

- :: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) :: -

"રેરા" રજી. નં.....

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા...../...../૨૦૧૯ નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-

(PAN NO. ADVFS 7886 G)

"સાવરિયા બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી." નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો :-

- (૦૧) રેનીશ વિદુલભાઈ માણાવદરીયા
- (૦૨) હિતેષકુમાર રતિલાલ સાણંદીયા
- (૦૩) યોગીન શશીકાંતભાઈ ભોજાણી
- (૦૪) શ્રેય પ્રકાશ શાહ
- (૦૫) વસંતભાઈ માધવજીભાઈ કાવાણી
- (૦૬) દિપાલી ચેતન ભાલોડીયા
- (૦૭) શ્યામ નરેન્દ્રભાઈ વૈશ્નાણી
- (૦૮) બિપીનકુમાર નાથાલાલ બેરા
- (૦૯) નરેન્દ્રકુમાર નાથાભાઈ વૈશ્નાણી
- (૧૦) પ્રફુલ્લભાઈ નાથાભાઈ બેરા
- (૧૧) દિનેશકુમાર શાંતિલાલ ભુત
- (૧૨) કાનજીભાઈ મનજીભાઈ ભડાણીયા
- (૧૩) વિપુલકુમાર જાદવજીભાઈ કનેરીયા
- (૧૪) ઈબ્રાહીમ અલ્લારખા મુલીયા
- (૧૫) પ્રકાશ રમણલાલ શાહ
- (૧૬) નિલેષ લાલજીભાઈ ગોધાણી
- (૧૭) જયેશ પરસોતમભાઈ વણપરીયા
- (૧૮) નવનીતભાઈ ભીખાભાઈ પટોડીયા
- (૧૯) સોહીલ હરેશભાઈ વિરોજા
- (૨૦) સલીમ અલ્લારખાભાઈ મુલીયા
- (૨૧) શશીકાંત ઓઘવજીભાઈ ભોજાણી
- (૨૨) જસ્મીનકુમાર કરશનભાઈ હીસુ
- (૨૩) મનિષકુમાર રતિલાલ સાણંદીયા
- (૨૪) આકાશ વસંતભાઈ કાવાણી

ઉપરોક્ત ક્રમ નં.(૨૧) જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા દરજજે :-

(૨૧) શશીકાંત ઓઘવજીભાઈ ભોજાણી

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.-૫૭, વ્ય.-વેપાર, રહે.-રાજકોટ. પેઢીનુંઠે:-કળશ-૧ એપાર્ટમેન્ટ, શોપ નં.૪, સિલ્વર ગોલ્ડ સોસાયટી શેરી નં.૨, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ-૩૬૦૦૦૪.

..... તે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચનાર.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર/ લખાવી લેનાર :-

(૦૧) શ્રી..... (PAN NO.)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.-....., વ્ય.-....., રહે.-.....

(૦૨) શ્રી..... (PAN NO.)

ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ.-....., વ્ય.-....., રહે.-.....

બન્નેનું ઠે:-.....

..... તે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનાર.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે). (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) અમો પ્રમોટરએ ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર (દક્ષીણ)માં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ મવડી-૩ નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૩૪૫ પૈકી ૨ જેનાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૭ (મવડી)નાં એફ.પી. નં.૧૮/૩ થી ફાળ વેલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૮૨૬-૦૦ રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં.૧ (સીંગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ.૫૩૬૬-૩૩ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૫૮૬-૩૮ નાં તમામ પ્રકારનાં વપરાશનાં તમામ હક્કો અને અધિકારો સહિત) ની ખુલ્લી જમીન ઉપર રાજકોટ મહાનગરપાલીકા માંથી ડેવ.શા.ઈ. નં.૧૩૦૮, તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૮ નાં રોજ મેળવેલ, તે સહિતની પ્લોટની જમીન અમો પ્રમોટરની ભાગીદારી પેઢીએ અનુક્રમ નં.૨૪૩૮, તા.૧૬/૦૪/૨૦૧૮ નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી "સોલારીયમ રીયલ્ટર્સ" નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર દરજ્જે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા દરજ્જે કૃણાલ ચંદુલાલ ગોલ પાસેથી ખરીદ કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ પ્લોટની જમીન અમો પ્રમોટરની ભાગીદારી પેઢીનાં કબ્જા ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ.

(૦૨) ઉપરોક્ત વિગતે અમો પ્રમોટરએ ખરીદ કરેલ રાજકોટ શહેર (દક્ષીણ)માં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ મવડી-૩ નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૩૪૫ પૈકી ૨ જેનાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૭

(મવડી)નાં એફ.પી. નં.૧૮/૩ થી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૮૨૬-૦૦ રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં.૧ (સીંગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ.૫૩૬૬-૩૩ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૫૮૬-૩૮ નાં તમામ પ્રકારનાં વપરાશનાં તમામ હક્કો અને અધિકારો સહિત) ની ખુલ્લી જમીન ઉપર રાજકોટ મહાનગરપાલીકા માંથી મેળવેલ ડેવ.શા.ઈ. નં.૧૩૦૮, તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૮ નાં અનુસંધાને અમો પ્રમોટરની ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૭૭, તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૮ નાં રોજ મેળવેલ અને તે મુજબનો આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવી રહેણાંક હેતુની હાઈ-રાઈઝ ઈમારતોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ થનાર રહેણાંક હેતુની હાઈ-રાઈઝ ઈમારતોનાં સંકુલને અમો પ્રમોટરની ભાગીદારી પેઢીએ "અક્ષર પરીસર" નામ આપવાનું નક્કી કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતનાં પ્લોટની જમીન અમો પ્રમોટર/વિકાસકર્તા પ્રોજેક્ટવાળી જમીનનાં સંપૂર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (૭)-સાત માળનાં રહેણાંક હેતુની કુલ (૭)-સાત હાઈ-રાઈઝ ઈમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેમાં ટાવર નં."એ"-૧, "એ"-૨, "બી"-૧, "બી"-૨, "બી"-૩, "બી"-૪ તથા "બી"-૫ એમ કુલ સાત-(૭) ઈમારતોનું બાંધકામ થનાર છે. ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોરમાં દરેક ઈમારતમાં દરેક ફ્લોર પર (૪)-ચાર એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) એમ એક ઈમારતમાં કુલ અઠ્યાવીસ (૨૮) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ થનાર છે. એમ ઈમારતોનાં શંકુલમાં (૩)-ત્રણ બેડનાં છપ્પન-(૫૬) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તથા (૨)-બે બેડનાં એકસો ચાલીસ-(૧૪૦) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તેમજ કોમન પ્લોટ એરિયામાં કોમન રૂમ, કોમન કોમ્યુનીટી/રૂમ, ફોયર, ગેમઝોન, જીમનું બાંધકામ થનાર છે, આ ઈમારતને "અક્ષર પરીસર" નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી બિલ્ડીંગ પ્લાન / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૭૭, તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. તેમજ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમનાં ક્રમાંક નં.ડેવ.શા.ઈ. નં.૧૩૦૮, તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૮ થી મંજૂરી આપી છે, તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કમલ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

- (ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે "રેરા" રજી. નં....., તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજૂ છે.
- (ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ **શ્રી ભાવેશ પટેલ (એન્જી.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. સંજય ઉજ્યા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (છ) તદ્દુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નું બાંધકામ કરેલ છે, / કરવામાં આવશે. તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉત્તારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/બિલ્ડીંગ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દેષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-૨ માં રાખેલ છે.
- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (ટ) એલોટીએ તેનાં તા..... નાં પત્રથી રહેણાંક હેતુની હાઈ-રાઈઝ ઈમારતો નું સંકુલ કે જે "**અક્ષર પરીસર**" નાં નામથી ઓળખાય છે. તે સંકુલ માંહેથી ટાવરમાં માળ પર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નં.....** જેનાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ.....** બાલ્કની એરીયા **ચો.મી.આ.....** વોશ એરીયા

ચો.મી.આ..... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ....., ઓપન ક્વર્ડ પાર્કિંગ એરીયા
ચો.મી.આ..... જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)
માટે અરજી કરેલ છે.

- (ઠ) એલોટીને "અક્ષર પરીસર" નાં નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુની હાઈ-રાઈઝડ
ઈમારતોનાં સંકુલ માંહેથી ટાવરમાં માળ પર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ
(ફ્લેટ) નં..... જેનાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન
મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ..... બાલ્કની એરીયા
ચો.મી.આ..... વોશ એરીયા ચો.મી.આ..... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા
ચો.મી.આ....., ઓપન ક્વર્ડ પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ..... જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા
ચો.મી.આ..... વાળો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા"
કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત
ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે)
આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નું
સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો ફ્લોર પ્લાન
સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો ચોખ્ખો વપરાશ
યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.
પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે.. નો સમાવેશ નહી
થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળ
નો સમાવેશ નહી થાય.

- (ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત
તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો
અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ
શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને
પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) (તે સાથે
પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ
વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને
તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-"૬" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિતની ઈમારત/પરિયોજનાનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) સહિત બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ઈમારત માંહેથી માળે આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નં..... જેનાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ..... બાલકની એરીયા ચો.મી.આ..... વોશ એરીયા ચો.મી.આ..... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ....., ઓપન ક્વર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ..... જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની કિંમત કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા..... (અંકે રૂપિયા..... પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% કરતા વધારે નહિ) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) રૂા..... (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) રૂા..... (અંકે રૂપિયા) (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું છે. તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લિનથ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....) (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું છે, તે મકાન અથવા પાંખનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....) (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)ની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....) (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....) (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું છે. તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પુર્ફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

:: ૯ ::

(૭) રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....) (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) જ્યાં આવેલુ છે. તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય. તેનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીની રૂા..... (અંકે રૂપિયા.....) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા

MODE OF PAYMENT :-

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "સાવરિયા બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી." નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક(MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) ની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-"૨"

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ)બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી (મકાન વપરાશ) પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

- (એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.
- (બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ))ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે. તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને

બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :-

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) TIME IS ESSENCE સમયએ અગત્યનું સત્વ છે. :-

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :-

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત થયેલ

તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે...નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૦૭૩૨-૮૦ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આ અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૧૬૦૮૮-૩૪ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૫૮૩૩-૭૮ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે, અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને એપાર્ટમેન્ટસ(ફ્લેટ)નું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે. એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદવા સંમત થયા છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલાં વિકાસ પરવાનગીનાં નિયમો હેઠળ વધારાની FSI મળવા પાત્ર થાય તો, બુર્કીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની FSI "એશોસીએશન ઓફ એલોટી"ની એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :-

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૮% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૮% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ઘરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) નો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) નો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુર્કીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દીસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી

રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/ વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,
- (એ) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- (બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઈ) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.. કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના

બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે.. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસિએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECT LIABILITY :-/ **ક્ષતીની જવાબદારી :-**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

**(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES
SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-**

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)માં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

"અક્ષર પરીસર" એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ,

વિજળી તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ, સાધનો વિગેરે.. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

- (એ) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીકત સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરિંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે..નાં પાલન બાબત:-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં

આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-

સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :-/બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુર્કીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :-/સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય. તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND:-

સુધારા કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES:-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબોદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :-/અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નાં કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-/વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-/સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :-** એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTICES :-/સુચનાઓ :-**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- પેઢીનું ઠે:-કળશ-૧ એપાર્ટમેન્ટ, શોપ નં.૪, સિલ્વર ગોલ્ડ સોસાયટી શેરી નં.૨, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ-૩૬૦૦૦૪-ગુજરાત.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **JOINT ALLOTES :-/સંયુક્ત એલોટી:-**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) **DISPUTE RESOLUTION :-/વિવાદનો ઉકેલ :-**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

:: ૨૨ ::

(૩૧) GOVERNING LAW:-/શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

-: એલોટી :-

સહી કરી કરાર કરનાર. એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

x-----

શ્રી.....

(તે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ખરીદનાર)

-: પ્રમોટર :-

(કરાર કરી સહી કરનાર)

(૨૧) શશીકાંત ઓઘવજીભાઈ ભોજાણી

તે "સાવરિયા બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી." નાં

નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર

જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા દરજજે :-

(તે લખી આપનાર/એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વેચનાર)

સાક્ષીની સહી :-

x-----

(૧) નામ

સરનામું.....

.....

x-----

(૨) નામ

સરનામું.....

.....

-: પરિશિષ્ટ-"૧" (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર (દક્ષીણ)માં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ મવડી-૩ નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૩૪૫ પૈકી ૨ જેનાં ટી.પી. સ્કીમનં.૨૭ (મવડી)નાં એફ.પી.નં.૧૮/૩ થી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૯૨૬-૦૦ રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેડવાણ થતાં તેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટ્સ પૈકી **પ્લોટ નં.૧** (સીંગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ.૫૩૬૬-૩૩ તથા કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ.૫૮૬-૩૯ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૫૯૬૨-૭૨ ઉપર બાંધકામ થનાર રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝડ ઈમારતોનું સંકુલ કે જે "**અક્ષર પરીસર**" નાં નામથી ઓળખાય છે. જેમાં કુલ (૭)-સાત ટાવર **અક્ષર પરીસર-"એ/૧", "એ/૨", "બી/૧", "બી/૨", "બી/૩", "બી/૪"** તથા "**બી/૫**" નું બાંધકામ થનાર છે.

-: કોમન પ્લોટ (હોલ) :-

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- કોમન રૂમ, કોમન યુટીલીટી/રૂમ તથા સીડીનું બાંધકામ થનાર છે.
ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં :- ફોયર, ગેમ ઝોન, જીમ, ટોયલેટ તથા બે પોર્ચનું બાંધકામ થનાર છે.

આ ઉપરાંત **અક્ષર પરીસર-"એ/૧", "એ/૨", "બી/૧", "બી/૨", "બી/૩", "બી/૪"** તથા "**બી/૫**" નું બાંધકામ થનાર છે. જે બિલ્ડીંગોમાં બેઝમેન્ટમાં નીચે મુજબની સુવીધાનું બાંધકામ થનાર છે.

બેઝમેન્ટમાં :- કવર્ડ પાર્કિંગ, પાંચ સીડી, (૪)-ચાર લીફ્ટ, (૪)-ચાર ફાયર લીફ્ટ, (૪)-ચાર પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ થનાર છે.

અક્ષર પરીસર-એ/૧" તથા "એ/૨" એમ બન્ને ટાવરોમાં નીચે મુજબનું બાંધકામ થનાર છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ થનાર છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવન્થ

ફ્લોરમાં :- લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, (૩)-ત્રણ બેડરૂમ, (૩)-ત્રણ ટોયલેટ, વોશ બેસીન, વોશ, સ્ટોર, પોર્ચ એવા (૪)-ચાર યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ થનાર છે.

અક્ષર પરીસર-"બી/૧", "બી/૨" અને "બી/૩" એમ ત્રણેય ટાવરોમાં નીચે મુજબનું બાંધકામ થનાર છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ થનાર છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવન્થ

ફ્લોરમાં :- લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, (૨)-બે બેડરૂમ, (૨)-બે ટોયલેટ, (૨)-બે પોર્ચ એવા (૪)-ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ થનાર છે.

અક્ષર પરીસર-"બી/૪" અને "બી/૫" એમ બન્ને ટાવરોમાં નીચે મુજબનું બાંધકામ થનાર છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ થનાર છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવન્થ

ફ્લોરમાં :- લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, (૨)-બે બેડરૂમ, (૨)-બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા (૪)-ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ થનાર છે.

આવી રીતે કુલ સાત ટાવર એમ એક ટાવરમાં એક થી સાત માળ સુધી એક માળે (૪)-ચાર યુનીટ મળી કુલ-(૨૮) એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટસ) એમ સમગ્ર ઈમારતમાં કુલ (૧૮૬)-એકસો છન્નું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ થનાર છે. જેમાં (૨)-બે બેડરૂમનાં કુલ (૧૪૦)-એકસો ચાલીસ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ), તથા (૩)-ત્રણ બેડરૂમનાં કુલ (૫૬)-છપ્પન એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ થનાર છે. જે સમગ્ર ઈમારત **"અક્ષર પરીસર"** ની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ચતુર્સિમા

- | | | |
|---------|----|--|
| ઉત્તરે | :- | ૧૫-૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૭૨-૬૫ આવેલ છે. |
| દક્ષિણે | :- | લાગુ સર્વે નં.૩૪૪ તથા ૩૪૩/ પૈકીની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૪૭-૪૭+૧૫-૦૩+૨૦-૩૧ આવેલ છે. |
| પૂર્વે | :- | લાગુ પ્લોટ નં.૨ (સીંગલ યુનીટ) ની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૮૧-૧૬ આવેલ છે. |
| પશ્ચિમે | :- | લાગુ એફ.પી. નં.૧૪-"એ" ની કોમર્શીયલ વેચાણ માટેની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૭૭-૯૮ આવેલ છે. |

-: પરિશિષ્ટ-"૨":- (એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નો ફ્લોર પ્લાન)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-"૧" માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"અક્ષર પરીસર"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતોનાં સમુહ માંહેથી ટાવરમાં માળ ઉપર આવેલ **એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)નં.....**જેનાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ.....બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.....વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ....., ઓપન ક્વર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ..... જેનાં બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... વાળો એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) આવેલ છે. જેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

:: રૂપ ::

ચતુર્સિમા

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-

-: એનેક્ષર-"૧" :-

"રેરા" હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર-"૨" :-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે.. ની યાદી
(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)
(Specification & Amenities)

એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

- (૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર
- (૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
- (૩) દરવાજા :- એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) પ્લેન ફલશ ડોર
- (૪) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
- (૫) ફ્લોરીંગ :- વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
- (૬) રસોડું :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીક સાથે
- (૭) બાથરૂમ :- ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળા સેનેટરીવેર્સ.
- (૮) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે ઈલે. તથા આઉટલેટ પોઈન્ટ.
- (૯) ઈલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
- (૧૦) લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)માં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.