–:: વેચાણ કરાર(કબજા વગર) ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોમા સમાવિષ્ટ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૨૩/૫ પૈકી ની ટી.પી.સ્કીમ ન.૭, મુળ ખડ ન.૨૪ ના અતિમ ખડ ન. ૨૪/૧ ની રહેણાકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી (સીગલ યુનીટ ન.૧) જમીન ચો.મી.આ.૪૪૪૪–૨૫ ઉપર આવેલ રહેણાકના હેતુવાળી **"AALAP ASTORIA"** ના નામથી ઓળખાય છે તે માહેથી **"TOWER-A"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ ન............ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............, વોશીગ એરીયા ચો.મી.આ. ...., પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. ...., વણવહેચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.આ. .... નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

::

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર ::–

શ્રી.................................,

ધમે :હિન્દુ, ઉ.વ.આ......., વ્યવસાયઃ– ....,

રહે............................

.....તે ફલેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામા આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) મા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા, પ્રબધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર ::–

"આલાપ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદારો :–
(PAN NO.ABWFA 0609 A)

(૧) શ્રી રાજેશ ભગવાનજી પરસાણા,
ઉ.વ.આ. : ૫૫, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધધો : વેપાર,
રહે.ઠે. : "શગુન" ૬૬–બી પચવટી સોસાયટી,
પચવટી મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૨) શ્રી રીતેશ ભગવાનજીભાઈ પરસાણા,
ઉ.વ.આ. : ૪૭, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધધો : વેપાર,
રહે.ઠે. : "અનશુલ વીલા" ૧/૬ તપોવન સોસાયટી,
અક્ષર માર્ગ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી ધરમ રાજેશ પરસાણા,
ઉ.વ.આ. : ૨૫, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધધો : વેપાર,
રહે.ઠે. : "શગુન" ૬૬–બી પચવટી સોસાયટી,
પચવટી મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૪) શ્રી જસ્મીતા રીતેશ પરસાણા,
ઉ.વ.આ. : ૪૨, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધધો : વેપાર,
રહે.ઠે. : "અનશુલ વીલા" ૧/૬ તપોવન સોસાયટી,
અક્ષર માર્ગ, રાજકોટ.

(૫) શ્રી નીતા કમલેશ તરાવિયા,
ઉ.વ.આ. : ૫૨, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધધો : વેપાર,
રહે.ઠે. : ફ્લેટ ન.૫૦૧, વન પચવટી,
પર્ણકુટીર પોલીસ સ્ટેશન પાસે, રાજકોટ.

.....તે ફ્લેટ વેચનાર

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર(Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression)મા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉતરાધિકારી,

વહીવટકર્તા, પ્રબધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફલેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ લખી આપીએ છીએ :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોમા સમાવિષ્ટ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૨૩/૫ પૈકી ની ટી.પી.સ્કીમ ન.૭, મુળ ખડ ન. ૨૪ ના અતિમ ખડ ન. ૨૪/૧ ની રહેણાકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી (સીગલ યુનીટ ન.૧) જમીન ચો.મી.આ.૪૪૪૪–૨૫ પ્રમોટર્સ/વિકાસકર્તા ''આલાપ ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢાના ભાગીદારો શ્રી રાજેશ ભગવાનજી પરસાણા વિગેરે એ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ ન.૪૬૨૪ તા.૦૪/૧૦/૨૦૨૧ ના શ્રી ભગવાનજીભાઈ જસમતભાઈ પરસાણા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટરના કબજા ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમા વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહુ મિલ્કતનુ વર્ણન(જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ–એ મા આપેલ છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનુ બાધકામ કરવા માટે સપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે.તે મિલ્કત સબધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક હિત સબધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સપુર્ણ રીતે પુરી કરવામા આવી છે.તેમા ફર્સ્ટ ફલોર થી ૧૩ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ચાર ફલેટ મળી કુલ ૧૦૪ ફલેટનુ બાધકામ કરવામા આવશે. સદરહુ બીલ્ડીગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટર **"AALAP ASTORIA"** નામ આપેલ છે.

(૩) પ્રમોટરએ પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/બોલ્ડીગ પ્લાન તથા બાધકામ પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાધકામ પરવાનગી ન.૬૦ તા.૧૯/૦૫/૨૦૨૨ થી બિલ્ડીગ પ્લાન મજુરી મેળવેલ છે તેમજ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાધકામ પરવાનગી થી મજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મા ''રેરા'' કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪) સદરહુ પ્રોજેકટ(પરિયોજના)ની વિકાસકતા /પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.ન. **PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Other/..........** તા............... થી નોધણી કરાવેલ છે.તે નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

(૫) એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાધકામ પ્લાન યોજના, નિદે ષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ શ્રી પ્રતિક ડઢાણીયા તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી સાવન કાકડીયા દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે.

(૬) તદુપરાત જે પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના બીલ્ડીગનુ બાધકામ કરેલ છે/કરવામા આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દશા વતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામા આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામા આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના બિલ્ડીગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિક ત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ મા રાખેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોકત મજુર થયેલ બાધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનુ બાધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

(૯) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી **"AALAP ASTORIA"** ના નામથી ઓળખાય છે તે માહેથી **"TOWER-A"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ ન.......... વાળો ફલેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(૧૦) એલોટીને **"AALAP ASTORIA"** ના નામથી ઓળખાય છે તે માહેથી **"TOWER-A"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ ન............ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસ મીટર આ........ તથા કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર આ........., વોશીગ એરીયા ચોરસ મીટર આ.........., પોર્ચ એરીયા ચોરસ મીટર આ....... તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ,સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–"એ" મા આપેલ છે. શેડયુલ–"બી" મા ફલેટનુ સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.શેડયુલ–"સી" મા આ બીલ્ડીગના ફલોર પ્લાનનુ સપુર્ણ વર્ણન કરવામા આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અથ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્યનુ ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, કોમન એરીયા વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાગ પાકીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાની બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે. આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગ ના સહિયારા હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા ન. " ૧૦ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ રેરા કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોધણી કરવાની છે. તેથી હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમા લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમા વિગતવાર દશા વેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–ન. "૧૦" મા દશા વેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત બીલ્ડીગ નુ શેડયુલ–એ મા સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"બી" મા ફલેટના ફલોર પ્લાન નુ વર્ણન કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિમતની ગણત્રીમા જમીનની કિમત, (ફલેટ સહિત) બાધકામના ખર્ચનો, બીલ્ડીગમા આવેલ કોમન (સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમા સમાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ), મેન્ટેનન્સ ખચનો સમાવેશ થશે. પરતુ એલોટી પોતાના ફલેટમા વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખચે 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 ફલેટ ના કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર આ........... ની કુલ વેચાણ કિમત રૂા.................–૦૦ અકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે. સદરહુ ફલેટની સાથે બાલ્કની/વરડા જેનો એરીયા ચો.મી........... તથા વોશીગ એરીયા ચોરસ મીટર આ............ આપવામા આવેલ છે તેની માલીકી તથા કબજો ભોગવટો તમો એલોટીનો રહેશે. તેની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટી પાસેથી વસુલ કરવામા આવેલ નથી. તેવી જ રીતે સદરહુ ફલેટની સાથે સહીયારા કોમન પાર્કીગની સગવડતા આપવામા આવેલ છે તેની પણ કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટેરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧.૩) સપુર્ણ કિમત વધારા મુકત છે. પરતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જ ના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસર નો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ નો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાજ ની માગણી કરવામા આવે

ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો અલોટીને માગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા................ અકે રૂપિયા .... (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. પૈસા વિગત
.............–૦૦ .... બેકના ચેક ન...............
તા............... થી મળેલ છે.
અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :– ચુકવણીની પધ્ધતિ :–
કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુબજ ઠરાવેલ સમય મયા દામા અથવા અસર–પરસ ની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "આલાપ ડેવલોપર્સ" ભાગીદારી પેઢા ની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે..

૧. રૂા. અકે રૂપિયા પુરા
(કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહી) કે જે કરાર બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૨: રૂા. અકે રૂપિયા પુરા
(કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનુ કામન પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

૩: રૂા. અકે રૂપિયા પુરા
(કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪ઃ રૂા. અકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમા સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના દિવાલ, અદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ દરવાજા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૫ઃ રૂા. અકે રૂપિયા પુરા (કુલ
અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહી) કે જે સદર મિલ્કતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીગ્સ, દાદરા, લીફટના કુવા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૬ઃ રૂા. અકે રૂપિયા પુરા (કુલ
અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહી) કે જે સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના અદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીગ, એલીવેશન વિગેરેનુ કામ પુર્ણ થાય બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૭ઃ રૂા. અકે રૂપિયા પુરા (કુલ
અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના વોટર ૫૫, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીગ, લોબીઓ, પેવીગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ, સુરક્ષા વિગેરેનુ કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૮ઃ બાકી રહેતી રકમ રૂા. અકે રૂપિયા
પુરા (મિલ્કતનો કબજો સોપવા સમયે આપવાના રહેશે.
પરતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર ભારતીય સ્ટેટ બેક ના એમ સી એલ આર + ૨ વ્યાજ દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી./સવિ સ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાધકામ સબધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાધકામ સબધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિમતમા સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટીસ વિગેરે એનેક્ષર–"૨" મા આપેલ છે પરતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવત ન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવત ન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ/મકાન વપરાશ અગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સપુર્ણ કિમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે જે તે સમયના રાષ્ટ્રીયકૃત બેકના વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસ ની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટરને ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખડ ન.(૧.૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે:–

(એ) ફલેટની સપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

(બી)સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (ફલેટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતત્ર, સ્વય પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મડળીના કાયદા હેઠળ/કપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સસ્થાની નોધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત

અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે સસ્થાની નોધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચ ની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેક અથવા નાણાકિય સસ્થાન ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબધી હોય) વિગેરે તમામ ખચા ઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખચ ની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેન માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT** :– પ્રમોટરએ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિક ત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાધો/માગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME ESSENCE :– સમયએ અગત્યનુ સત્વ છે.
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખડ (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરતુ જો ફલેટ નુ બાધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :–
પ્રોજેકટ/ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ન બાધકામ :–
પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સબધમા આજની તારીખે પ્રમાણેનો FSI ચો.મી. 7999.65 પ્રાપ્ત છે અને પ્રયોજકએ વિકાસ નિયત્રણ વિનિમયના જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયત્રણ વિનિમયના સદરહુ FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ના FSI sq.mt 7953.22 નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા નો FSI sq.mt. 15952.28 જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામા નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામા નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને ભારતીય સ્ટેટ બેક ના એમ સી એલ આર + ૨ વ્યાજ દર ના વ્યાજ દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી

દ્વારા ચૂકવવામા આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયા સુધી કબજો સોપવામા આવે નહી ત્યા સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચૂકવણા ઉપર ભારતીય સ્ટેટ
બેક ના એમ સી એલ આર + ૨ ના વ્યાજ દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–
ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના કબ્જાની કાય પધ્ધતિ :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID (FLAT)APARTMENRT :–
પ્રમોટર ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો તા.૩૧/૦૫/૨૦૨૮ સુધીમા અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને ફલેટ સોપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર જે તે સમયના ભારતીય સ્ટેટ બેક ના એમ સી એલ આર + ૨ ના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણા મા ઢીલ કરે તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર વેચાણ રદ કરવા ન માગે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી જે તે સમયનાભારતીય સ્ટેટ બેક ના એમ સી એલ આર + ૨ ના વ્યાજ દર મુજબ એલોટીએ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.
પરતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હાેય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોપણીના સમય માટે સમય મયા દામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.
(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનો દાખલો)મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩(ત્રણ)મહિનાની અદર ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પદર) દિવસમા બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ આપી કબ્જો સભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોપી આપશે.

પરતુ મકાનનુ સપુર્ણ બાધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબ્જો સભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળાના ચાર્જ તથા નોધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજ ની નોધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામા ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫(પદર)દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ બાકી રહેતા હપ્તાઓ તથા વ્યાજ ન ચુકવે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા 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(ત્રીસ) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ

થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવલ સપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :– કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે. પરતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામત તથા તમામ ટેક્ષની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પિસ્તાલીસ દિવસમા પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF FLAT(APPARTMENT) :–
એલોટીની ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પદર) દિવસમા ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫(પદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાજ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જયારે ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખથી ૧૫(પદર)દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને તેને થયેલ ખચ ના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખચ ની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTE :–
એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

(૦૭))REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER : પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–
પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સપુર્ણ ચોખ્ખા અને માકે ટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર સ્વતત્ર તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
(બી)પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજુરીઓ મેળવલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મજુરીઓ મેળવશે.
(સી)જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.
(ડી) જમીન,પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.
(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેશા કરશે.
(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરાર

થી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી.જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સબધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) એલોટીને વેચાણ કરવા અગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
(આઈ) વેચાાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કાયદેસર નો, ખાલી તથા શાત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર આપ્યે એસોસીએશનને સોપી આપશે.
(જે) એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેકટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી ફલેટ હોલ્ડરના ખર્ચે કરાવી આપવા માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
(કે) પ્રમોટરે,સરકારી માગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.
(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ(અપાર્ટમેન્ટ) ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,
(એ) ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.
(બી)એલોટી પોતાના ફલેટમા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ ના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી)ફ્લેટના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેના ભગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
(ડી) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. ફ્લેટનો કબ્જો સ્વીકાયા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી 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 સ્થિતિમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.
(ઈ) એલોટી સમગ્ર બિલ્ડીગ કે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા,આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બીલ્ડીગના બહારના હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહી ય વિભાગમા અથવા બારીઓમા રગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલાવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.
(એફ) એલોટી સદરહુ બીલ્ડીગમા ગદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.
(જી) ફ્લેટને સબધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :–
ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના દસ્તાવેજ બાબત :–
આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિમતની સપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, મકાન વપરાશ અગેનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરતુ એલોટી માગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોધણી ફી તથા અન્ય આનુસાગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માગણી કયા મુજબ તેમા દશા વેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાજી સ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાય વાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુઉપરાત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખત ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાય વાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દડ કે કોઈપણ કાય વાહી માટે માત્ર એલોટી સપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECTLIABILITY : ક્ષતિની જવાબદારી :–
એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાધકામની ક્ષતીના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોપી આપ્યાની તારીખથી પાચ વર્ષ ની અદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે તો જયારે શકય હાય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર

પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર એટલે કે માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વક મેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE CHARGES :–
સપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ–
એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસની સપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક 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 ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)મા દાખલ થવાનો અધિકાર :–
પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેન્ન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાય સજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)મા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :–
બેઝમેન્ટ તથા સવિ સનો વપરાશ :–
સદરહુ **"AALAP ASTORIA"** બીલ્ડીગોમા આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિગ સ્પેસ, વિજળીના પેનલ બોર્ડ–મીટરો તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સવી સ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાકિ ગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT(APARTMENT) :– ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) સબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–
(એ) ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સતા કે સતાીધકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
એલોટી ફલેટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :–
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :–
એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયધરી લીએ છે કે, આ ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) સબધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE :–
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–
આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવો ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકતા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :–
સબધીત રાજયના ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) ઓનરશીપ કાનુન :–
પમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT : બધનકારક અસર :–
પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર અલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કયા થી સબધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કયે થી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીના બુકીગ(અરજી)ને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) ENTIREAGREEMENT : સપુર્ણ કરાર :–
આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબધીત સપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ) કે બીલ્ડીગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાય વાહી થઈ હોય તે જે કાઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :–
સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES :–
આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત:–
આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજુતી કરવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના એલોટી(ખરીદનાર)ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત કરેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે ફલેટ 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 સુસગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસગત 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 REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :–
કરાર મા જયા જયા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિઃ–
જયા–જયા ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના 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 ઉપરાત આ કરારની જોગવાઈને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PALCE OF EXECUTION : સહી કરવાન સ્થળ :–
પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોધણી થયા બાદ જે તે સપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) નોધણી :– એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મયા દામા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કયા ની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES : સુચનાઓ :–
આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિદે ષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૧) એલોટીન સરનામુ :– શ્રી ....
ઠે.......................

(૨) પ્રમોટરન સરનામુ :– "આલાપ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી
રજી.ઓફીસનુ સરનામુ : " આલાપ ", સેકન્ડ ફલોર, આઈ સી આઈ સી આઈ બેક ઉપર, પચવટી મેઈન રોડ, રાજકોટ
૩૬૦૦૦૧.
આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલાવવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૮) JOINT ALLOTTES : સયુકત એલોટી :–
જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામ મોકલાવવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ :–
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણીનો ખચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION : વિવાદનો ઉકેલ :–
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અથ ઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW : શાસન વ્યવસ્થા :–
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

(૩૨) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફલેટ નો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોપવાનો છે. જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દશા વેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમા પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમા આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

::– શેડયુલ "એ" –::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોમા સમાવિષ્ટ ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે ન.૨૩/૫ પૈકી ની ટી.પી.સ્કીમ ન.૭, મુળ ખડ ન.૨૪ ના અતિમ ખડ ન. ૨૪/૧ ની રહેણાકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી (સીગલ યુનીટ ન.૧) જમીન ચો.મી.આ.૪૪૪૪–૨૫ ઉપર આવેલ રહેણાકના હેતુવાળી **"AALAP ASTORIA"** ના નામથી ઓળખાય છે તે માહેથી **"TOWERA"** તથા **"TOWER-B"** નુ બાધકામ કરીએ છીએ. જે બાધકામનુ વર્ણન તથા ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

–: **"AALAP ASTORIA" "TOWER-A"** તથા **"TOWER-B"** ની સમગ્ર
ઈમારતના બાધકામનુ વર્ણન :–
બેઝમેન્ટ મા કવર્ડ પાર્કિંગ, ત્રણ સીડી, ચારલીફટ, ત્રણ પેસેજ તથા રેમ્પ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, બે લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ ફર્સ્ટ થી થર્ટીન્થ ફલોરમા વેસ્ટી બ્યુલ, લીવીગ, કિચન/ડાયનીગ, ચાર બેડ રૂમ, બે ટોયલેટ, બે ફેશ/ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, બાલ્કની / રીફયુઝ એરીયા એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, બે લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર મા મલ્ટી પર્પઝ રૂમ, ચાર ડબલ્યુસી તથા સીડી તથા ફર્સ્ટ ફલોર મા મલ્ટી પર્પઝ રૂમ તથા સીડી તથા ટેરેસ મળી **"TOWER-A"** તથા **"TOWER-B"** મળી કુલ ૧૦૪ ફલેટસનુ બાધકામ કરેલ છે.

–: ચતુર્દિશા :–

ઉતરે :– ૧૫–૦૦ મીટરનો પહોળો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે :– એફ.પી.ન.૨૫ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પૂર્વે :– એફ.પી.ન.૨૩ આવેલ છે.
પશ્ચિમેઃ– ૧૨–૦૦ મીટરનો પહોળો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

::– શેડયુલ "બી" –::

ઉપરોકત શેડયુલ–એ મા દર્શાવેલ **"AALAP ASTORIA"** ના નામથી ઓળખાય છે તે માહેથી **"TOWER-A"** ન...... ફલોરઆવેલ ફલેટ નબર–.......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ._____ વોશ એરીયા ચો.મી.આ._____ બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ._____ ખુલ્લી ટેરેશ એરીયા ચો.મી.આ._____ ઓપન/કર્વડ પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ._____ છ જેની સગવડતામા ત્રણ બેડરૂમ, ડાયનીગ/ લીવીગ, કિચન, વોશ, ટોયલેટ, બાથ વિગેરે સહિતની સગવડતાઓ આવેલ છે. તે ફલેટની ચતુઃર્દિશા નીચે મુજબ છે.

–: ચતુર્દિશા :–

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

–:: શેડયુલ – સી ::–

(સહિયારી સુવિધાઓનુ વર્ણન)

સદરહુ પરિશિષ્ટ–એ મા દર્શાવેલ **"AALAP ASTORIA"** ના નામથી ઓળ ખાતી ઈમારતમા આવેલ સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

૧. પરિશિષ્ટ–એ મા દર્શાવેલ મિલ્કતની જમીન.

૨. ગ્રાઉન્ડ ફલોર મા કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી, લીફટ, પેસેજ.

૩. પાણીના ટાકા.

૪. ગદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુડીઓ, ગટર.

૫. બીલ્ડીગમા આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીગ તથા મીટર.

૬. પાણી ઉપર ચડાવવાનો પપ,પાણીની પાઈપલાઈનો, બોર તથા સબમર્શીબલ પપ.

૭. બીલ્ડીગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોટીગ વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.

૮. સી.સી. ટીવી કેમેરા, સોલાર વોટર હીટર.

ANNEXURE-A

:: ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ :PR/GJ/ RAJKOT/ RAJKOT/ OTHERS/............., તા....................

ANNEXURE-B

:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો પ્લાન ::

ANNEXURE-C

:: પ્રોજેકટની સહિયારી સુવિધાઓ તથા સવલતો ::

ઉપરોકત શેડયુલ–એ મા જણાવેલ બિલ્ડીગના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીગ્ઝ, ગટર/ વોટર/ ઈલેકટ્રીક કનેકશન્સ, પેસેજ, સીડી, લીફટ, પ્લમ્બીગ વર્ક તથા પાર્કીગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડસ ની સયુકત સુવિધા ગણાશે તેમજ આ **"AALAP ASTORIA"** તરીકે ઓળ ખાતા અલગ–અલગ બિલ્ડીગ્સ વચ્ચે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, કોમન એરીયા સહિતની તમામ સુવિધાઓ તમામ મિલ્કત ધારકોએ સયુકત રીતે સહીયારી ગણવાની છે. ઉપરોકત મિલ્કતનો આ વેચાણ કરાર(કબજા વગર) અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાચી, વિચારી, સમજી,

જીવકાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વિના, બીનકેફે, શુધ્ધબુધ્ધીથી, સાવધાનીથી તમારા જોગના આ વેચાણ કરારમા લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મજુર બધનકતા છે.જેની ખાત્રી બદલ સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ :– રાજકોટ.
તારીખ :– / /૨૦૨૩.
અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::શાખ
.... ૧..
શ્રી રાજેશ ભગવાનજી પરસાણા,
.... ૨..
શ્રી રીતેશ ભગવાનજીભાઈ પરસાણા,
....
શ્રી ધરમ રાજેશ પરસાણા,
....
શ્રી જસ્મીતા રીતેશ પરસાણા,
....
શ્રી નીતા કમલેશ તરાવિયા,
તે "આલાપ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદારો