ફલેટનો કબજા રહીતનો સાટાખતનો કરાર

રાજકોટ શહેર ના **રે.સ.નં.૪૬૪ પૈકી** ની જમીન ઉપર આવેલ **"શ્રી છોટુનગર કો.ઓ. હા. સો.લી.રાજકોટ"**(જેનારજી.નં.ઘ–૮૧૬ તા.૨૫/૧૦/ ૧૯૬૩)ના રહેણાંકહેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાન મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦/બી/ ૧+૨** ની જમીન **ચો.વા.આ.૩૧૭–૦૦** બરાબર **ચો.મી.આ.૨૬૫–૦૫**(પ્લાન મુજબ **ચો.મી.આ.૨૬૨–૯૬** તથા પ્રોપટી કાર્ડ મુજબ **ચો.મી.આ. ૨૬૫–૪૫**)ઉપર આવેલ **"તુલસી એલિગન્સ"** નાં નામથી ઓળખાતાં રહેણાંક લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેથી ... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં....**જેનો **બિલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી.આ.....**ઉપર આવેલ ફલેટનો કબજા રહીતનો સાટાખતનો કરાર

...(૨)...

આ વેચાણ કરાર તા..........ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

વેચાણ કિંમત રૂા............./– અંકે રૂપિયા....................પુરા
રાજકોટ મહાનગર પાલીકા બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૦,તા.૨૭/૦૮/૨૦૨૦ ,
રાજકોટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧,એફ.પી. નં.૯૪૯,ઓ.પી.નં.૭૦
સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬/૨,સીટી સર્વે નં.૧૨૧૨,
રેરા રજી.નં.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર ::–</u>

" રવિ કિશન ડેવલોપર્સ " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાભાગીદારો
(૧)શ્રી મોહનભાઈ જેશાભાઈ પાણખાણીયા,ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.આ.:–૬૦, ધંધોઃ– વેપાર,
(૨)શ્રી રાકેશભાઈ નરશીભાઈ રાઠોડ, ધર્મેઃ–હિન્દુ,ઉ.વ.આ.:–૪૯, ધંધોઃ–વેપાર,
(૩)શ્રી દિનેશભાઈ નરશીભાઈ રાઠોડ, ધર્મેઃ–હિન્દુ,ઉ.વ.આ.:–૫૦,ધંધોઃ–વેપાર,
(૪)શ્રી મંજુલાબેન મોહનભાઈ પાણખાણીયા,ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.આ.:–૪૮, ધંધોઃ– ગૃહકાર્ય,
ઠે.:–**"રવિ કિશન ડેવલોપર્સ"**,પ્લોટ નં.૪૮/એ,બંગલા નં.૯,શિવસંગમ સોસાયટી, આલીશાન ફલેટ ની પાછળ,યુનિ.રોડ,રાજકોટ.

ઉપરોકત ભાગીદાર **નં.૧**તથા **૨** જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજજે (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર(Promoter)અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)(જે શબ્દ પ્રયોગ(Expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતારાધિકારી,વહિવટકર્તા પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

– ::::: <u>તે ફલેટ વેચનારા</u>

<u>અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી ....,
ધર્મેઃ–......,ઉ.વ.આ.:–.....,ધંધોઃ–.........,
રહેઃ–...

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **" એલોટી "** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (જે શબ્દ પ્રયોગ(Expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન

...(૩)...

હોય તો તે શબ્દમાં ઉતારાધિકારી,વહિવટકર્તા,પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

– ::::: <u>તે ફલેટ ખરીદનાર</u>

પ્રમોટર્સ–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો"તથા વ્યકિગત રીતે " પક્ષકાર "તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ નાં રાજકોટ શહેર ના **રે.સ.નં.૪૬૪ પૈકી**ની જમીન ઉપર આવેલ **"શ્રી છોટુનગર કો.ઓ.હા.સો.લી.રાજકોટ "**(જેના **રજી.નં.ઘ–૮૧૬ તા.૨૫/૧૦/૧૯૬૩**) ના રહેણાંકહેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦/બી/૧+૨** ની જમીન **ચો.વા.આ. ૩૧૭–૦૦** બરાબર **ચો.મી.આ.૨૬૫–૦૫**(પ્લાન મુજબ **ચો.મી.આ.૨૬૨–૯૬** તથા પ્રોપટી કાર્ડ મુજબ **ચો.મી.આ. ૨૬૫–૪૫**)ઉપર આવેલ જમીન અમારી સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.સદરહું જમીન અમોએ અમારા જોગનાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ **અનુ.નં.૫૬૬૮**,તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૦ના રોજથી **શ્રી સંજયભાઈ જગદીશભાઈ રાજયગુરૂ વિગેરે** પાસેથી ખરીદ કરેલ તેમજ રાજકોટ મહાનગર પાલીકા બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૦, તા.૨૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજથી બાંધકામ પરવાનગી તથા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બ્લિ્ડીગ પ્લાન મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનનાં તમામ હકકો સાથે ખરીદ કરેલ ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરી **"તુલસી એલિગન્સ"** ના નામથી લો–રાઈઝની રહેણાંક ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડપાર્કીગ,પેસેજ,સીડી,લીફટ તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ફિફથ ફલોર સુધી દરેક માળે ૨ ફલેટ એમ કુલ–૧૦ દસ ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે.અને તે રીતે **"તુલસી એલિગન્સ"** તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું સંકુલ અમારી સંયુકત માલીકી કબજા,ભોગવટા અને સુખાધિકારનાં આવેલ છે.તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ,વહીવટ, વ્યવસ્થા,કરવા સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.જેની આથી પાકી ખાત્રી સાથે સદરહું ફલેટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે તેનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ–**" એ "** માં આવેલ છે.

(૨) આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક,ઈલાખા તથા હકક,હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ

...(૪)...

રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.તેમાં ૫–પાંચ માળના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીગને **"તુલસી એલિગન્સ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગર પાલીકા બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૦,તા.૨૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવેલ છે.તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં " રેરા" કાયદાની કલમ–**૧૪** મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિં કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી.નં...ની નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે રજુ કરેલ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો(Specification)જે પ્રમોટરના એન્જી.**શ્રી જય રાઠોડ**(કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી.**શ્રી બીપીન અઢીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે,તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે,તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા/ રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ

...(૫)...

ની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેશીફીકેન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે રજુ રાખેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવેલ છે.

(૯) એલોટીએ તેના તા...........ના પત્રથી **"તુલસી એલિગન્સ"**તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.**...... કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.**....... બરાબર **ચો.ફુ.આ.**........,**બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... બરાબર **ચો.ફુ.આ.**........ વાળા ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને સદરહુ મિલ્કત તથા તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિત, 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 પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે **" પરિશિષ્ટ–એ "**માં આપેલ છે.**" પરિશિષ્ટ–બી "** માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરાંત જણાવેલ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો,સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની,ખુલ્લી અગાસી,સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન,રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતાં તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગનાં હકક સહિત)વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

...(૬)...

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 બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

(૧) (એ)આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે,તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનુ " **પરિશિષ્ટ–એ** " માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે."**પરિશિષ્ટ–બી**"માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે." **પરિશિષ્ટ–સી** "માં સામાન્ય વિસ્તાર,સમાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે.એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત તથા (એપાર્ટમેન્ટ સહિત)બાંધકામના ખર્ચનો,એપાર્ટમેન્ટના સમાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સમાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં 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.

(બી) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના નકિક થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત ..../– **અંકે રૂપિયા** .... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે :–

(૧)બાલ્કની ચો.મી.આ.

(૨)ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.

(૩)વરંડો ચો.મી.આ.

(૪)ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.

(૫)કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.

...(૭)...

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની એક ચો.મી.આ.બરાબર ..../–ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી.આ. .... માટે વધારાની રકમ ..../–પુરા ચુકવશે.તેથી કુલ અવેજની રકમ ..../–પુરા થાય છે.

(સી) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે.પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી 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.

(ડી)(૧)એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા /કરતી વખતે રૂા............../– અંકે રૂપિયા ....પુરા(૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા........../–**અંકે રૂપિયા**........................ પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

<u>MODE OF PAYMENT ::- ચુકવણીની પધ્ધતી ::–</u>

રૂા............./–અંકે રૂપિયા .... પુરાનો

.................,........ પ્લોટ શાખા,રાજકોટનાં ચેક નં........., તા..../..../૨૦૨..... ના રોજ આપેલ છે.

એલોટી બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૩૦% કરતા વધારે નહી) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ ૧૫ દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.

૨ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૪૫% કરતા વધારે નહી) ઈમારતનું અથવા વિંગનું અથવા તમોને એલોટ કરેલ ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

...(૮)...

૩ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૦% કરતા વધારે નહી) સ્લેબ લેવલ(આર.સી.સી.વર્ક) સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૪ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૫% કરતા વધારે નહી) ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાનાં રહેશે.

૫ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૦% કરતા વધારે નહી) સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ, ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૬ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સાથેની અગાસીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૭ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૯૫% કરતા વધારે નહી) લીફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન વિગેરે કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૮ બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યે ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધીન રહીતે તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા "ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેકશન દ્વારા કોઈ પણ બેંક મારફતે (લાગુ પડે તે મુજબ) **"તુલસી એલિગન્સ"**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ચુકવવાના રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+ ૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

...(૯)...

(માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લગતું) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે.તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાબાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કરપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે MCLR + ૨ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે"રેરા"ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા(લાગુ પડે તે મુજબ)અમારી તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૨) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ,જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી.,સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિ થાય.

(ઈ) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે.પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સમાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે.ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ –" ૨ ".

(એફ) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયાબાદ સમક્ષ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.)દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાબાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતામાં ફેરફાર કરવામાં આવશે.જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછી કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫–દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે.એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(ડ)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(જી) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(૧)એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(૨)સામાન્ય સુવિધામાં તથા સમાન્ય વિસ્તારમાં,ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ,જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

(એચ) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસી એશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવાઅન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો ૭–દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે,અન્ય સતાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

...(૧૧)...

(આઈ)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 સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો 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 મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ,દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધીકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે 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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે.તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહિં.

(૩) TIME IS ESSENCE (સમયએ અગત્યનું સત્ય છે.)

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સમાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે.તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ખંડ નં.(ડી)(૧)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો આ પ્રોજેકટ પુરો થઈ ગયો હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અવવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં કરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે,ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ,ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે.પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

...(૧૨)...

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

<u>પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ::–</u>

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે હાલ પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI ૪૭૩–૩૩ ચો.મી.આ. પ્રાપ્ત થાય છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયનાં સદરહું પ્રોજેકને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવીષ્યમાં મેળવી તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્દ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને લેવા ધારેલા ૭૦૯.૯૯ ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રજેકટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા ૬૯૯.૬૦ નો FSI જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાટમેન્ટ ના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેરકરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-

<u>એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–</u>

(એ) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTEMENT ::-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

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

...(૧૩)...

(બી) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ પ્રોજેકટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ અંગેનો 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 ભાડુ,મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા,વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(સી) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત 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 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 ૩૦–દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ

...(૧૪)...

એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–દિવસમાં 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 નહિ. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળના તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટાથશે.

(ડી) CANCBLATION BY ALLOTEE :– કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે,જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) ::-

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

(એ)એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ,બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫–દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫–દિવસબાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએસન 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 .... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

...(૧૫)...

(બી) POSSESSION BY THE ALLOTEE ::-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યાબાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER ::-

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી ::–</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (એન્કમ્રન્સ) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર 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.

...(૧૬)...

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

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને અથાવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી 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 વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો 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 પદાથ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી 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. એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions)ગટર,મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces)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 નહી તથા મકાનનો ટેકો છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે તે બિલ્ડીગના મોખરાના ભાગ (Facade)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીગના બાહીંય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) એપાર્ટમેન્ટને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

...(૧૮)...

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક 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 પ્રમોટર ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યાબાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે.પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેપ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં 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 લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTILIABILITY):–

ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી,ગુણવતા 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 શકય 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.

...(૧૯)...

જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ,સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ 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/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કવર્ડ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ 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 ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–

...(૨૦)...

આ બિલ્ડીંગનો એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ,વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર,ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા,પંપરૂમ મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ વપરાશ રૂમ,અગ્નિ શામક પંપ,સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે.કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-

<u>એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–</u>

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

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

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

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

<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–</u>

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી

આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેધરી લઈએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી ::–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

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

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

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

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર ::–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ)આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–દિવસમાં ભુલ સુધાર

...(૨૨)...

વામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે.તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળ તર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT –:: સંપુર્ણ કરાર ::–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ(સુપરસેડ) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક બંને 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 બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ 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 PEFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

...(૨૩)...

<u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી ::–</u>

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ 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 –:: <u>વધારાની ખાત્રી ::–</u>

બંને 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 સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTON –:: **સહી કરવાનું સ્થળ** ::–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી 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 કર્યાબાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી ::–</u>

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) **<u>NOTICES / સુચનાઓ :–</u>**

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

(એ)એલોટીનુ સરનામુ :–.......................................

....

(બી)પ્રમોટરનું સરનામુ :– " રવિ કિશન ડેવલોપર્સ " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો **શ્રી મોહનભાઈ જેશાભાઈ પાણખાણીયા**, વિગેરે ઠે.:–**"રવિ કિશન ડેવલોપર્સ"**,પ્લોટ નં.૪૮/એ,બંગલા નં.૯,શિવસંગમ સોસાયટી,

આલીશાન ફલેટ ની પાછળ,યુનિ.રોડ,રાજકોટ.

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

(૨૮) **JOIN ALLOTTES / સંયુકત એલોટી ::–**

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ ::–

આ કરાર તથા કન્વયન્સ (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 તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–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.

...(૨૫)...

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 શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહિત)

(ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટો પર સહી કરવી)

––––––––––––––––––––

સાક્ષીની સહી ::–

(૧)નામ :–

સરનામું :–

(૨)નામ :–

સરનામું :–

–:: પ્રમોટર ::–

(કરાર કરી સહી કરનાર)

(ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટો પર સહી કરવી)

––––––––––––––––––––

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી ::–

(૧)નામ :–

સરનામું :–

(૨)નામ :–

સરનામું :–

–:: પરિશિષ્ટ – "એ" (મિલ્કતનું વર્ણન) ::–

રાજકોટ શહેર ના **રે.સ.નં.૪૬૪ પૈકી** ની જમીન ઉપર આવેલ **"શ્રી છોટુનગર કો.ઓ. હા. સો.લી.રાજકોટ"**(જેનારજી.નં.ધ–૮૧૬ તા.૨૫/૧૦/ ૧૯૬૩)ના રહેણાંકહેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાન મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦/બી/**

...(૨૬)...

૧+૨ ની જમીન **ચો.વા.આ.૩૧૭–૦૦** બરાબર **ચો.મી.આ.૨૬૫–૦૫**(પ્લાન મુજબ **ચો.મી.આ.૨૬૨–૯૬** તથા પ્રોપટી કાર્ડ મુજબ **ચો.મી.આ. ૨૬૫–૪૫**)ઉપર આવેલ **"તુલસી એલિગન્સ"**ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં.૧૦–એ ની અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.

તે તરફ માપ મીટર **૧૭–૩૭** છે.

દક્ષિણે :– ૯–૧૪ મીટર નો રસ્તો આવેલ છે.

તે તરફ ગોળાઈ સાથે માપ મીટર **૧૭–૬૮** છે.

પુર્વે :–૭–૫૦ મીટર નો રસ્તો આવેલ છે.

તે તરફ ગોળાઈ સાથે માપ મીટર **૧૭–૦૭** છે.

પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં.૯–બી ની અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.

તે તરફ માપ મીટર **૧૪–૦૨** છે.

–:: પરિશિષ્ટ – "બી" (એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો ફલોર પ્લાન) ::–

"તુલસી એલિગન્સ"'ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝડ બિલ્ડીગ માંહેના **.....ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.....**કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................ છે તે ફલેટ નં.....ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

–:: એનેક્ષર–"૧" ::–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર–"૨" ::–

સેનેટરી, ફીટીગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીગની વિગત,વર્ણનો અને સુવિધાઓ)(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા(Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.જેમાં(૧)આર.સી.સી.ફ્રેમસ્ટ્રકચર(૨)બહારની દિવાલનુપ્લાસ્ટર (૩)દરવાજા(૪)બારી(૫)ફલોરીંગ ટાઈલ્સ(૬)રસોડા માટેનુ ગ્રેનાઈટ ફલેટ ફોર્મ (૭) બાથરૂમમાં ગ્લેઝટાઈલ્સ લેંટર લેવલ સુધી(૮)સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ(૯) સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ(૧૦)સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતામાટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

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

આજ રોજ તા.   માંહે ......સને ૨૦૨૦ ના રોજ રાજકોટ મુકામે

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

(૧)——————————   (૧)——————————

શ્રી મોહનભાઈ જેશાભાઈ પાણખાણીયા

(૨)——————————

(૨)——————————

શ્રી રાકેશભાઈ નરશીભાઈ રાઠોડ

(તે " **રવિ કિશન ડેવલોપર્સ** "ના નામથી ચાલતી ભાગી.
પેઢીના ભાગીદાર જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો
ના વહીવટ કર્તા દરજ્જે તે લખી આપનારા)