-:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::-

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :-
મોતીરામ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદાર પેઢીના ભાગીદારો તરીકે
(Pan No :ABKFM 1093 L)
(૧) શ્રી હરેશકુમાર બક્ષોમલ ચાંદવાણી,
ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,
(૨) શ્રી ભરત મોતીરામ પંજવાણી,
ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,
બન્ને ઠે : ૧૭૮, મેન બજાર, કુબેરનગર, અમદાવાદ.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં તમામનો સમાવેશ થશે.) તે લખી આપનાર/ફ્લેટ વેચનાર.

બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :-
(૧) શ્રી......................(Pan No :...............) ઉ.વ.., ધંધો : ....,
ધર્મેઃહિન્દુ,રહેઃ .... (Aadhar No :........................)
(૨) શ્રી......................(Pan No :...............) ઉ.વ.., ધંધો : ....,
ધર્મેઃહિન્દુ,રહેઃ .... (Aadhar No :........................)
તે લખાવી લેનાર/એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **''એલોટી''** તરીકે કરવામાં આવશે.) તે શબ્દના પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.) પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યક્તિગત રીતે ''પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-વેચાણ કરાર(કબજા રહિત), ગામનું નામ- સરદારનગર, સીટી સર્વે નં. ૪૭૪૮, ''એપ્પલ-૧'' (ફ્લેટ) નં....... ક્ષેત્રફળ...... ચો.મી.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬(નરોડા) ના શહેર અમદાવાદના તાલુકા અસારવા મોજે ગામ સરદારનગરની સીમનાં આવેલ સીટી સરવે નંબર.૪૭૪૮ વાળી ખુલ્લી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦.૫૧ સમ.ચોરસ મીટર આવેલ છે, તે મિલકત અમો પ્રમોટરે તા.૦૧-૦૧-૨૦૧૯ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૪૩ થી ૧.શ્રી રમેશલાલ ઝમટમલ રીઝવાણી, ૨.શ્રીમતી જાનકીબેન તે ઝમટમલ રીઝવાણીની પુત્રી અને લજપતરાય પી.ડુડાણીની પત્ની, ૩.આશાબેન તે ઝમટમલ રીઝવાણીની પુત્રી અને અશોક લોહારીની પત્ની અને ૪.અનીતાબેન તે ઝમટમલ રીઝવાણીની પુત્રી અને નેંવદરામ હસરાજાનીની પત્ની આ તમામના પાવર ઓફ એર્ટની હોલ્ડર તરીકે રમેશલાલ ઝમટમલ રીઝવાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ.

અમો પ્રમોટરે ઉપરોકત વિગતે ખરીદ કરેલ મોજે ગામ સરદારનગરની સીમનાં સીટી સરવે નંબર.૪૭૪૮ વાળી ખુલ્લી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦.૫૧ સમ.ચો.મીટર ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી મેળવેલ બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી નં.01615/110119/A1697/R0/M1, કેસ નંબર : BLNWS/NZ/110119/CGDCRV/A1697/R0/M1, તા.૧૧.૦૪.૨૦૧૯ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમોએ રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ.જે ઇમારતને **''એપ્પલ-૧''** નામ આપેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે). આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટરે આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા, હક્ક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **ચાર માળનાં મકાનનું** બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **''એપ્પલ-૧''** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/ વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી નં.01615/110119/A1697/R0/M1, કેસ નંબર : BLNWS/NZ/110119/CGDCRV/A1697/R0/M1, તા.૧૧.૦૪.૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે. તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે ધારસર મંજુરી આપી છે તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં **''રેરા''** કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે **રજીસ્ટ્રેશન નંબર................. તા............** થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-૧(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીક્તો **(Specification)** જે પ્રમોટરના સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર શ્રી દીલીપ.આર.પટેલ (કન્સ.એન્જી.તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી) 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) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફ્તર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફ્તરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એફીડેવીટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા/ભાવનગર મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલો નું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા ફ્લેટની પ્લાન નિરર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.તે નિયમાનુસાનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે .તે નિયામાનુસારનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ)એલોટીએ તેના તા.............ના પત્રથી **''એપ્પલ-૧''** બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ નં............જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ.........અને એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે બાલ્કની/વોશ ચો.મી.આ..........મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........ વાળો.....માળે આવેલ ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે .

(ઠ) એલોટીને **''એપ્પલ-૧''** બિલ્ડીંગમાં, ફ્લેટ નં.......જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ.........અને એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે બાલ્કની/વોશ ચો.મી.આ......... વાળો.......માળે આવેલ ફ્લેટ તે સાથે કર્વડ પાર્કીગ/કોમન પાર્કીગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા''કાયદા ની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે.તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે .પરિશિષ્ટ-૨ માં ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે .પરિશિષ્ટ-૨ માં ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(ડ) ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારી પૃષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતનો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-વેચાણ કરાર(કબજા રહિત), ગામનું નામ- સરદારનગર,

સીટી સર્વે નં. ૪૭૪૮, ''એપ્પલ-૧'' (ફલેટ) નં....... ક્ષેત્રફળ...... ચો.મી.

:- શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત ફ્લેટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે, ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ સહિત)બાંધકામના ખર્ચનો, ફ્લેટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે....તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તાર પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેનલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોત પોતાના ખર્ચે 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.આ......અને એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે બાલ્કની/વોશ ચો.મી.આ......મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... ખરીદવા કબુલ થાય છે જેની કુલ અવેજની રકમ રૂા......./- અંકે રૂપિયા........પુરા થાય છે.

(૧.૩)સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા તો વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે .પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે તે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જ ની 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) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચૂકતે રકમો બીજીપક્ષકાર લખાવી લેનારે આ કરારના પ્રથમપક્ષકાર લખી આપનારને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવાના રહેશે.

(એ) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦%થી વધારે નહી) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(બી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫%થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(સી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦%થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(ડી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫%થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમા સદર મીલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(ઈ) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦%થી વધારે નહી) કે જે સદર મીલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર લીફ્ટના કુવા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(એફ) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫%થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મીલકત આવેલ છે તેના અંદર-બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લબીંગ, એલીવેશન વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(જી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫%થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક્લ ફીટીંગસ લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(એચ) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (બાકી રહેતી રકમ રૂપીયા) સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

MODE OF PAYMENT / ચુકવણીની પધ્ધતિ :-

કરારની શરતોને આધીન કરીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલ તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **મોતીરામ ડેવલોપર્સ** પ્રમોટરની તરફેણમાં અમદાવાદ મુકામે ચુકવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ **%** ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)(ક) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ અને 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 સામાગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-૨.

(૧.૬) (માત્ર ફ્લેટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩**%** ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (બાડા અથવા અમદાવાદ મ્યુનિ.કોર્પો) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારર્પેટ એરીયાની ચુકવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર બજાર કિંમતમાં ફેર ગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ 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 કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે :-

(અ)એલોટીને ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બ) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, બંધ પાર્કીંગ તે સહિત (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 અવિભઆજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીને હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપેલ તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેક્લેરેશન દરમ્યાન 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 રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ અધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો 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 કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ અધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

(2) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT :

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

(3) TIME ASESSENCE :

સમય એ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તનારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જે તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(4)CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT :

<u>પ્રોજેક્ટ/ફ્લેટનું બાંધકામ :-</u> પ્રમોટર દ્વારા ફ્લેટ/પ્રોજક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનનો એલોટીએ સ્વીકારી 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.

સદર પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦.૫૧ ચોરસ મીટર ઉપર પ્રમોટર દ્વારા મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ ૧૦૪૧.૦૨ ચોરસ મીટર હતી જે પૈકીની પ્રમોટરે ૧૦૩૬.૧૪ ચોરસ મીટર એફએસઆઈ વાપરેલ છે અને ૪.૮૮ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ. બાકી રહેલ છે તેથી મળેલ એફ.એસ.આઈ. મુજબ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ પ્રમોટર બાંધકામ કરવાના છે.

(5) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION : ફ્લેટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ

(5.1)SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯ **%** દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખથી પછી ૯ **%** દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

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

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશનો 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, મ્યુનિસિપલ 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 ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા એલોટી દ્વારા ચુકવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીના 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 ૧૫ દીવસની 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 ૩૦ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવ્યા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ 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 બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(5.4) 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 દિવસમાં પરત કરશે.

(6) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) : એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

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

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫ દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા................./- અંકે રૂપીયા..................... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તેને પણ વસુલ કરી શકશે.

(6.2) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લોટનો 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 પ્રમાણએ સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(7) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER: પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :-

(અ)પ્રમોટર પાસે જમીનના 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.

(બ)પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી)જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી)જમીન કે પ્રોજેક્ટ અથવા ફ્લેટ સબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા ફ્લેટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ જમીન, મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા 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 ઉતપન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી 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 સબંધી 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 ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે, પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો 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 સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(8) એલોટી અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે :-

(અ)ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ ફ્લેટના કબજા તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખવી.

(બી)એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી)ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ ફ્લેટના કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી, સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓને (Appartments) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા ફ્લેટના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દિવાલો વિગેરેને કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે ફ્લેટના મોખરાના ભાગ (Faced) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટના બાર્હીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બર્હિય વિભાગની દિવાલમાં અથવા એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી ફ્લેટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી, મુકશે નહી કે ફેંકશે નહી.

(જી) ફ્લેટને સબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધિત એલોટીના ફાળે આવત તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(9) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENTS :

ફ્લેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે **Conveyance Deed** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા તે ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક, ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક 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 ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવત ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-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.

(10) DEEFECITIABILITY : ક્ષતીની જવાબદારી :-

બીજી તરફવાળાને કબ્જો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમીયાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઇ માળખાગત ઊણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી ,બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાના દયાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાના લીધે ઉત્પન થયેલ ન હોય, તો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી તેમના પોતના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો. બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય ,તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી ,કારીગરી ,સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવતા ,અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમદ્વારા

ખામી ઉત્પન થયેલ હશે તો, એક તરફવાળા,બીજી તરવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી,તેમજ દિવાલોમાં ભેજ આવવો,નાની મોટી તીરાડ નીકળવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એક તરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન થયેલ પરીસ્થીતિ ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

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

સંપૂર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટી ના 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 નિમણુક થયેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઇનટેનન્સ ચાર્જની સપૂર્ણ રકમર્ની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(12)**RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :**
સમારકામ માટે ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઇટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને,અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર,બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય ચે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઇનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય)કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(13)**USE OF SERVICE AREA :** સર્વીસનો વપરાશ :-

''એપ્પલ-૧'' ફ્લેટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીની ટાંકા,પમ્પ રૂમ,મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે.કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

(એ) ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ,નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(ફ્લેટમાં)વધારા કરી શકશે નહી.તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.એલોટી ફ્લેટમાં કોઇપણ બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દિવીલ ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુંકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(15)**COMPLIANCE OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE**:

એલોટી દ્વારા કાનુન,જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ કરાર કરે છે.એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે આ ફ્લેટ સબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(16)**PROMOTER SHALL NOT MORTGAGOR CREATE CHARGE :**
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(17)**APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE:**
સંબંધિત રાજયના ફ્લેટ ઓનરશીપ કાનુનઃ-

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

(18)**BINDING EFFECT :** બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ)આપશે,અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(19)**ENSURE AGREEMENT :** સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે.આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઇ અન્ય કરાર,એલોટમેન્ટ લેટર,પત્ર વ્યવહાર,વયવથા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ ફ્લેટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ**(SUPERSEED)**થાય છે.

(20)**RIGHT TO AMEND :-** સુધારા કરવાના હક્કઃ-

સુધારો કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(21)**PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE OF ALLOTTEE SUBSEQUENT ALLOTTEES :** આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડતા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજ કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ય કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(22)SEVERABILITY: અલગતા બાબતઃ-

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેવા હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા,નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(23)**METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:** કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :-

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટી સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે,ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(24)**FURTHER ASSURANCE :** વધારાની ખાત્રી :-

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

(25)**PLACE OF EXECUTION :** સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસટ્રગર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર અમદાવાદ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(26)**REGISTRATION :** નોંધણી :-

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

(27)**NOTICES /** સુચનાઓ :-

આ કરાર ધ્વારા વિચારાયેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે.તો તે યોગ્ય રાતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે .

(૧)એલોટીનું સરનામું :-

(૨)પ્રમોટરનું સરનામું :- મોતીરામ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
ભાગીદારશ્રી ૧. હરેશ બી. ચાંદવાણી.
ભાગીદારશ્રી ૨. ભરત એમ. પંજવાણી.
ઠે : ૧૭૮, મેન બજાર, કુબેરનગર, અમદાવાદ.

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

(28)**JOINT ALLOTTES /**સંયુક્ત એલોટી :-

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

(29) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ,વકીલ ફી,ટાઇપ,ઝેરોક્ષ વિગેરે ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(30)**DISPUTE RESOLUATION /** વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેનાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસપર સમંતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવોડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(31)**GOVERNING LAW /**શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારો ના ઉત્પન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના 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 (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

------------------------------- (ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી)

(૧) નામ :
સરનામું :
સાક્ષીની સહી :-

(૨) નામ :
સરનામું :
સાક્ષીની સહી :-

-:: પ્રમોટર ::-

(કરાર કરી સહી કરનાર)

------------------------------- (ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી)

(૧) નામ :
સરનામું :
સાક્ષીની સહી :-

(૨) નામ :
સરનામું :
સાક્ષીની સહી :-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-વેચાણ કરાર(કબજા રહિત), ગામનું નામ- સરદારનગર,

સીટી સર્વે નં. ૪૭૪૮, ''એપ્પલ-૧'' (ફ્લેટ) નં....... ક્ષેત્રફળ...... ચો.મી.

-: પરિશિષ્ટ-૧ (ઈમારત) :-

ગુજરાત રાજ્યના જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬(નરોડા) ના શહેર અમદાવાદના તાલુકા અસારવા મોજે ગામ સરદારનગરની સીમનાં આવેલ સીટી સરવે નંબર.૪૭૪૮ વાળી ખુલ્લી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦.૫૧ ચોરસ મીટર ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેની બાંધકામ કરેલ ઇમારત કે જે **'' એપલ્લ-૧''** ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં નીચે મુજબ બાંધકામ આવેલ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- સ્ટેર કેબીન, પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોર :- છ ફ્લેટ જેમાં લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, એક તથા બે બેડ રૂમ, એક તથા બે ટોયલેટ, બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફ્લેટો તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

સેકન્ડ ફ્લોર :- છ ફ્લેટ જેમાં લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, એક તથા બે બેડ રૂમ, એક તથા બે ટોયલેટ, બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફ્લેટો તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

થર્ડ ફ્લોર :- છ ફ્લેટ જેમાં લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, એક તથા બે બેડ રૂમ, એક તથા બે ટોયલેટ, બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફ્લેટો તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફોર્થ ફ્લોર :- પાંચ ફ્લેટ જેમાં લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, એક તથા બે બેડ રૂમ, એક તથા બે ટોયલેટ, બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફ્લેટો તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર બિલ્ડીંગના ચાર માળમાં કુલ ૨૩ ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ તથા લીફ્ટ, પેસેજ, સ્ટેર કેબીનનું બાંધકામ આવેલ છે.

-: ચર્તુ : સિમા :-

પુર્વે	:-	પ્લોટ નં.૧૧ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	મકાનો આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર-વેચાણ કરાર(કબજા રહિત), ગામનું નામ- સરદારનગર,

સીટી સર્વે નં. ૪૭૪૮, ''એપ્પલ-૧'' (ફ્લેટ) નં....... ક્ષેત્રફળ...... ચો.મી.

-: પરિશિષ્ટ-૨ (ફ્લેટ) :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે **''એપ્પલ-૧''** ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારત માંહેથી .... માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નંબર .... કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ......... જેનાં બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.......... છે તેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

-: ચર્તુ : સિમા :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે:-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

(32) **-: એનેક્ષચર-''૧'' :-**

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર.

-: એનેક્ષચર-''૨'' :-

સેનેટરી ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

Specification & Amenities

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુંણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં :-

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર.

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા - પ્લેન ફ્લશ ડોર.

(૪) બારી - એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.

(૫) ફ્લોરીંગ ( ) વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૬) રસોડુ - ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે.

(૭) બાથરૂમ-ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવર્સ.

(૮) પ્લમ્બીંગ-સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૯) ઈલેક્ટ્રીક - સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર ત્થા સ્વીચીઝ.

(૧૦) લીફ્ટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ.

તદ ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

આ વેચાણ કરાર અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચૂકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સ્થળ : અમદાવાદ, તારીખ :

અત્રે.............................. મતુ અત્રે .... શાખ

.... (૧)..............................

(ખરીદનાર)

.... (૨)............................

મોતીરામ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના સાક્ષીની સહી.

ભાગીદાર નં.૧

(વેચાણ આપનાર)

....

મોતીરામ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના

ભાગીદાર નં.૨

(વેચાણ આપનાર)

મતા ફોટા અંગુઠા છાપનું પરીશીષ્ટ

....
(ખરીદનાર)

....
મોતીરામ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદાર નં.૧
(વેચાણ આપનાર)

....
મોતીરામ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદાર નં.૨
(વેચાણ આપનાર)