

—:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::—

આ વેચાણ કરાર આજરોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

"વાસ્તુ બિલ્ડકોન" ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(પેઢીના પાન નં. AAVFV 7815 K)

(૧) શ્રી મહેશભાઈ લવજીભાઈ પીપરીયા

હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:— વેપાર,

(૨) શ્રી રમેશચંદ્ર મોહનલાલ હિરાણી

હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:— વેપાર,

(૩) શ્રી પરેશભાઈ ભીખાભાઈ પીપરીયા

હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:— વેપાર,

(૪) શ્રી સુરેશભાઈ રવજીભાઈ હિરાણી

હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:— વેપાર,

(૫) શ્રી અશોકભાઈ અરજણભાઈ વઘાસીયા

હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:— વેપાર,

(૬) શ્રી હસમુખભાઈ વિરજીભાઈ રાંક

હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:— વેપાર,

(૭) શ્રી જીવરાજભાઈ કડવાભાઈ અકબરી

હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:— વેપાર,

બધાનું ઠે. "વાસ્તુ શીલ્પ", શ્રી શાંતિ નિકેતન કોલેજ પાસે,

પ્રગટેશ્વર મહાદેવ મંદિર સામે, રામધણની પાછળ, મવડી, રાજકોટ.

તે ક્રમ નં. ૧ ના જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય

ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે

..... તે લખી આપનાર

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

અને બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

શ્રી

હિન્દુ, ઉ.વ. , ધંધો:—,

રહે.

..... તે લખાવી લેનાર

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

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

- (ક) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૯૩ પૈકી ૨/ પૈકી ૬ ની જમીન ચો.મી. ૬૬૭૭-૦૦ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭, એફ.પી. નં. ૬૨/૨ પૈકીથી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૪૫૩૮-૦૦ (બિનખેતી થતા સર્વે નં. ૩૯૩ પૈકી ૨/પૈકી ૬/ પૈકી ૨) ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજૂરીવાળા **સીગલ યુનિટ** ની જમીન **ચો.મી. ૪૦૮૩-૮૪** તથા કોમન પ્લોટનો એરીયા **ચો.મી. ૪૫૪-૧૬** (કોમન પ્લોટના સંપૂર્ણ વપરાશ, સુખાધિકાર તથા મળવાપાત્ર તમામ પ્રકારના હકકો સહિત) એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૪૫૩૮-૦૦** ની ખુલ્લી જમીન જે અમોની ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૮૭૬ તા. ૧૦/૦૮/૨૦૨૨ થી શ્રી મૌલિકભાઈ કરશનભાઈ રાડોઠ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૪૮ તા. ૧૧/૦૧/૨૦૨૩ થી અલગ-અલગ ચાર બિલ્ડીંગો (વિંગ-A થી વિંગ-D) ના બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન પાસ કરાવી **"વિંગ-A"** થી **"વિંગ-D"** માં બેઝમેન્ટમાં ક્વર્ડ પાર્કીંગ, બે રેમ્પ, ૪-પેસેજ, ૪-સીડી, ૪-લીફ્ટ તથા ૪-લીફ્ટ વેલનું બાંધકામ તથા **"વિંગ-A"** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૧૩-દુકાનો, ૧૩-ડબલ્યુ.સી., ૨-જેન્ટસ ડબલ્યુ.સી., ૧-લેડીઝ ડબલ્યુ.સી., ૧-યુરીનલ, ૧-હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં ૧૦-દુકાનો, ૧૦-ડબલ્યુ.સી., સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેકન્ડ ફ્લોરમાં લીવીંગ, કિચન એન્ડ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા ૪-યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તેમજ **"વિંગ-B"** થી **"વિંગ-D"** માં ક્વર્ડ પાર્કીંગ અને ઓપન પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં લીવીંગ, કિચન એન્ડ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ એવા ૪-યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તેમજ **"વિંગ-A"** થી **"વિંગ-D"** માં થર્ડ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર તથા સેવનથ ફ્લોર તથા નાઈનથ ફ્લોર થી ટવેલ્થ ફ્લોરમાં લીવીંગ, કિચન એન્ડ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ એવા ૪-યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સીકસ્થ ફ્લોર તથા એઈટથ ફ્લોર તથા થર્ટીનથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, કિચન એન્ડ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ એવા

૪—યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા રેફ્યુઝ એરીયાનું બાંધકામ તથા ટેરેસ ફ્લોરમાં ઓપન ટેરેસ, પેસેજ તથા સીડીરૂમનું બાંધકામ તેમજ **કોમન એમેનીટીઝ ::—** ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પ્લોટમાં ૧—સીડી તથા સોસાયટી કોમન એમેનીટીઝનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં કોમન પ્લોટમાં કોમન એમેનીટીઝનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ નં. તા. / /૨૦૨ થી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે. સદરહું "વાસ્તુ બિલ્ડકોન" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની મિલ્કતોનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવા માટે અમોને ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોએ અધિકૃત કરેલ હોય, અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે અમોને ઉપરોક્ત મિલ્કતનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

- (ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ચાર હાઈ—રાઈઝ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીંગોને **"વાસ્તુ શીલ્પ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.
- (ગ) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૪૯ તા. ૧૧/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજથી મેળવેલ છે. જેમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૨.૭૦ છે. તેમજ પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર 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) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ—૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજૂ. નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/..... તા. / /૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથેના જોડાણ—(૧) માં વિગત રજૂ છે.
- (ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ શ્રી રાહુલ ધોકીયા (કન્સ. એન્જ.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જ. શ્રી બીપીન અઢીયા 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) તદપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારાની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-૨ માં રાખેલ છે.
- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયાનો મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવશે.
- (ટ) એલોટીએ **"વાસ્તુ શીલ્પ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **"વિંગ-A"** ના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., વોશ એરીયા ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.) વાળો ફ્લેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યક્ત કરેલ છે.
- (ઠ) એલોટીને **"વાસ્તુ શીલ્પ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **"વિંગ-A"** ના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., વોશ એરીયા ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.) વાળો ફ્લેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ **"રેરા"** કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ—પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા—"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ—૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા — ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ—પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી, વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

(૧) શરતો ::—

- (૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્કરા—"ઠ" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ—"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ—"૨" માં ફ્લેટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. એનેક્ષર—૨ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

- (૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત **"વાસ્તુ શીલ્પ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ—રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **"વિંગ—A"** ના ફ્લોરમાં આવેલ **ફ્લેટ નં.** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., વોશ એરીયા ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.) વાળા ફ્લેટની કિંમત રૂ. /— અંકે રૂપીયા પુરા થાય છે.

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

(૧.૪) એલોટીએ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રકમ રૂા./-
અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી)
આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી
રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા નીચે મુજબ
ચુકવવા સમંત થાય છે.

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

(૨) રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ % થી
વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્લીનથ સુધીનું
બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી
વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ, અને
સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ % થી
વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, દરવાજાનું કામ પુરૂ
થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ % થી
વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર, લેવલ
સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ % થી
વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ,
બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં
આવશે.

(૭) રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ % થી
વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું, લીફ્ટ, પાણીના
પંપ, વિજળીક જોડાણો, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણખતમાં જણાવવામાં
આવેલી હોય તેનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીના રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી ફલેટનો કબજો ઁલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

પરંતુ જો ઁલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે ઁટલે કે માર્જનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે.

કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ઁલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.ઁસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે ઁલોટીઁ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ઁપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ ઁમેનીટી વિગેરે..... આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા ઁલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા ઁઈ.ઁસ.ઁઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ ઁરીયા કે જે ઁલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ ઁરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે. કારપેટ ઁરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ ઁરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ ઁરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઁછો કારપેટ ઁરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે ઁટલે કે માર્જનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ઁલોટીને ઁલોટ કરેલ કારપેટ ઁરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, (એ) એલોટીને ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કર્વ પાર્કીંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહિં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં 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 સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન, ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક 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 કેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

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

(૩) TIME IS ESSENCE :- સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ

એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૮૧૬૮.૪૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૨૨૫૨.૬૦ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લોભ લેવા ધારેલા ૧૨૨૪૮.૩૦ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-

કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :-

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

પ્રયોજક તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ પહેલા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપવા બંધાય છે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલા દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

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

(પ.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના 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 એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી - ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(પ.૪) CANCELTION BY ALLOTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ 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 એડવાન્સ આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. એડવાન્સ આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી જપ-પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(દ) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :- એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(દ.૧) ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

(દ.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) 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 કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફ્લેટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન 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 હકકોને 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 માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે.. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે પ્રયોજક સાથે કરાર કરે છે કે,
- (એ) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- (બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં 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 સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના

નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા, એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

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

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની

કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTI LIABILITY)

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES

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

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

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

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, કવર્ડ પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

"વાસ્તુ શીલ્પ" ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી "વિંગ-A" વાળા બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરે.. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::-

ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE

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

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

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં

રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

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

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::—

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

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર ::—

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ 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 સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :-

સંપૂર્ણ કરાર ::—

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

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

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::—
આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ 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 જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી ::—

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

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી ::—

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

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ ::—

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ—પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા

એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :-

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

(૨૭) NOTICES / સૂચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :- રહે.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- ઠે. "વાસ્તુ શીલ્પ", શ્રી શાંતિ નિકેતન કોલેજ પાસે, પ્રગટેશ્વર મહાદેવ મંદિર સામે, રામધણની પાછળ, મવડી, રાજકોટ.

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

(૨૮) JOIN ALLOTES / સંયુક્ત એલોટી :-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

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

(૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

—:: પરિશિષ્ટ – "૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૯૩ પૈકી ૨/ પૈકી ૬ ની જમીન ચો.મી. ૬૬૭૭-૦૦ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭, એફ.પી. નં. ૬૨/૨ પૈકીથી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૪૫૩૮-૦૦ (બિનખેતી થતા સર્વે નં. ૩૯૩ પૈકી ૨/પૈકી ૬/ પૈકી ૨) ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજૂરીવાળા સીંગલ યુનિટ ની જમીન ચો.મી. ૪૦૮૩-૮૪ તથા કોમન પ્લોટનો એરીયા ચો.મી. ૪૫૪-૧૬ (કોમન પ્લોટના સંપૂર્ણ વપરાશ, સુખાધિકાર તથા મળવાપાત્ર તમામ પ્રકારના હક્કો સહિત) એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૪૫૩૮-૦૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "વાસ્તુ શીલ્પ" ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી "વિંગ-A" ની ચતુર્દશા નીચે મુજબ છે.

- ઉતરે ::— માર્જનની જગ્યા બાદ એફ.પી. નં. ૬૨/૨ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.
 દક્ષિણે ::— માર્જનની જગ્યા બાદ એફ.પી. નં. ૬૨/એ ની મિલ્કત આવેલ છે.
 પૂર્વે ::— માર્જનની જગ્યા બાદ ૨૪-૦૦ મીટરનો ટી.પી. રસ્તો આવેલ છે.
 પશ્ચિમે ::— માર્જનની જગ્યા બાદ કોમન પ્લોટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા "વિંગ-B" આવેલ છે.

—:: પરિશિષ્ટ—"૨" (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન) ::—

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ—"૧" માં જણાવેલ "વાસ્તુ શીલ્પ" ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી "વિંગ-A" ના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., વોશ એરીયા ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.) વાળો ફ્લેટ આવેલ છે. જેમાં સગવડતા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ આવેલ છે. જેની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે ::—
 દક્ષિણે ::—
 પુર્વે ::—
 પશ્ચિમે ::—

—:: પરિશિષ્ટ—"૩" (ફલેટની સહીયારી સુવીધા) ::—

- (૧) પરિશિષ્ટ—૧ માં જણાવેલ જમીન.
- (૨) બેજમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ.
- (૩) ઓવર હેડ વોટર ટેંક.
- (૪) ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
- (૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
- (૬) પાણી ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપ લાઈનો, બોર તથા સબમર્સીબલ પંપ.
- (૭) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોટીંગ વોલ પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.
- (૮) કોમન પ્લોટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજ્ય છે.

આ સાટાખત કરાર અમોએ અમારી રાજી-ખુશીથી, જીવકાયમ રાખીને, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી વિચારીને કોઈપણ જાતના લાગભાગ દબાણ વગર તમો જોગ લખી આપીએ છીએ. જે બદલ આથી નીચે સહી કરી આપેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

સ્થળ:— રાજકોટ.

તા. / /૨૦૨

અત્ર:.....મતુ

અત્ર:.....શાખ

શ્રી મહેશભાઈ લવજીભાઈ પીપરીયા
 તે ક્રમ નં. ૧ જાતે તથા "વાસ્તુ બિલ્ડકોન" ના
 નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
 વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે
 (તે લખી આપનાર)

(૧)-----

(૨)-----