



—:: વૈયાણ કરાર ::—
(કબજા રહિત)

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી-૨ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી-૨ પૈકી-૧ પૈકી-૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨/૨ થી ફાળવવામાં આવેલ જમીન ચો.મી. ૮૨૫૬-૦૦ પૈકીના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી રીવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના યુનિટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૩૭૦૪-૨૧ તથા તેને લાગુ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી. ૪૧૩-૦૬ ના મળવા પાત્ર હકકો સહીત) ઉપર વાણિજ્ય + રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝ ઈમારત જે "TRIDAN HEIGHTS" ના નામથી ઓળખાતા ઈમારત માંહેથી "WING-A" ના પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૧ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૨-૩૭ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨-૦૭ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ઓપન/કર્વડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. છે. તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪-૪૪ નો કબજા રહીત વૈયાણ કરાર.

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૩-૬૧

(ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭ (મવડી), એફ.પી.નં. ૨/૨)

વૈયાણ કિંમત રૂા. ૨૦,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા વીસ લાખ પુરા

RERA REGISTRATION NO. _____

શ્રી

PAN No. _____

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો :

ઠે.....

.....તે ફ્લેટ ખરીદનાર(એલોટી)

જોગ લખી આપનાર :-

મારૂંતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી

PAN No. ABQFM1472R

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

- (૧) મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૨, ધંધો : વેપાર
 - (૨) અરવિંદભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૮, ધંધો : વેપાર
 - (૩) રમણીકલાલ કરમશીભાઈ મેઘપરા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૩, ધંધો : વેપાર
 - (૪) જૈનમ રમણીકલાલ મેઘપરા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૯, ધંધો : વેપાર
 - (૫) જીલ રમેશભાઈ માકડીયા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૧, ધંધો : વેપાર
 - (૬) ધીરેનભાઈ રસીકલાલ બેરા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૦, ધંધો : વેપાર
- બધા ઠે. ૧૦૩-દ્વારકેશ એપાર્ટમેન્ટ, રાજપથ એપાર્ટમેન્ટની સામે,
પંચવટી મેઈન રોડ, રાજકોટ.

નં. ૧ તથા નં. ૪ જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજ્જે

..... તે ફ્લેટ વેચનાર(પ્રમોટર)

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહીત વેચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી-૨ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી-૨ પૈકી-૧ પૈકી-૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨/૨ થી ફાળવવામાં આવેલ જમીન ચો.મી. ૮૨૫૬-૦૦ પૈકીના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી રીવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના યુનિટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૩૭૦૪-૨૧ તથા તેને લાગુ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી. ૪૧૩-૦૬ ના મળવા પાત્ર હકકો સહીત) અમોએ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૧૦૨ તા. ૭-૬-૨૦૨૧ ના રોજ વિક્રમસિંહ હેમતસિંહ રાઠોડ વિગેરે-૧૦ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી હાઈરાઈઝ વાણીજ્ય + રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૦ તા. ૫-૭-૨૦૨૧ થી મેળવેલ, અને તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી સદરહું જમીન ઉપર હાઈરાઈઝ વાણીજ્ય + રહેણાંક હેતુ માટેના ત્રણ વિંગોનું બાંધકામ કરેલ. જે સમગ્ર ઈમારતોને "TRIDAN HEIGHTS" નામ આપેલ. ત્યારથી સદર મિલકતના અમોને તમામ પ્રકારના વહીવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના તમામ હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે. અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ તમોની તરફેણમાં આ કબજા રહીત વેચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.
- (૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર "TRIDAN HEIGHTS" ના નામથી મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે. સદર પ્રોજેક્ટમાં હાઈરાઈઝ ઈમારત જે "TRIDAN HEIGHTS" તરીકે ઓળખાય છે.
- (૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં. _____ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે ANNEXURE-A થી જોડવામાં આવેલ છે.

- (૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના એન્જનીયર ભાવેશ પટેલ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર સંજય ઉજ્યા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૫) તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૬) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે—આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો/કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સદર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ "TRIDAN HEIGHTS" ના નામથી ઓળખાતા વાણિજ્ય + રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ ઈમારત માંહેથી "WING-A" ના પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૧ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૨-૩૭ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨-૦૭ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ઓપન/કર્વર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. છે. તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪-૪૪ અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૩-૬૧ ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.
- (૯) એલોટીને "TRIDAN HEIGHTS" ના નામથી ઓળખાતા વાણિજ્ય + રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ ઈમારત માંહેથી "WING-A" ના પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૧ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૨-૩૭ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨-૦૭ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ઓપન/કર્વર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. છે. તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪-૪૪ અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૩-૬૧ તે સાથે કર્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહીતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ—"એ" માં આપેલ છે. શેડયુલ—"બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે ANNEXURE-B થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાફ્ટ વિ. નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળ નો સમાવેશ નહી થાય.

- (૧૦) પક્ષકારો અરસ—પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એકબીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો 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 સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલ્કત (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નંબર—“૮” માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેંચાણ કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા—૧૮૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

—:: શરતો ::—

- (૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સ્થાનિક સત્તાધિશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ, સ્પેશીફિકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડ્યુલ—“એ” માં દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેક્ટના બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા—વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહું મિલ્કતના લંબાઈ—પહોળાઈ, માપ—સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સત્તાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

- (૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા નંબર—“૮” માં દર્શાવેલ મિલ્કત વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું પ્રોજેક્ટની જમીન સહીત ઈમારતનું શેડ્યુલ—“એ” માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા શેડ્યુલ—“બી” માં તમોને વેંચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનું વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. શેડ્યુલ—“સી” માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. મિલ્કતની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં, જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચનો, પ્રોજેક્ટના સહીયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (Basic Common facilities & Amenities) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની મિલ્કતમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ, ગેસ 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 આધારિત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪—૪૪ ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૩—૬૧) તમોને તેની કુલ વેંચાણ કિંમત રૂા. ૨૦,૦૦,૦૦૦—૦૦ અંકે રૂપિયા વીસ લાખ પુરામાં વેંચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

- (૧/૩) ઉપરોક્ત કુલ વેંચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સત્તાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબૂલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબૂલ કરે છે કે તેવા ચાર્જસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સત્તાધિશને જાહેરનામાં, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

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

ક્રમ	રકમ — રૂપિયા	વિગત
(૧)		(કુલ અવેજની રકમના ૧૦% કરતા વધારે નહી)
કુલ રૂ.		અંકે રૂપિયા પુરા

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પદ્ધતિ :—

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજૂર થયેલ છે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/ટાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **મારૂતિ ડેવલોપર્સ**ના નામથી તેઓની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

- (૧) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહી) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૨) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૩) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારત જેમાં સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહી) કે જે સદર મિલ્કતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના અંદર-બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

બાકી રહેતી રકમ

- (૮) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા મિલ્કતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(૧/૪) (ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોક્ત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે ખરીદનાર (એલોટી) એ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીંગ એમેનીટીઝ આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫-દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ નંબર (૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) **ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENTS :-**

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

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પૂર્ણ કરી સ્થાનિક સત્તાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(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 ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસિએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા 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 મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિ. 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, હાલના પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ચો.મી. ૩૭૦૪-૨૧ તથા તેને લાગુ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી. ૪૧૩-૦૬ ના મળવાપાત્ર હકકો સહીત) FSI પ્રાપ્ત છે. જ્યારે પ્રમોટરે ચો.મી. ૩૭૦૪-૨૧ તથા તેને લાગુ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી. ૪૧૩-૦૬ ના મળવાપાત્ર હકકો સહીત) FSI ની વાપરેલ છે જે પ્રાપ્ત છે અગર પ્રિમીયમના ચુકવણા વગર GDCR માં જણાવ્યા પ્રમાણે જુદી જુદી યોજનાના અલગથી FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ થયેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION.**

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

(૫/૧) **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-**

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ તા. સુધીમાં પૂર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમયે સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૧% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૧% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) લોકડાઉન ના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંમ્પલીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ઉત્રણ વખત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની 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 નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં 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 કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ-૩૦(ત્રીસ) માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે 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 વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE. 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 અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :-

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાની 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 નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Common areas) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાત્રી 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 શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેંચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેંચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેંચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેંચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેંચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દર, દેણગી(Charge) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૮) એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે :—
- (એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

- (બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) એપાર્ટમેન્ટનો 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 બિલ્ડીંગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહ્યેથી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટના બાર્લિય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્લિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- (એફ) એલોટી બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
- (જી) ફ્લેટને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.
- (એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા બિલ્ડીંગના 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 એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતી સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. 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 જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત 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) DEFFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી. :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ 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 ALLOTTEE 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 એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર. :-

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસિએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિએશન 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/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સદરહું "TRIDAN HEIGHTS" હાઈરાઈઝ વાણિજ્ય + રહેણાંક બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તથા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT**

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. 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 એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસિએશન 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 ALLOTTEE**

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. 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 કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં. :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

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

સંબંધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ 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 સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું 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 રજૂ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :-**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક :-**

બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર 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 સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટની સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY પરિવર્તનક્ષમતા :-**

આ સમજૂતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યશાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT. કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ. :-**

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. વધુ બાહેધરી :-**

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 દસ્તાવેજને સોંપી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **PLACE OF EXECUTION અમલની જગ્યા :-**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **REGISTRATION નોંધણી :-**

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં રૂબરૂ 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.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેની 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) **JOINT ALLOTTEES સંયુક્ત એલોટીઓ :-**

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) **STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-**

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

(૩૦) **DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :-**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

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

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શબ્દોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૨) પ્રમોટર આથી એવી સ્પષ્ટતા તેમજ જાહેર કરે છે કે, બી.યુ.સી.(વસવાટનું પ્રમાણપત્ર) મળ્યેથી ભવિષ્યની મળવાપાત્ર કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. અને ટેરેસ રાઈટમાં અમો પ્રમોટરના કોઈ હકક કે હિસ્સો રહેતો નથી અને આવી જે કોઈ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ.મળે તો તેના હકકદાર તમો એસોસીએશન ઓફ એલોટી એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

- (૩૩) સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે, (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારએ તો જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી આ મિલ્કતનો કબજા રહીત વેંચાણ કરાર તથા વેંચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકી એટલે કે વેંચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલ્કતનું વેંચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાહેધરી તથા સંમતી આપે છે.
- (૩૪) આ તમોને વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેંચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.
- (૩૫) સદરહું વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો જ્યારે અમો વેંચનાર વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી.એસ.ટી. (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે આ મિલ્કત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.
- (૩૬) સદરહું કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય/અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન કે કોન્ટ્રાક્ટર/કનસ્ટ્રક્શન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજૂરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદ્દમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનિક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેંચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેંચનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.
- (૩૭) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મિલ્કતની બાહ્ય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈસ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કિંગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના / બિલ્ડીંગ / પ્રોજેક્ટની સમાપ્તી થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહીં અને મિલ્કતના રી-સેલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.
- (૩૮) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ-૪૫ માં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલ્કતનો રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે, અને અમો લખી આપનારએ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું વેંચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.
- (૩૯) તમોને વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત જે "TRIDAN HEIGHTS" ના નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર મિલ્કતનું સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુર્દિશા આ નીચે "શેડયુલ-''એ'' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની સગવડતા તથા ચતુર્દિશા આ કરારના શેડયુલ-''બી'' માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

"શેડયુલ-''એ''"

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી-૨ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી-૨ પૈકી-૧ પૈકી-૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨/૨ થી ફાળવવામાં આવેલ જમીન ચો.મી. ૮૨૫૬-૦૦ પૈકીના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી રીવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના યુનિટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૩૭૦૪-૨૧ તથા તેને લાગુ (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી. ૪૧૩-૦૬ ના મળવા પાત્ર હકકો સહીત) ઉપર વાણિજ્ય + રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝ ઈમારત જે "TRIDAN HEIGHTS" ના નામથી ઓળખાતા વાણિજ્ય + રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરીએ છીએ. જે "TRIDAN HEIGHTS" ના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉપરોક્ત "TRIDAN HEIGHTS" પ્રોજેક્ટ માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં.૭૦ તા.૫-૭-૨૦૨૧ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ૦૪ તા. ૫-૪-૨૦૨૧ નું મેળવી સૂચિત બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. સૂચિત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ "TRIDAN HEIGHTS" હાઈરાઈઝ સંકુલમાં "A", "B", "C", એમ કુલ ત્રણ સંકુલ (વિંગ) છે તેમાં સૂચિત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

—:: "TRIDAN HEIGHTS" હાઈરાઈઝ સંકુલમાં "A" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::—

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	:- ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૧૦(દસ) શોપ, ૩(ત્રણ) જેન્ટસ W.C., ૩(ત્રણ) લેડીઝ W.C., હેન્ડીકેટ ટોઈલેટ, ક્વર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
પહેલા માળે	:- ૮(નવ) શોપ, ૮(નવ) ડબલ્યુ.સી., સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ તથા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા બે યુનિટ (બે ફ્લેટ) નું બાંધકામ આવેલ છે.
બીજા માળે	:- ૮(નવ) શોપ, ૮(નવ) ડબલ્યુ.સી., સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ તથા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા બે યુનિટ (બે ફ્લેટ) નું બાંધકામ આવેલ છે.
ત્રીજા માળે	:- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા બે યુનિટ તથા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, ઓપન ટેરેસ, એવા બે યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
ચોથા માળથી તેરમાં માળ સુધી	:- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા ચાર યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
ચૌદમાં માળે	:- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, ફ્યુલ, ઓપન ટેરેસ એવા ચાર યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
ટેરેસ પ્લાન	:- લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ.

—:: "TRIDAN HEIGHTS" હાઈરાઈઝ સંકુલમાં "B" & "C" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::—

બેઈઝમેન્ટ	:- બેઈઝમેન્ટ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે લીફ્ટ, બે ફાયર લીફ્ટ, બે પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ આવેલ છે.
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	:- ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
પહેલા માળે	:- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, ઓપન ટેરેસ એવા ચાર યુનિટ (ચાર ફ્લેટ) તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
બીજા માળથી પાંચમા માળ સુધી	:- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા ચાર યુનિટ (ચાર ફ્લેટ) તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
છઠ્ઠા માળે	:- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા ચાર યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા રીફ્યુઝ એરીયાનું બાંધકામ આવેલ છે.

—:: ૧૮ ::—

- સાતમાં માળે :- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા ચાર યુનિટ (ચાર ફ્લેટ) તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
- આઠમાં માળે :- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા ચાર યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા રીફ્યુઝ એરીયાનું બાંધકામ આવેલ છે.
- નવમાં માળથી બારમાં માળ સુધી :- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા ચાર યુનિટ (ચાર ફ્લેટ) તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.
- તેરમાં માળે :- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, એવા ચાર યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા રીફ્યુઝ એરીયાનું બાંધકામ આવેલ છે.
- ચૌદમાં માળે :- લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફ્યુલ, ઓપન ટેરેસ એવા ચાર યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામનું બાંધકામ આવેલ છે.
- ટેરેસ પ્લાન :- લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ.

આમ કુલ ત્રણ વિંગમાં કુલ (૧૬૪-ફ્લેટ + ૨૮-દુકાન આમ કુલ ૧૯૨) યુનિટ છે.

ઉપરોક્ત તમામ ત્રણ વિંગ વચ્ચે ફક્ત રહેણાંકના ફ્લેટો માટેની નીચે જણાવેલી સામાન્ય સુવિધાઓ આવેલ છે.

બેઝમેન્ટમાં તથા કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, ઈન્ડોર થીએટર, એલોટેડ કાર પાર્કિંગ, સોલાર વોટર હીટર, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, સી.સી. ટીવી કેમેરા, જનરેટર, વોટર મીટર આવેલ છે.

ઉપરોક્ત "TRIDAN HEIGHTS" પ્રોજેક્ટવાળી જમીનની હદદીશા તથા માપ નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તર :- ટી.પી. રીઝર્વેશનની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૪૩-૩૧ છે.
- દક્ષિણ :- ૨૪-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૪૫-૮૨ છે.
- પૂર્વ :- ટી.પી. રીઝર્વેશનની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૮૮-૪૪ છે.
- પશ્ચિમે :- સિંગલ યુનિટ નં. ૨ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૮૮-૪૨ છે.

—:: શેડયુલ "બી" ::—

ઉપરોક્ત "TRIDAN HEIGHTS" ના નામથી ઓળખાતા વાણિજ્ય + રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ ઈમારત માંહેથી "WING-A" ના પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૧ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૨-૩૭ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨-૦૭ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. બુલ્ડી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. છે. તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪-૪૪ અને બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૩-૬૧ ની સંપૂર્ણ હદદીશા.

- ઉત્તર :- ઓપન ટુ સ્કાય આવેલ છે.
- દક્ષિણ :- સીડી તથા ફ્લેટ નં. એ-૧૦૪ આવેલ છે.
- પૂર્વ :- કોમન પેસેજ ત્યારબાદ ફ્લેટ નં. એ-૧૦૨ આવેલ છે.
- પશ્ચિમે :- ઓપન ટુ સ્કાય આવેલ છે.

(સદરહું ઈમારતનો અવિભાજીત જમીન એરીયા ચો.મી. ૨૮૭૧-૮૪ રહેશે.)

પરિશિષ્ટ "૨"

બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન
(ખાલી)

—:: ANNEXURE-A ::—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—:: ANNEXURE-B ::—

ફ્લેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો
તથા સગવડતાની વિગત
(Specification & amenities)

:: પ્રોજેક્ટની સહીયારી સુવિધાઓ તથા સવલતો ::

ઉપરોક્ત શેડયુલ—એ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીંગ્સ, ગટર/વોટર/ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, પેસેજ, સીડી, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા બેઝમેન્ટમાં તથા કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, ઈન્ડોર થીએટર, એલોટેડ કાર પાર્કિંગ, સોલાર વોટર હીટર, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, સી.સી. ટીવી કેમેરા, જનરેટર, વોટર મીટર આવેલ છે. જે તમામ હોલ્ડર્સની સંયુક્ત સુવિધા ગણાશે.

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

મુ. રાજકોટ. તા.

અત્ર—-----મતુ

અત્ર—-----શાખ

મારૂતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જાતેથી તથા
અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજ્જે

(૧)-----
શ્રી મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા

(૧)-----

(૨)-----
જૈનમ રમણીકલાલ મેઘપરા
તે વૈયનારાઓ

(૨)-----

મારૂંતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જાતેથી તથા
અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજ્જે

(૧)-----
શ્રી મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા

(૨)-----
જૈનમ રમણીકલાલ મેઘપરા
તે વૈચનારાઓ

શ્રી
તે ખરીદનાર
