કબજા રહિત વેચાણ કરાર

રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૩ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૨/૧, સીટી સર્વે નં. ૬૩૩ જે ટી.પી.નં. ૮, ઓ.પી.નં. ૮, એફ.પી.નં. ૧૮ ના પ્લોટ નં. ૧૧ તથા ૧૨ પૈકી ની જ.ચો.મી.આ. ૫૯૧.૭૯ (નેટ પ્લોટ એરીયા પ્લાન મુજબ જ.ચો.મી.આ. ૫૮૫.૯૨) ઉપર આવેલ " **Bombay Silver Height - 3** " નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ માહેથી **.....** ફલોર ઉપર આવેલ **Showroom/Hall No. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તે બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

.... ફલોર ઉપર આવેલ **Flat no. ....** કે જે કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ......, Wash એરીયા ચો.મી.આ. ...., Balcony એરીયા ચો.મી.આ. .... Open Terrace એરીયા ચો.મી.આ. .... તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** જે બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ...., Wash એરીયા ચો.મી.આ. ...., Balcony એરીયા ચો.મી.આ. .... Open Terrace એરીયા ચો.મી.આ. .... તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** Undivided Common એરીયા ચો.મી.આ. ....તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** નો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

વેચાણ કિમત રૂા.

ટી.પી. નં. ૮ ઓ.પી.નં. ૮ એફ.પી.નં. ૧૮

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૨/૧ સીટી સર્વે નં. ૬૩૩

બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૭૦ તા. ૩૦/૧૦/૨૦૨૧

RERA Registration No. .... Dt.

Shree PAN NO.
Hindu Age. Occ.
Add. .... Vendee.

જોગ લખી આપનાર :

Vinodbhai Jamnadas Unadkat PAN NO. AADPU 8945 M
Hindu Age. 53 Occ. Business
Add. Flat no. 302 Panch Kutir Appartment,
Jalaram Street No. 2 Nr. Varad Medical,
University Road, RAJKOT. .... Vendor.

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર લખી આપી છીએ કે :–

૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૩ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૨/૧, સી.સ.નં. ૬૩૩ જે ટી.પી.નં. ૮, ઓ.પી.નં. ૮, એફ.પી.નં. ૧૮ ના પ્લોટ નં. ૧૧ તથા ૧૨ પૈકી ની જ.ચો.મી.આ. ૪૬૯.૫૨ રજી.વે.દ. નં. ૨૮૪૮ તા. ૦૧/૦૩/૨૦૨૧ તથા પ્લોટ નં. ૧૧ તથા ૧૨ પૈકી ની જ.ચો.મી.આ. ૧૨૨.૨૭ રજી.વે.દ. નં. ૪૭૦૯ તા. ૦૫/૦૪/૨૦૨૧ થી અમો વેચનાર એ ખરીદ કરેલ છે. આ જમીન ઉપર હાઈરાઈઝ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ બનાવવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૮ તા. ૦૮/૦૬/૨૦૨૨ થી મેળવી તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ નીચે જણાવેલ શેડયુલ મા દર્શાવ્યા મુજબ જમીન ઉપર કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગનુ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરીએ છીએ.

આ બિલ્ડીંગને " **Bombay Silver Height - 3** " નામ આપેલ છે અને તે નામથી જ આ દસ્તાવેજમા તેનો ઉલ્લેખ કરેલ છે. આમ સદરહુ જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ " **Bombay Silver Height - 3** " ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલકત અમો વેચનારના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે જેનો અમોને મનચાહે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, ટ્રાન્સફર કરવા સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધીકાર છે.

૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર " **Bombay Silver Height - 3** " ના નામથી પ્રોજેકટમા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે. સદર પ્રોજેકટમા કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્શીયલ ના હેતુ માટે ઉપર જણાવ્યા મુજબ નુ બાંધકામ કરવામા આવેલ છે જે " **Bombay Silver Height - 3** " તરીકે ઓળખાય છે.

૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીટ્રેશન નંબર–PR/ GJ/ RAJKOT/ RAJKOT/ OTHERS/MAA……./……… થી રજીટ્રર્સ્ડ કરાવેલ છે.

૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specifications) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયરશ્રી તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમા દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામા આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૫) તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામા આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામા આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામા આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે સ્થાનિક સતા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા સતા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો / કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામા આવેલ હોય, એલોટીએ " **Bombay Silver Height - 3** " નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ માહેથી **.....** ફલોર ઉપર આવેલ **Showroom/Hall No. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તે બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

.... ફલોર ઉપર આવેલ **Flat no. ....** કે જે કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ......, Wash એરીયા ચો.મી.આ. ...., Balcony એરીયા ચો.મી.આ. .... Open Terrace એરીયા ચો.મી.આ. .... તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** જે બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ...., Wash એરીયા ચો.મી.આ. ...., Balcony એરીયા ચો.મી.આ. .... Open Terrace એરીયા ચો.મી.આ. .... તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** Undivided Common એરીયા ચો.મી.આ. ....તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** વાળી મિલકત તેની કુલ વેચાણ કિમત રૂા. .... /– અંકે રૂપીયા .... લાખ .... પુરા મા ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

૯) એલોટીને સદરહુ મિલકત તથા તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામા વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મિલકતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–" એ " મા આપેલ છે. શેડયુલ " બી " મા તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ એપાર્ટમેન્ટનુ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથ (ANNEXURE-B) ફાઈલ સાથે આપવામા આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ, વિગેરેનો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલ ને આધિન રહિને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવેલ છે. આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલકત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નંબર–''૯'' મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેચાણ કરાર કરે છે.

સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહિ કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન, તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમા લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામા આવશે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ–''એ'' મા દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમા ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/ અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહુ મિલકતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામા ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા નંબર–'' ૯ '' મા દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ પ્રોજેકટની જમીન સહિત ઈમારતનુ શેડયુલ–'' એ '' મા સપુંર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા શેડયુલ–'' બી '' મા તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ વિગતવાર વર્ણન કરવામા આવેલ છે. શેડયુલ–'' સી '' મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનુ વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની કુલ કિમતની ગણતરીમા જમીનની કિમત, બાંધકામના ખર્ચનો, પ્રોજકેટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા

સગવડતાઓ (બેજીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાની મિલકતમા વિજળીના 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) કાર્પેટ એરીયા આધારીત ફલેટનો ઉપર મુજબ કારપેટ એરીયાવાળો ફલેટ તમોને તેની ઉપર જણાવ્યા મુજબની કિમતમા વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

(૧/૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિમત ક્રમશઃ વધારામુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામા આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમા થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામા, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીના ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧/૪) –(ક) એલોટીએ આ કરાર સહિ કરતા પહેલા/ કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવેલ અવેજની વિગતો નીચે મુજબ છે.

Sr. No.	Date	Bank	Cheque	Number	Amount (RS.)
1.			Cheque		
TOTAL	.... Lakh ....Thousand Only.				

એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે ઉપર મુજબ (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ એલોટી પ્રમોટરને નકકી થયા મુજબની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :-
ચુકવણીની પધ્ધતિઃ–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરએ બાંધકામની મર્યાદામા રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે " રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેયી ચેક /ડ્રાફટ/ બેંકદ્વારા/ ગવર્નમેન્ટ માન્ય ટ્રાન્ઝેકશનથી અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમારી તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૧) એલોટીએ આ કરાર કરવામા આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા. ....અંકે રૂપીયા ....પુરા ની રકમ (કુલ કિમતના ૧૦ % થી વધુ નહી.) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૨) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૩૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામા આવ્યા બાદ ચુકવવામા આવશે.

(૩) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૪૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ પ્લિન્થ સુધીનુ બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૪) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૭૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૫) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૭૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર , ફરસ, બારી –બારણાનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૬) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૮૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ ,ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૭) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૮૫ %) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ બહારનુ પ્લર્મીંગ, બહારનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૮) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૯૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમા જણાવવામા આવેલી હોય નુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૯) બાકીની રકમ રૂા. .... (અંકે રૂપીયા ....પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર/ કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ આપવામા આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોપવામા આવે ત્યારે ચુકવવામા આવશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામા વિલંબ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફિક્ષચર), ફિંટીંગ એમેનીટીઝ આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરની કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહિને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફિટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી/ મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર–(૧/૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

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

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

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામા આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરવામા આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનિક સતાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) **TIME IS ESSENCE :-**
સમયએ અગત્યનુ સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહિને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી 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 મિલકતનુ બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાપપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર વિલંબ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT:-**
પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામઃ–

પ્રમોટર દ્વારા ફલેટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સતાધીકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે. ભવિષ્યમા સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI ૧૦૬૫.૨૨ ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમા જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમા મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૧૫૯૭.૮૩ ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૪૭૪.૦૯ નો FSI જાહેર કર્યો છે અને એલોટી સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એર્પાટમેન્ટ ના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એર્પાટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION:-
એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિઃ–

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

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ સુધીમા પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજકેટ પુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને એપાર્ટમન્ટ સોપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાનુ બુકીંગ રદ ન કરવુ હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોપતા સુધી વાર્ષિક ૯% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા વિલંબ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામા નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allotee) ને કબજો આપવામા નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટી (Allotee) ને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૯ % ના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી (Allotee) દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે જયા સુધી કબજો સોપવામા આવે નહિ ત્યા સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે એલોટી (Allotee) પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૯ % ના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી (Allotee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા સહમત છે.

પ્રયોજકે આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામા આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ નુ બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેફાર કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) મા હોય તેની વિગત આપીને જે ૩% ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામા આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામા ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામા હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય તેને ૪૫ દિવસ મા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે ૯ % તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય. જો કાપેર્ટ એરીયા (Carpet Area) મા વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામા આવેલ હોય તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રમક બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ .... ચો.મીટર કે જે આ કરાર કલોઝ મા સહમત કરવામા આવેલ છે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈકુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨–(બે) મહિનાની અંદર મિલકતનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમા કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબ્જો સોપી આપશે.પરંતુ, મકાનનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો(પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકિલાત

ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામા ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ (આ ફલેટ અન્ય વ્યકિતને એલોટ થયે) એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામા 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 નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા એલોટીની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કરાર રદબાતલ કરવાની ફરજ પડતી હોય એલોટી ચુકવેલ રકમમાથી (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તે બાદ કરી રકમ વધતી હોય તો તે) બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ–૩૦ (ત્રીસ) મા પરત ચુકવી આપવામા આવશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવેલ સંપુર્ણ 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 બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) **CANCELLATION BY ALLOTEE:-**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરને કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમા પરત કરશે.

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

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫–(પંદર) દિવસમા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબજો લેવામા નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમા રકમ એલોટીને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) **<u>POSSESSION BY THE ALLOTTE:-</u>**

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

(૭) **<u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-</u>**
<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ 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 કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.

(ઈ) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ 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 પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટી ને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો મળ્યે એલોટીના એશોસીએશનને સોપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોશીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેકટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેગણી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત 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 સ્થિતીમા રાખશે.

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

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે ની ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેની એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે.

એલોટી વધુમા બાહેંધરી, ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

(જી) મિલકતને સબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામત હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) **<u>CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-</u>**
<u>એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED)કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા એસોશીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **<u>DEFFECT LIABILITY:-</u>**
<u>ક્ષતિની જવાબદારી :</u>

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે

પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને 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 MAINTANANCE CHARGE: -**

સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામા આવે છે કે, એસોશીએશન ઓ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI, કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહિ. અમો જમીન માલિકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહિ.

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

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોશીએશન ઓફ એલાટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામા જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોશીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

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

સદરહુ ઈમારતના મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ / એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વિસ એરીયા

કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહિ મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THEAPARTMENT:-**
એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

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

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહિ/દુર નહી કરે.

પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોશીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

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

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAW NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE**:-
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે, એલોટી આથી બાહેંધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત 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 A CHARGE**:-
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

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

<u>સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>

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 નિયમોનુ પાલન કરે તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **<u>BINDING EFFECT:-</u>**
<u>બંધનકારક અસર :–</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦–ત્રીસ દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–ત્રીસ દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામા આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) **<u>ENTIRE AGREEMENT:-</u>**
<u>સંપુર્ણ કરાર :–</u>

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ ગયેલ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) **<u>RIGHT TO AMEND :-</u>**
<u>સુધાર કરવાનો હકક:–</u>

બંન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

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

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–</u>

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત જણાવેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

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

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હેાય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને 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 CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT: -**

કરારમા જયા જયા સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયા–જયા ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

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

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વિકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

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

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ 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–રજીસ્ટર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) **REGISTRATION:-**
નોંધણી :–

અલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ–રજીસ્ટર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા રૂબરૂ હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTICES:-**
સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામા આવશે.

૧) એલોટીનુ સરનામુ :– ઉપર દર્શાવેલ છે.
૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :– ઉપર દર્શાવેલ છે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **JOINT ALLOTTES :-**
સયુંકત એલોટીઓ :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) **STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES : -**
સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી 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 તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિ થી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૧) **GOVERNING LAW :-**
શાસન વ્યવસ્થાઃ–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારો ના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકાર કાયદા ને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

(૩૨) સદરહુ રાજકોટ મહાનગરપાલિકા/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને મિલકતનો એરીયા, બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશા તેમજ તેમા વાપરવામા આવનારા માલ–મટીરીયલ, ફીક્ષચર, ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહીતી લખાવી લેનારને આપવામા આવેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમા લેવાનો નથી. ભવિષ્યમા કાયદા અનુસાર કે ફેરફાર કે ટેકનિકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ. મા વધારો થાય અથવા બાંધકામમા ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની કરવાની લખી આપનાર જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમા 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 સમંતી આપે છે.

(૩૩) સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો રેરા મુજબના તમામ એનેક્ષર સાથે આજ રોજ લખાવી લેનારને સોપી 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 માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહુ મિલકતના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી

આ મિલકતનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને અનુષંગીક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહુ મિલકતનુ વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાહેંધરી તથા સમંતી આપે છે.

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

(૩૫) સદરહુ વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો 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 મિલકત ખરીદનારએ ભોગવવાનુ હોવાનુ મિલકત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૬) સદરહુ કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહિ) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનુ કનેકશન કે વિજ કનેકશન કે કોન્ટ્રાકટર/ કન્સ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોપવામા વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહિ.

(૩૭) સદરહુ ખરીદનાર દ્વારા એલિવેશન, મિલકતની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/ પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટની સમાપ્તી થયા પૂર્વે કે પછી આપવામા આવશે નહીં અને મિલકતના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૮) સદરહુ બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ–૪૫ મા બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોજીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે સહિતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહુ મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે, અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૯) તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકત જ " **Bombay Silver Height - 3** " ના નામની ઈમારતમા આવેલ હોય, સદર મિલકતનુ સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુર્દિશા આ નીચે શેડયુલ–" એ " મા બતાવવામા આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચતુર્દિશા આ કરારના શેડયુલ–" બી " મા બતાવવામા આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

<u>શેડયુલ – " એ "</u>

રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૩ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૨/૧, સીટી સર્વે નં. ૬૩૩ જે ટી.પી.નં. ૮, ઓ.પી.નં. ૮, એફ.પી.નં. ૧૮ ના પ્લોટ નં. ૧૧ તથા ૧૨ પૈકી ની જ.ચો.મી.આ. ૫૯૧.૭૯ ૫૯૧.૭૯ (નેટ પ્લોટ એરીયા પ્લાન મુજબ જ.ચો.મી.આ. ૫૮૫.૯૨) ઉપર આવેલ " **Bombay Silver Height - 3** " નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ ની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :
દક્ષિણ :
પુર્વ :
પશ્ચિમ :

<u>શેડયુલ–" બી "</u>

" **Bombay Silver Height - 3** " નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ માહેથી **.....** ફલોર ઉપર આવેલ **Showroom/Hall No. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તે બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

.... ફલોર ઉપર આવેલ **Flat no. ....** કે જે કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ......, Wash એરીયા ચો.મી.આ. ...., Balcony એરીયા ચો.મી.આ. .... Open Terrace એરીયા ચો.મી.આ. .... તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** જે બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ...., Wash એરીયા ચો.મી.આ. ...., Balcony એરીયા ચો.મી.આ. .... Open Terrace એરીયા ચો.મી.આ. .... તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** Undivided Common એરીયા ચો.મી.આ. ....તે મળી કુલ ચો.મી.આ. **..........** જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :
દક્ષીણ :
પુર્વ :
પશ્ચિમ:

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણોનો ઉપયોગ જશે જેમા

૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
૨) બહારની દિવાલો સેન્ડેફેઈઝ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમા રોગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ
૩) દરવાજાઃ– મેઈન ડોર વોટર પ્રુફ ફલસ ફોર સનમાઈકા વાળુ તેમજ વોટર પ્રુફ પ્લાયવુડ સનમાઈકા સાથેનુ પેનેલીંગ તથા સારી કંપનીનુ લોક તેમજ સેફટી ડોર સાથે. બેડ રૂમ ડોર વોટર પ્રુફ પ્લાયવુડ પેનલીંગ તેમજ વોટર પ્રુફ ફલસ ડોર.
૪) ફલોરીંગ :– વિટ્રીફાઈડ ફાઈલ્સ

૫) પ્લમ્બીંગઃ– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
૬) ઈલેકટ્રીકઃ– સારી ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
૭) લીફટઃ– સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

<u>શે ડ યુ લ " સી "</u>

ઉપરોકત શેડયુલ–એ વાળા બીલ્ડીંગ માહેથી શેડયુલ બી મુજબ નો તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ વાળા તમામ બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધામા લીફટ, બીમ, કોલમ, પેસેજ, સર્પોટીંગ વોલ, પાર્કિંગ, ટેરેસ, સી.સી. ટી.વી., સોલાર, ઈન્ટરકોમ, સીડી, સીડી રૂમ, કોમન ઈલે. કનેકશન, ગેઈટ, જનરેટર, વોટર ટેન્ક વગેરેનો સહીયારી સુવીધામાં સમાવેશ કરવામા આવેલ છે. **જે કાયમ ને માટે અવિભાજય રહેશે અને તેની જાણવણી કરવા માટેનો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ એશોસીએશન દ્વારા વસુલ કરવા મા આવશે.**

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

રાજકોટ.
તારીખઃ

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

—————————————   ૧) —————————

Vinodbhai Jamnadas Unadkat
Vendor.   ૨) —————————