

-:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::-

ડીરટ્ટીકટ-ભાવનગર

સબ-રજી.ડીરટ્ટીકટ-ભાવનગર (૨)

શહેર ભાવનગરમાં જુના એરોડ્રામ રોડ, પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૪૩૧/એ & ૪૩૧/બી વાળી મિલ્કત જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૫, શીટ નં. ૬૭ માં સીટી સર્વે નં. ૧૬૫૧ થી ૧૬૫૫ માં નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ કે જે "એમરલ્ડ હાઈટ્સ" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગમાં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં. _____ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. છે તે ફ્લેટનો વેચાણનો કરાર.

વેચાણ અવેજ રૂ. ૦૦,૦૦,૦૦૦/-

વાપરેલ સ્ટેમ્પ પેપર રૂ. ૩૦૦/-

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. ____/____/૨૦____ ના રોજ આપણે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર યાને વેચનાર

ઓર્ચિડ એન્ડ કંપની નામની ભાગીદારી પેઢી (પાન નં. AAHFO 4018 P) વતી અધિકૃત ભાગીદાર કમલેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર શાહ, ઉ. વ. આશરે ૫૩, ધંધો - વેપાર, ઠેકાણું : ૫૫૧/બી-૧, શિવ શક્તિ હોલ પાસે, માણેકવાડી, કેસંટ સર્કલ, ભાવનગર. (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ **પ્રથમ પક્ષકાર** અગર તો **લખી આપનાર** (Promoter) અથવા **વિકાસકર્તા** અથવા **વેચનાર** તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને જે શબ્દના પ્રયોગ/અર્થમાં (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં તેઓના કાયદેસરનાં વંશ-વારસો, ઉત્તરાધિકારીઓ, પરવાનગી આપેલ એસાઈનીઓ, સંભવિત ભાગીદારો વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર

_____, ઉ. વ. આશરે - _____, ધંધો - _____, (પાન નં. _____) ઠેકાણું : _____, ભાવનગર. (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ **બીજા પક્ષકાર** અગર તો **લખાવી લેનાર** અગર તો **"એલોટી"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે શબ્દ પ્રયોગમાં (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં તેઓના કાયદેસરનાં વંશ-વારસો, ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(ક) શહેર ભાવનગરમાં જુના એરોડ્રામ રોડ, પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૪૩૧/એ & ૪૩૧/બી વાળી મિલ્કત જેની જમીનનું નેટ ક્ષેત્રફળ મહાનગરપાલિકાના રેકર્ડ મુજબ ૧૨૫૪.૫૬ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ ૧૨૮૬.૧૬ ચો.મી. થાય છે જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૫, શીટ નં. ૫૭ માં સીટી સર્વે નં. ૧૬૫૧ થી ૧૬૫૫ માં નોંધાયેલ છે તે ખુલ્લી પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનના પ્રમોટર સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી 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 (બી+જી+બાર) બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ + બાર માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "એમરલ્ડ હાઈટ્સ" નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

- (ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેક્ટ માટેની આખરી વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાંથી રજાયીટી નં. ૦૫, તા. ૧૮/૦૪/૨૦૨૩ થી મેળવેલ છે. તેમજ પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-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 રજૂ નં.

તા._____ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

- (ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી મનીષ બી. અંધારીયા તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી ભાવેશ કે. વ્યાસ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો અમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા અમો એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે અમો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ ~~લેઆઉટ પ્લાન~~/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / મહાનગરપાલીકા / એરીયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર થયેલ ~~લેઆઉટ પ્લાન~~ / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અમો એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા અમો એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. બિલ્ડીંગની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો અમો એલોટીને મળેલ છે.
- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા આવસ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (ટ) એલોટીએ "એમરલ્ડ હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગમાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આશરે _____ વાળી _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં. _____ ખરીદવા નક્કી કરેલ છે.
- (ઠ) એલોટીને "એમરલ્ડ હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ નં. _____ જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આશરે _____ વાળી _____ માળે આવેલ ફ્લેટ જે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન(N) મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે વેચાણવાળી ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ - "૨" માં આપવામાં આવેલ છે.
- (ડ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ કરેલ નથી તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ માટેના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.
- (ઢ) પક્ષકારો અરસ - પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ઠિયા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાની બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવે છે.
- "એમરલ્ડ હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ દરેક ફ્લેટ ધારકોએ સયુક્ત રીતે કરવાનો છે.

એલોટી તરફથી બાકી રહેતી અવેજની સંપૂર્ણ રકમ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી અપાતા પ્રમોટર દ્વારા વેચાણવાળી મિલ્કતનો એલોટી અગર એલોટી કહે તે નામ જોગ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણવાળી મિલ્કતનો ખાલી, શાંત, નિર્ભય કબ્જો વેચાણ દસ્તાવેજથી સોંપી આપવાનો રહેશે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ આ કરારમાં બન્ને પક્ષકારોની સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવી રહેલ 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 ફ્કરા- "ઠ" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, ફ્લેટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફ્રેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની ફ્લેટમાં 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 ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આશરે _____ જેના ચો.ફુટ આશરે _____ ની કિંમત રૂ. _____ અંકે રૂપિયા _____ પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટનાં હિસ્સા તરીકે :-

૧. બાલ્કની ચો.મી.આશરે ___Nil___

૨. ખુલ્લી અગાસી ચો.મી. આશરે ___Nil___

૩. વરંડો ચો.મી. આશરે ___Nil___

૪. ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી. આશરે ___Nil___

૫. કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી. આશરે ___Nil___

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આશરે ___Nil___ ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. બરાબર રૂ. ___Nil___ ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી. ___Nil___ માટે વધારાની રકમ રૂ. ___Nil___/- અંકે રૂપિયા ___Nil___ પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂ. _____ 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 તથા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટરે જણાવેલ જાહેરાત, હકુમત, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)(ક) એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૧.૨ (૧) થી (૫) માં જણાવવામાં આવેલ તમામ રકમ સહિત સદરહું ફ્લેટની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂ. _____ અંકે રૂપિયા _____ પુરામાં એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છે અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર પાણ સદરહું ફ્લેટ એલોટીને ઉપરોક્ત કિંમતે વેચાણ આપવા સંમત થઈએ છીએ. એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા નીચેની વિગતે એડવાન્સ તરીકે બાનાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવી છે.

રૂ.	/-	અંકે રૂપિયા _____ પુરા પ્રમોટરને એલોટી તરફથી _____ બેંક, _____ શાખા, ભાવનગરના તા. ____/____/૨૦૨૦ ના ચેક નં. _____ થી મળેલ છે.
કુલ રૂ.	/-	અંકે રૂપિયા _____ પુરા

એલોટી બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ. _____ અંકે રૂપિયા _____ પુરા નીચે દર્શાવેલ પદ્ધતીથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવા સંમત થાય છે. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૩૦% પ્રમાણેની રકમ આ વેચાણ કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી એક માસમાં પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટ ની કુલ કિંમતના ૪૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૭૦% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૭૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૮૦% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ તથા તે માટેનાં ભાગ તથા ફ્લોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૮૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના બહારનાં ભાગનાં પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૯૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો તથા યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.
- એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની બાકી રહેતી રકમ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યેથી અથવા આપવામાં આવ્યેથી અથવા મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અગર તે અગાઉ પ્રમોટરે એલોટીને સદરહું ફ્લેટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદરહું ફ્લેટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોંપવાનો રહેશે.

Mode of Payment : ચુકવણીની પદ્ધતિ

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) "Orchid And Co Rera A/c Emerald Heights" નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ + ૨% વાર્ષિક વ્યાજના દર મુજબ પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

- (૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્સ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્સ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

- (૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્સર) ફીટીંગ એમેનીટી 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. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

- (૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પૃષ્ઠિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (બાડા અથવા ભાવનગર મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પૃષ્ઠિ 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 સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ + ૨% વાર્ષિક 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 કરારમાં 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 ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.
(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટને) 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 હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

- (૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા કે તમામ ફ્લેટ હોલ્ડર્સ એસોસિએશન દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસિએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી, ડેકલેરેશન, દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી, સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનાં રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ 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 ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનાં ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તેને 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 ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) **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.

- (૩) **Time is Essence :** સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર / કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીનાં 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 બિલ્ડીંગ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો 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 મેળવી આપશે.

(૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT.**

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ / પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, બાંધકામ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો 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 માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

Availability and Use of F.S.I.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૨૫૦૮.૧૨ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ (ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જાણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાના આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૩૩૮૭.૩૧ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૩૮૨.૮૦ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) જાહેર કર્યા છે અને સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ માત્ર પ્રમોટરને મળેલ છે એવી સમજના આધારે એલોટી ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-**

ફ્લેટના કબજાની કાર્યપદ્ધતી :-

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID SHOP/OFFICE :-

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા. ૩૦/૦૩/૨૦૨૬ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની ફ્લેટ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો ન સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને એલોટી દ્વારા મળેલી તમામ રકમ ઉપર, દરેક માસની ઢીલ માટે, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ + ૨% વાર્ષિક વ્યાજના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ આ કરારની શરતો અન્વયે ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી એલોટીએ પ્રમોટરને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ + ૨% વાર્ષિક વ્યાજના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ 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 જાહેરાતના 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.

(પ.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ એલોટીને ૩ મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / 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 સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી આપી દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(પ.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ 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 કરવાનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(પ.૪) **CANCELLATION BY ALLOTTEE :** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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 (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) **FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF SHOP / OFFICE :** એલોટીની ફ્લેટ નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) બિલ્ડીંગ 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 ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે

એલોટીની ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ફરી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારનાં ફ્લેટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાથી 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. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વસુલ કરી શકશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTEE: એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત :-**

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન વિગેરે તથા સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER**

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

- (એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનું સંપૂર્ણ ચોખ્ખું અને માર્કેટબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ 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 પ્લોટ 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 / પ્લોટ 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 કે 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 હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને સોંપી આપશે તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો 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 પ્રકારનાં 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 સ્થાનીક 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.

(એમ) પ્રમોટર દ્વારા કોઈપણ દુકાન કે ઓફીસનું હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, વીડીયો પાર્લર, દવાખાનું, ક્લીનીક, લેબોરેટરી, ઓટોમોબાઈલ શો-રૂમ, સર્વિસ સેન્ટર, ટ્રેડિંગ ક્લાસીસ, કોમ્પ્યુટર ક્લાસીસ કે અન્ય કોઈપણ જાતના ક્લાસીસ જેવા વેપાર, ધંધા માટે વેચાણ કરવામાં આવશે નહિ.

(૮) એલોટી પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કસ્ટોમર છે કે,

(એ) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી ફ્લેટ પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વાપરવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ પોતાની ફ્લેટની 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 ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે, એલોટી વધુમાં બાલ્કની ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના 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 એવીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી ફ્લેટમાં ગંદકી થાય કે બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એકવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

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

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID SHOP / OFFICE :-

ફ્લેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટનાં 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 વિગેરેની 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 વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની 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 અધિકારી 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 AREA AS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-**

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

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

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

સમારકામ માટે બિલ્ડીંગમાં 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 મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે બિલ્ડીંગ/પ્લોટ/ફ્લેટ માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-**

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

“એમરલ્ડ હાઈટ્સ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ માર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા

કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :- ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-**

ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવાણી એલોટી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં / દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમાણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTTEE :- એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :-**

એલોટી પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ વેચાણનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની 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 :-**

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે 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 તેમ છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવી ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):- સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતાં વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે બનાવેલ 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 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 થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જે તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને સ્વઘાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સિવાય એલોટીને કોઈપણ જાતનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય બાકીની રકમ 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 ફ્લેટ 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 RULES AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUENT ALLOTTEES :-**

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજ કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ તથા આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફ્લેટનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુઓ નવા એલોટીને લાગુ પડશે.

(૨૨) **SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :-**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈઓ 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 કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર 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 અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ ફ્લેટનાં 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 જાણાય 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 જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **REGISTRATION :- નોંધણી :-**

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

(૨૭) **NOTICE :- સુચનાઓ :-**

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- ૫૫૧/બી-૧, શિવ શક્તિ હોલ પાસે, માણેકવાડી, કેસંટ સર્કલ, ભાવનગર.

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે જો તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ રજીસ્ટર્ડ 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 નોટીસ મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **STAMP DUTY AND REGISTRATION CHARGE :**

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ કરાર તથા કન્વેન્સ (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 સંબંધી અથવા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત 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.

(૩૧) **GOVERNING LAW :- શાશન વ્યવસ્થા :-**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ગુજરાત/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.

(૩૨) સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ / બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી. સર્ટીફિકેટ) આવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાશી) ઉપર પ્રમોટર કોઈ દાવો કરી શકશે નહિ અને પ્રમોટરનો તેમાં કોઈ હક્ક અધિકાર રહેશે નહિ.

:- પરિશિષ્ટ - ૧ :-

(“એમરલ્ડ હાઈટ્સ” નામની ઈમારતનું વર્ણન)

શહેર ભાવનગરમાં જુના એરોડ્રામ રોડ, પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૪૩૧/એ & ૪૩૧/બી વાળી મિલકત જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૫, શીટ નં. ૬૭ માં સીટી સર્વે નં. ૧૬૫૧ થી ૧૬૫૫ માં નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ કે જે “એમરલ્ડ હાઈટ્સ” તરીકે ઓળખાય છે જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : પ્લોટ નં. ૪૩૨ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૪૩૦ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૨૧.૩૪ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૮.૧૪ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

ઉપર મુજબની ચર્તુઃદિશા વાળી મિલકતમાં નીચે મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

બેઝમેન્ટ :- ક્વર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- ક્વર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.

પ્રથમ માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.

બીજો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.

ત્રીજો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.

ચોથો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 પાંચમો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 છઠો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 સાતમો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 આઠમો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 નવમો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 દસમો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 અગિયારમો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.
 બારમો માળ :- ફ્લેટ, પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરનું બાંધકામ.

-: પરિશિષ્ટ - ૨ (ફ્લેટ નું વર્ણન) :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ - ૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત જે શહેર ભાવનગરમાં જુના એરોડ્રામ રોડ, પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૪૩૧/એ & ૪૩૧/બી વાળી મિલ્કત જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૫, શીટ નં. ૬૭ માં સીટી સર્વે નં. ૧૬૫૧ થી ૧૬૫૫ માં નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ કે જે "એમરલ્ડ હાઈટ્સ" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગમાં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં. _____ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. છે જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
 પશ્ચિમે :
 ઉત્તરે :
 દક્ષિણે :

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત, વર્ણન અને સુવિધાઓ)

(Specification and Amenities)

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં,

- (૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર.
- (૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફ્રેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર ક્લર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
- (૩) દરવાજા :- ઓફિસોમાં સારી ગુણવત્તાવાળા ફ્લશ ડોર.
- (૪) શટર :- દુકાનોમાં સારી ગુણવત્તાવાળા રોલીંગ શટર
- (૪) બારી :- સારી ગુણવત્તાવાળી એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.
- (૫) ફ્લોરીંગ :- દુકાનો, ઓફિસો તથા લોબીમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
- (૬) બાથરૂમ :- સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.
- (૭) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
- (૮) ઈલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
- (૯) લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

તદુપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબના "પરિશિષ્ટ - ૨" માં આવેલ ખુંટમાપ અને ચતુર્દિશા વાળી મિલ્કતના વેચાણના સાટાખતના આ કરારમાં આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ, રાજખુશીથી, બરોબર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, શુદ્ધ બુદ્ધિ પૂર્વક, ચિત્ત, તબીયત ઠેકાણે રાખી બીન કેફે કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે ધાક ધમકી વગર આપણી સહીઓ કરેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે જે આપણને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ભાવનગર.

તા. / /૨૦

ફોટો

અંગુઠાની છાપ

:: વેચનારની સહી ::

ઓર્ચિડ એન્ડ કંપની નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અધિકૃત ભાગીદાર કમલેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર શાહ

:: ખરીદનારની સહી ::

સાક્ષીઓ ::

૧. _____

૨. _____