–:: કબજા રહિત વેંચાણ કરાર ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, શહેર પોરબંદર ની હદમાં છાંયા રોડ ઉપર આવેલ મિલ્કત મૂળ મામલતદાર લેખ રજી. નં. ૫૦ સને–૧૯૨૦–૨૧ જેના પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૨, જમીન ચો.મી.૪૪૭–૭૯–૪૦ ઉપરના ''ગુલાબ વીલા'' ના નામથી આવેલ રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં.......... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. (કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ.............) છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા બાલ્કની ચો.મી.આ............. ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ............. ઓપન કવર્ડ પાર્કીંગ ચો.મી.આ............. નો કબજા રહિત નો વેંચાણ કરાર.

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....

પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૨, જમીન ચો.મી.૪૪૭–૭૯–૪૦

વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપિયા................પુરા

પ્રથમ પક્ષકાર/ લખાવી લેનાર/ ખરીદનાર

.....................................,
ઉ.વ. ...., ધંધો : ....,
પાન કાર્ડ નં. XXXXXXXXXXXXX,
આધાર કાર્ડ નં. XXXXXXXXXXXX
રે. ....
....

જોગ લખી આપનાર

બીજા પક્ષકાર/ લખી આપનાર/ વેંચાણ આપનાર (જમીન માલીક)

મુકેશ ચંપકલાલ બાબુ,
ઉ.વ. ૬૨ ધંધો :વેપાર,
રે. ૩૦૧, સાગર એવેન્યુ, એસવીપી રોડ,
અંધેરી (વેસ્ટ) મુંબઈ, ૪૦૦૦૫૮ તે જાતે તથા
(૧) કીર્તીદાબેન ઉર્ફે પ્રીતીબેન ચંપકલાલ બાબુ,
(૨) હેમંત ચંપકલાલ બાબુ,
(૩) આલોક યોગેન્દ્ર બાબુ,
(૪) આદિત્ય યોગેન્દ્ર બાબુના કુલ મુખત્યાર તરીકે.

મારૂતિ બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

(ડેવલપર્સ) *પાન કાર્ડ નં.* ***ABHFM 5635P***

૧. દિનેશભાઈ માધવજીભાઈ ઠકરાર
ઉ.વ.આ. ૫૩, ધંધો : વેપાર
રે. હાર્વિક, પંચવટી સોસાયટી,
કમલાબાગ પાછળ, પોરબંદર.

૨. આકાશભાઈ મનહરભાઈ વિઠલાણી
ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો : આર્કીટેક એન્જીનીયર
રે. દ્વારકેશ, ભોજેશ્વર પ્લોટ, પોરબંદર.

૩. વજશીભાઈ સુકાભાઈ કેશવાલા
ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો : વેપાર/ખેતી
રે. કેશવ, તા. પોરબંદર.

(હવેપછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર *(PRAMOTER)* અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ *(Expression)* માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર– વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યકિતગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફલેટ/ દુકાન ખરીદનાર જોગ અમો ફલેટ/ દુકાન વેંચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફલેટ/ દુકાન નો કબજા વગરનો વેંચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પોરબંદર, શહેર પોરબંદર ની હદમાં છાંયા રોડ ઉપર આવેલ મિલ્કત મૂળ મામલતદાર લેખ રજી. નં. ૫૦ સને–૧૯૨૦–૨૧ જેના પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૨, જમીન ચો.મી.૪૪૭–૭૯–૪૦ અને *ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન અમો જમીન માલીક* ૧. મુકેશ ચંપકલાલ બાબુ, ૨. *કીર્તીદાબેન ઉર્ફે પ્રીતીબેન ચંપકલાલ બાબુ, ૩. હેમંત ચંપકલાલ બાબુ ૪. આલોક યોગેન્દ્ર બાબુ તથા ૫. આદિત્ય યોગેન્દ્ર બાબુની સંયુકત માલીકીની આવેલ છે અને તે મીલકત અમારી વડીલોપાર્જીત મીલકત હોવાથી અમારા સંયુકત નામે સીટી સર્વે કચેરી પોરબંદરના રેકર્ડમાં અમારા નામે ટ્રાન્સફર થયેલ છે અને તે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરી તરફથી આપવામાં આવેલ અમારા નામના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં નોંધ નંબર ૬૪૪૮ તથા ૬૪૪૯ તા. ૨૮/૦૩/૨૧૩ ના રોજ સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડેન્ટ પોરબંદર તરફથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. અને ત્યારથી સદરહુ જમીન માલીક ૧. મુકેશ ચંપકલાલ બાબુ, ૨. કીર્તીદાબેન ઉર્ફે પ્રીતીબેન ચંપકલાલ બાબુ, ૩. હેમંત ચંપકલાલ બાબુ ૪. આલોક યોગેન્દ્ર બાબુ તથા ૫. આદિત્ય યોગેન્દ્ર બાબુની સંયુકત કબજા ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં અમો જમીન માલીક સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હીસ્સો નથી તેનું વેંચાણ, વહીવટ અને વહેવાર કરવાનો અમો જમીન માલીકને સંપુર્ણ હકક*

અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહુ પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૨, જમીન ચો.મી.૪૪૭–૭૯–૪૦ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ઉપર મંજુર થયલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનું ડેવલપર્સ દ્વારા બાંધકામ કરવા તથા સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધકામ કરવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાનનું વેંચાણ કરવા માટે જમીન માલીક તથા ડેલપર્સ વચ્ચે ડેવલપમેન્ટ કરાર તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૨૦૪૧ થી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી પોરબંદરમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં આવેલ છે.

(૩) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે મીલકત સબંધીત પ્રમોટરના હકક, અલાખા તથા હકક હિત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહુ આ પરિયોજના/પ્રોજેકટમાં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાન તથા પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફલોરના ભાગે ૫ ઓફીસ તથા ૨ હોલ સેકન્ડ ફલોર થી થર્ડ ફલોર સુધી દરેક માળે ૪ ફલેટ મળી કુલ ૮ ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહુ ઉપરોકત પરિયોજના/પ્રોજેકટને વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ *"ગુલાબ વીલા"* નામ આપેલ છે. સદરહુ મીલકતનું વર્ણન આ વેંચાણ કરારના પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(૪) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી પોરબંદર નગર પાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧/૧–૧૨૫ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તથા પોરબંદર નગર પાલીકા તરફથી સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાંધકામ પરવાનગીથી મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સીવાય કોઈ અન અધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેકટ (પરિયોજના) ની વિકાસકર્તા / પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ નોંધણી કરાવવા માટે અરજી કરતા સદરહુ પ્રોજેકટ (પરિયોજના)ની સેક્રેટરી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) એ તેમના રજીસ્ટ્રેશન નં..થી નોંધણી કરેલ છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશનનું સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ કરેલ છે. જેની નકલ આ વેંચાણ કરારની સાથે જોડેલ છે.

(૬) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ આકાશ વીઠલાણી તથા સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર રીઝવાન માંઢાઈ દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નીયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ/ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગનું

બાંધકામ કરેલ છે. તેના માલીકી બાબતે હક્ક અલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થીતી દર્શાવતા પ્રોપર્ટી કાર્ડ ના ઉતારાની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધીકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે. તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે. તે પોરબંદર નગરપાલીકાની કચેરી દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરાવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારાન તથા એલોટી દ્વારા ફલેટ/ દુકાન પ્લાનમાં નિર્દીષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર –ર માં રાખેલ છે.

(૯) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે તે નીયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૦) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી ''ગુલાબવીલા'' ના નામથી ઓળખાતા લોરાઈઝ રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ / દુકાન નં. .... જેના કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આ. .... વાળો ફલેટ / દુકાન ખરીદ કરવા રુબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(૧૧) એલોટીને ''ગુલાબવીલા'' ના નામથી ઓળખાતા લોરાઈઝ રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ / દુકાન નં. .... જેના કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આ. .... વાળો ફલેટ *જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. (કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ.............)* છે તથા *વોશ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા બાલ્કની ચો.મી.આ............. ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ............. ઓપન કવર્ડ પાર્કીંગ ચો.મી.આ.............* / દુકાન તે સાથે સહીયારુ કવર્ડ પાર્કીંગ / કોમન પાર્કીંગ સહીતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ –ર ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવીધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરીશીષ્ટ –એ માં આપેલ છે. પરીશીષ્ટ–બી માં ફલેટ/ દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. એનેક્ષર –બી માં બિલ્ડીંગના ફલોર પ્લાનનું સંપુર્ણ વર્ણન કરવમાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાણેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્યનું ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલો, કોમન એરીયા વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય. તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૨) પક્ષકારો અરસપરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નીવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને

બોલીઓ લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ મુજબ વેંચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ કરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ / દુકાન (તે સાથે પાર્કીંગના સહીયારા હક્ક સહીત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–૧૧ દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ રેરા કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા – ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

–:: શરતો ::–

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન, ડીટેઈલ સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ છે. જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટ બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્કટચર ડીઝાઈનકે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈસ કે એડીશન અલ્ટરનેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહુ મિલ્કતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દીશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હક, સતા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલ્કતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા નં. ૯ માં દર્શાવેલ મીલ્કતનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું પ્રોજેકટની જમીન સહિત મીલ્કતનું શેડયુલ–એ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા શેડયુલ–બી માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું વિગતવારવર્ણન કરવામાં આવેલ છે. શેડયુલ–સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. મીલ્કતની કુલ કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત બાંધકામના ખર્ચનો પ્રોજેકટના સહીયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ એલોટી પોતાના મીલ્કતમાં વિજળીના જોડાણ તથા પાણી જોડાણ ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરએ તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ વેંચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧/૨) કાર્પેટ એરીયા આધારીત ફલેટ/ દુકાનના કાર્પેટ એરીયા *ચો.મી.આ.................. તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ...................../– અંકે રૂપિયા....................*પુરામાં વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

(૧/૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કીમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે સિવાયકે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા

કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે પ્રમોટી બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધીશને જાહેરનામા, હુકમ, નીયમની જાણ કરી પછી આ ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧/૪)–ક એલોટીએ આ કરાર સહી કરતાં પહેલા/કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ અવેજની વિગતો નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	રકમ રૂપીયા	વિગત

Mode of Payment ::- ***ચુકવણીની પધ્ધતિ::–***

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલ્કતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર છો, તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) *''મારૂતી બિલ્ડર્સ''* ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં *પોરબંદર* મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષીક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવામાટે જવાબદાર રહેશે.

૧. રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહી) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
૨. રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
૩. રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
૪. રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતમાં સદર મીલ્કત આવેલ છે તેના દીવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
૫. રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહી) કે જે સદર મીલ્કતના માળ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ ના કુવા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
૬. રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતમાં સદર મીલ્કત આવેલ છે તેના અંદર બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
૭. રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, લોબીઓ, પેવીંગવિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૮. બાકી રહેતી રકમ રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા મીલ્કતનો કબજો સોપવા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૧/૪)–ખ ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કીંમતમાં ટેક્ષ,સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી, ઉપરોકત રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસતુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે શીડયુલ–બી માં આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે, પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે, પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે શીડયુલ–બી.

(૧/૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પૃષ્ટિ કરશે તથા જો કોઈ ફેરફારા હોય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી *(પોરબંદર નગર પાલીકા)* દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ) આપવામાં આવશે, કાર્પેટ એરીયાના પ્રમોટર દ્વારા પૃષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે, જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નીયમ માં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) ***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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધા/માંગણી અથવા સૂચના આપી શકશે નહીં.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નીયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકમ પુર્ણ કરી સ્થાનીક સતાધીશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૩) ***Time Esswnce :-*** સમયએ અગત્યનું સત્વ છે ***::-***
પ્રમોટર અને એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા

બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મીલ્કતનો તેમજ એલોટીના એશોસીએશનને 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(૧/૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો મીલ્કતનું બાંધકામ પુરૂં થઈ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે, તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલીતકે ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવશે.

(૪) *Contstruction of the Project/Appartment ::-*
પ્રોજેક્ટ/ફ્લેટનું બાંધકામ ::–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે હાલના પ્રોજેકટના જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ***FSI*** ..1343.382.... ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પમોટરે વિકાસ નીયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નીયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી ***FSI*** ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ ***FSI*** તરીકે ઉપલબ્ધ થતી ***FSI*** ની ચુકવણી પર મળતા ***TDR*** અથવા ***FSI*** નો લાભ મેળવીને ચો.મી. ..1343.382... ના ***FSI*** નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમા ની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ચો. મી. .1289.:59.... નો ***FSI*** જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત ***FSI*** નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાધકામ અને વેચાણને આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત ***FSI*** નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ તેવી સમજુતીને આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) જો પ્રયોજક *(Promoter)* સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો છે તેનું પાલન કરવામાં નીષ્ફળ જાય અને એલોટી *(allottee)* ને કબજો આપવામાં નીષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક *(Promoter)* એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ના ૯% ના દરે વાર્ષીક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયા સુધી કબજો સોપવામાં આવે નહી ત્યા સુધી ચુકવવા સમંત થાય છે એલોટી પ્રયોજક *(Promoter)* ને દરેક લેઈટ થયેલા ચુકવણા ઉપર ૯% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક *(Promoter)* ને ચુકવવા સહમત છે.

(૦૫) *Procedure for taking Possession ::-*
એપાર્ટમેન્ટના કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ ::–

(૫/૧) ***Schedule for Possession of the said Appartment ::-***

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટ નું બાંધકામ તાઃ ૩૧/03/૨૦૨૧ સુધીમાં પૂર્ણ કરી સોંપી દેશું જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મીલ્કત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી

પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવુ હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર કબજો સોપતા સુધી વાર્ષીક ૯% ના દરે વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી થી ચુકવાતા સમય સુધી વાર્ષીક ૯% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (*Force Majeure*) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી 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 હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર–૨(બે) મહીનાની અંદર મીલ્કતનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫ દીવસમા કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મીલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશનું 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 ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મીલ્કતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે.

ઉપરોત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મીલ્કતની 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 તેના સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં એલોટીની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કરાર રદબાતલ ફરજ પડતી હોય એલોટી ચુકવેલ રકમમાંથી ૨૫% રકમ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે.

એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો 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 હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) ***Cancellation by Allotte ::-***

કાયદાની જોગવાઈ મુજબ એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે, ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલી અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકી ચુકવાયેલી તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) ***Failure of Allotee to take possession of (Flat/Appartment) ::-***
એલોટીની મીલ્કતનો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા ::–

(૬/૧) મીલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં મીલ્કતનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મીલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી મીલ્કતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સના ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે મીલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મીલ્કતના હિસ્સામાં આવતાં પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખ થી ૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એશોસીએશન તથા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એશોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) ***Possession by the Allotte ::-***

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને મીલ્કતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એશોસીએશનને અથવા લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) ***Representations and Warranties of the Promoter ::-***

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે કે,

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર *શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.*

(બી) પ્રમોટર પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે, પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (*Encumbrance*)હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે, પ્લોટ સબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે, મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી, લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ 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 એવુ કોઈ કાર્ય કે, બાબત કરવા ચુક કરેલ નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે, પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે, પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે, વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે, વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મીલ્કત સબંધી હકકોને અસર થાય કે, હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મીલ્કત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ મીલ્કતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એશોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એશોસીએશસન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી, સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં 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 પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે,

સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે, સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી પોતે અથવા જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ/દુકાન ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે, કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટ/દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની ફલેટ/દુકાનમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે દુકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટ/દુકાનના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનિક સતા કે, સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટ/દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી ફલેટ/દુકાનને પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે ફલેટ/દુકાનનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની ફલેટ/દુકાનની સાચવણી, જાળ વણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે કોઈ કાયદા કે, કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટ/દુકાનમાં બદલાવ કે, ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટની તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો *(Partition()* ગટર,મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટ/દુકાનને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહી, તથા ફલેટ/દુકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી., સ્ટ્રકચર વિગેરેને કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી, અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી, ખાત્રી તથા જવાબદારી લઈએ છીએ કે, તે ફલેટ/દુકાનના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વાર અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફલેટ/દુકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બારીઓમાં રંગકામ, યોજનામાં બદલવા નહી કરે. અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે, યોજના કે, રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) ફલેટ/દુકાનને સબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ

અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) *Conveyance of the said Flat/Shop (Appartment) ::-*
ફ્લેટ/દુકાન/એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટ/દુકાનની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે *(Conveyance)* વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટ/દુકાનના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનૂની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (*Conveyance Deed*) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સાની આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશું

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ ની કોઈ કાર્યવાહી કે, સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે, કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) *DEFFECT LIABILITY :- ક્ષતી ની જવાબદારી :–*

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કીસ્સામાં તે બાબત એલોટી ને કબજો સોપી આપ્યાની તારીખ થી પાચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવમાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નીષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે જોકે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી ખામીઓ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણી ને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટ/દુકાન ની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એશોસીયેશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નીમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નીમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એશોસીયેશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓ ને આધીન એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) ***Right to Enter the flat(Appartment) for Repairs :-***
સમારકામ માટે ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એશોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા, પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે, એશોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે, અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) ***USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-***
બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–

સદરહુ *"GULAB VILLA"* ના નામથી ઓળખાતા લોરાઈઝ રહેણાંક તથા વ્યાપારી બીલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેશ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત ટ્રાન્સફોર્મર, ડીજી સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે, જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એશોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) ***GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT/ APPARTMENT :-***
એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત ::–

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનિક સતા કે, સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે, કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે, ફેરફાર અથવા (દુકાનમાં) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મીલ્કતમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એશોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એશોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે, હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

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

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટ નો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે ફલેટ/દુકાન/ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈ પણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવી ફલેટ/દુકાન/એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હીતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) *APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATES)*

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) *BINDING EFFECTE :-*

બંધનકારક અસર::–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખ ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા 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–(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ***ENTIRE AGREEMENT :-*** *સંપુર્ણ કરાર :–*

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામ આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમંન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ ***(SUPERSEDE)*** થાય છે.

(૨૦) ***RIGHT TO AMEND :-*** *સુધાર કરવાનો હકક :–*

બંને પક્ષકારોને સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈ પણ ઉતરોતર ફલેટ/દુકાન/એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે ફલેટ/દુકાન/એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) ***SEVERABILITY :-*** *રદ કરવા બાબત :–*

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ 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 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 REFFERED TO IN THE AGREEMENT :-***

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હીસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ ફલેટ/દુકાન/એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) *FURTHER ASSURANCE:- વધુ બાંહેધરી :–*

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ થતા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને 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 :- અમલની જગ્યા :–*

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કરતા દ્વારા સહી થઈ ગયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર
પોરબંદર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) Registration :-નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેંચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણીધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) *NOTICES :- સુચનાઓ :–*

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે. આ કરાર સહી કર્યાબાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમા નીષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથ ટપાલો પમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) *JOINT ALLOTTES :- સંયુકત એલોટી :–*

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

જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (*FSI-Floor Space Index*) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળ વીને ... *B*... ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા... *C* ... નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સૂચિત બાંધકામ અને વેંચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

જેમાં, *A-* એટલે કે, ***Regular F.S.I Area,*** જમીનના ઝોનિંગ મુંજબ ***GDCR*** અન્વયે મળતી ***FSI***

B- એટલે કે, ***Regular F.S.I Area + Paid F.S.I Area Any Other FSI as per GDCR.***

C- એટલે કે, ***Used F.S.I Area*** મંજુર લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવાયેલા ***FSI.***

(૧) એલોટીનું સરનામું :–....................................

....

...

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :–

મારૂતિ બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

(ડેવલપર્સ) ૧. *દિનેશભાઈ માધવજીભાઈ ઠકરાર*
ઉ.વ.આ. ૫૩, ધંધો : વેપાર
રે. હાર્વિક, પંચવટી સોસાયટી,
કમલાબાગ પાછળ, પોરબંદર.

૨. *આકાશભાઈ મનહરભાઈ વિઠલાણી*
ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો : આર્કીટેક એન્જીનીયર
રે. દ્વારકેશ, ભોજેશ્વર પ્લોટ, પોરબંદર.

૩. *વજશીભાઈ સુકાભાઈ કેશવાલા*
ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો : વેપાર/ખેતી
રે. કેશવ, તા. પોરબંદર. આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમાં તે નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર

(૨૯) ***STAMP DUTY AND REGISTRATION EXPENSES :-***

<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>

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

(૩૦) **DISPUTE RESOLUTION :-** *<u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>*

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.... બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૧૦૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નીવેડા અધિકારી દ્વારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) ***GOVERNING LAW :-*** *<u>શાસન વ્યવસ્થા :–</u>*

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ***<u>ઉત્પન્ન થતા હકક તથા હકક તથા જે તે સમયે અમલ માં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.</u>***

(૩૨) ***સદરહું પોરબંદર નગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ તથા પ્લાન બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે.*** **માપ સમજેલ છે જે હકીકતે તમો લખાવી લેનારને મીલ્કતનો એરીયા, બીલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દીશા તેમજ તેમા વાપરવામાં આવનારા માલમટીરીયલ્સ ફીક્ષચર, ફલોરીંગ, ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહીતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી ભવિષ્યમાં કાયદા અનુસાર કે ફેરફારકે ટેકનીકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ માં વધારો થાય કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારાવધારા કરવાની લખી આપનારને જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાના એફ.એસ.આઈ મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરાર થી સંમતી આપે છે.**

(૩૩) **સદરહુ મીલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજરોજ લખાવી લેનારને સોપી આપેલ છે (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારે તે જોઈ ખરાઈ કરી અને કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ મીલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ હોવા અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી આ મીલ્કતનો કબજારહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારાના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનાર ની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મીલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને**

અનુસાંગીંક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહુ મીલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેની લખાવી લેનાર એટલે કે ખરીદનાર આથી બાહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૪) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલ્કતનો ખાલી કબજો તમો ને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોપવાનો છે.

(૩૫) સદરહુ વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલ્કતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ મીલ્કત ખરીનારે ભોગવવાનું હોવાનું મીલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૬) સદરહુ કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીંક બાબતો (પરંતુ મર્યાદીત નહી) જેવી કે અનીવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય/ અનીયમીતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નીકાલ વ્યવસ્થાનું કનેકશન કે વિજ કનેકશન કે કોન્ટ્રાકટર / કન્સ્ટ્રકશન એજન્સી પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચાનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવી પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૩૭) સદરહુ ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મીલ્કત ની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમસ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેસ, પાઈપલાઈન્સ કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટલુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરીવર્તનની પરવાનગી યોજના બીલ્ડીંગ/ પ્રોજેકટની સમાપ્તી થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી અને મીલ્કતના રીસેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૮) સદરહુ બાંધકામ થયે દિવસ ૪૫માં બારી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહુ મીલ્કતનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે અને અમો લખી આપનારે વેચાણ દસતાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામજોગ નો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૯) તમો ને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કત કે જે ગુલાબ વિલા નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય સદર મીલ્કતનું સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચર્તુદીશા આ નીચે શેડયુલ–એ માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમો ને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની સગવડતા તથા ચર્તુદીશા આ કરારના શેડયુલ–બી માં બતાવવામાં આવેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

-:: શેડયુલ 'એ' ::-

ગુજરાત રાજયના પોરબંદર જીલ્લા/તાલુકાના શહેર પોરબંદરની હદમાં છાંયા રોડ ઉપર આવેલ મિલ્કત મૂળ મામલતદાર લેખ રજી. નં. ૫૦ સને-૧૯૨૦-૨૧ જેના પોરબંદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૩, સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૨, જમીન ચો.મી.૪૪૭-૭૯-૪૦ ઉપર રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ કે જે *"ગુલાબવીલા"* તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ વાળી મિલ્કતનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

-:: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::-

ગ્રાઉન્ડ ફલોર ::- સીડી, લીફટ તથા પેસેજ, કવર્ડ પાર્કીંગ ટોઈલેટ, બાથરૂમ, છ શોપ તથા ઓ.ટી.એસ. નું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર ::- બે સીડી, તથા પેસેજ, જનરલ ટોઈલેટ, બાથરૂમ, ૫ દુકાન તથા ૨ હોલ ઓ.ટી.એસ. નું બાંધકામ.

સેકન્ડર ફલોર ::- લીવીંગ, કીચન, ૩ -બેડરૂમ, ૩-ટોયલેટ, વોશ, બાલ્કની, એક એવા સેકન્ડ ફલોર ઉપર કુલ ૪ યુનીટનુ બાંધકામ તથા ૧ સીડી, ૧ લીફટ, તથા ૪-ઓટીએસ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોર ::- લીવીંગ, કીચન, ૩ -બેડરૂમ, ૩-ટોયલેટ, વોશ, બાલ્કની, એક એવા સેકન્ડ ફલોર ઉપર કુલ ૪ યુનીટનુ બાંધકામ તથા ૧ સીડી, ૧ લીફટ, તથા ૪-ઓટીએસ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

-:: ચતુ:દિશા ::-

ઉતરે : ખીજડી પ્લોટથી છાંયા ચોકી તરફ જતો જાહેર રસ્તો.
દક્ષિણે : બીરલા હોલથી છાંયા ચોકી તરફ જતો જાહેર રસ્તો.
પૂર્વે : બીજાની માલીકીની મીલકત.
પશ્ચિમે : બીજાની માલીકીની મીલકત.

-:: શેડયુલ 'બી' ::-

ઉપરોકત શેડયુલ-એ માં દર્શાવેલ *"ગુલાબ વીલા"* ના નામથી આવેલ રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ *નં......... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. (કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ............)તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા બાલ્કની ચો.મી.આ............. ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ............. ઓપન કવર્ડ પાર્કીંગ ચો.મી.આ.............* *ની સગવડતામાં* *............... સહીતની સગવડતાઓ આવેલ છે.* *તે દુકાન/ફલેટ નં..........* ની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે ::-
દક્ષિણે ::-
પુર્વે ::-
પશ્ચિમે ::-

આ કબજારહીતનો સાટા ખત કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીના કેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ, દાબ કે, દબાણમાં આવ્યા વગર અમારા તનનમનની સંપૂર્ણ સાવધઅવસ્થામાં કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વેરે કબુલ, મંજુર અનેબંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

અત્ર ....મતુ   અત્ર..........................શાખ

પક્ષકારોની સુચના મુજબ લખનાર ઘડનાર
એન. કે. સિંધવા, એડવોકેટ, પોરબંદર.

—:: સહી ::—   —:: શાખ ::—

....

જમીન માલીક મુકેશ ચંપકલાલ બાબુ,
તે જાતે તથા
(૧) કીર્તીદાબેન ઉર્ફે પ્રીતીબેન ચંપકલાલ બાબુ,
(૨) હેમંત ચંપકલાલ બાબુ, ...
(૩) આલોક યોગેન્દ્ર બાબુ,
(૪) આદિત્ય યોગેન્દ્ર બાબુના
કુલ મુખત્યાર તરીકે.

—:: પ્રમોટર ::—

....

મારૂતિ બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :
(ડેવલપર્સ) ૧. દિનેશભાઈ માધવજીભાઈ ઠકરાર

....

૨. આકાશભાઈ મનહરભાઈ વિઠલાણી

....

૩. વજશીભાઈ સુકાભાઈ કેશવાલા

—:: શેડયુલ—એ ::—

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ.

–:: શેડયુલ–બી ::–

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનો પ્લાન.

–:: શેડયુલ–સી ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં જણાવેલ બીલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સર્પોર્ટીંગઝ, ગટર/વોટર/ઈલેકટ્રીક કનેકશન્સ, પેસેજ, સીડી,લીફટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેસ સહીતની તમામ સુવિધાઓ તમામ મીલ્કત ધારકોએ સંયુકત રીતે સહીયારી ગણવાની છે.

એપાર્ટમેન્ટના સ્પેસીફીકેશન અને સવલતો

SPECIFICATIONS :- (સુવિધાઓ)

ફલોરીંગ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ, વરંડા (લાંબી પેસેજ) તથા વોશ એરીયામાં એન્ટી–સ્લીપરીંગ ફલોરીંગ.

કીચન : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ તથા સ્ટેનઈલેશ સ્ટીલ શીંક, કીચનમાં બીમ બોટમ લેવલ સુધી ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ, ઈલેકટ્રીક પ્લગ પોઈન્ટ અને સ્વીચ(જરૂરીયાત મુજબના) સ્ટોર એરીયામાં સ્ટોરેજ રેક, આર.ઓ.પ્લાન્ટ પોઈન્ટ.

વિન્ડો : સ્ટાન્ડર્ડ મટીરીલ્સની પાવડર કોટેડ વિન્ડો.

પ્લમ્બીંગ : આઈ.એસ.આઈ. સર્ટીફાઈડ સ્ટાન્ડર્ડ પ્લમ્બીગ ફીટીંગ્સ, મોર્ડન પ્લમ્બીગ સીસ્ટમ સાથે.

લાઈટીંગ : કોમન એરીયા તથા બીલ્ડીંગની બહારની સાઈડ ડેકોરેટીવ લાઈટીંગથી સુશોભીત.

લીફટ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ઓટોડોર પેસેન્જર લીફટ.

વોલ્સ અને ફીનીશ : અંદરની દિવાલમાં પુટી ફીનીશ, બહારની દિવાલમાં ડબલ કોટેડ વેધરપ્રુફ કલર.

ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ : આઈ.એસ.આઈ. સર્ટીફાઈડ મોડયુલર સ્વીચ કંમ્પલીટ વાયરીંગ સાથે જરૂરીયાત મુજબના પ્લગ પોઈન્ટ અને સ્વીચ.

ડોર: આર્કષક ડીઝાઈનવાળા મુખ્ય દરવાજા આંતરીક દરવાજામાં ફલસડોર.

સબસીડી : સબસીડી મળવા પાત્ર લોનેબલ ટાઈટલ.

PRIME AMINITIES :-

વીશાળ પાર્કીગ
કલબ હાઉસ વિથ થીયેટર
ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ
ફર્સ્ટ ફલોર ટુ વ્હીલર પાર્કીગ
મલ્ટી પરપસ હોલ
સોલાર વોટર હીટર
સ્વીમીંગ પુલ
એન્ટ્રેન્સ ફોયર
એ.સી.ડ્રેનેજ પાઈપ
સ્કુલ બસ પીકઅપ અને ડ્રોપઝોન
૨૪ કલાક સીકયુરીટી
સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ
ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા
કોમન એરીયા માટે જનરેટર સેટ
જીમ્નેશીયમ
સીકયુરીટી કેબીન