—: સાટાખત (કબજા રહિત) :—

રૂા............/— અંકે રૂપિયા .... પુરામાં રૂા................./— અંકે રૂપિયા .... પુરામાં રાજકોટ શહેરના રે. સ. નં.૫૯૮ પૈકી ૨ ની જમીન એ.૨—૨૦ ગુંઠાના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "દેવતીર્થ પાર્ક—૧" તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૬૪.૦૨ બરાબર ચો.વા.આ. ૧૦૨૯—૦૫ (ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(રાજકોટ), ઓ.પી.નં.૧૩, એફ.પી.નં.૧૩/૨ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૬૮૩.૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૮૧૬—૮૭) ઉપર આવેલ "શુભ સંગમ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ માંહેથી ...... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ / શોપ નં...... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ બરાબર ચો.ફુટઆ........ (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... બરાબર ચો.ફુટ આ.........) તથા ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ..........તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......... તથા કોમન પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ............ છે તેનો કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૮, સીટી સર્વે નં.૩૮/બ/૩

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.

મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર નં............, તા.........

બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૩૧, તા.૧૪—૦૭—૨૦૨૩

શ્રી ...., ધર્મેઃ ....., ઉ.વ.આ.: ...., ધંધો : ....,
રહે. PAN :-

(જેને હવે પછી પ્રથમ પક્ષકાર / એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈન તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

..... તે ખરીદનાર / લખાવી લેનાર / પ્રથમ પક્ષકાર

જોગ લખી આપનાર :—

શુભ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી (PAN:AENFS 9639 G) ના ભાગીદાર દરજ્જે જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

૧. શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ પ્રફુલભાઈ ખેરડીયા, ધર્મે : હિન્દુ ઉ.વ.આ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર
રહે.શ્રી હરિકૃષ્ણ નીવાસ, લક્ષ્મીવાડી—૧૩/૭, ખોડીયાર મંદિર પાસે, કેનાલ રોડ, રાજકોટ. PAN :- AGCPK 0430 A

૨. શ્રી હિતેશભાઈ દોલુભાઈ સાકરીયા, ધર્મે : હિન્દુ ઉ.વ.આ. : ૩૧, ધંધો : વેપાર
રહે.ગાયત્રી ડેરી ઉપર, ગાંધીગ્રામ મેઈન રોડ, રૈયા રોડ, રાજકોટ.
PAN :- EBQPS 7754 Q

(જેને હવે પછી પ્રયોજક (promoter) / બીજા પક્ષકાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈન તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

..... તે વેચનાર / લખી આપનાર / બીજા પ્રક્ષકાર

જત તમો જોગ આ સાટાખત લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે અને પ્રયોજક તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકાર" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરના રે. સ. નં.૫૯૮ પૈકી ૨ ની જમીન એ.૨–૨૦ ગુંઠાના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "દેવતીર્થ પાર્ક–૧" તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૬૪.૦૨ બરાબર ચો.વા.આ. ૧૦૨૯–૦૫ (ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(રાજકોટ), ઓ.પી.નં.૧૩, એફ.પી.નં.૧૩/૨ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૬૮૩.૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૮૧૬–૮૭) અમો ભાગીદારી પેઢીએ અમારા પેઢી જોગના રજી. વે. દ. નં.૧૩૫૪૮, તા.૨૦–૧૧–૨૦૨૧ થી શ્રી હિરાલાલ લાલજીભાઈ કણઝારીયા – એચ.યુ.એફ. વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. આમ સદરહુ મીલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકની આવેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૬૪.૦૨ બરાબર ચો.વા.આ. ૧૦૨૯–૦૫ (ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(રાજકોટ), ઓ.પી.નં.૧૩, એફ.પી.નં.૧૩/૨ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૬૮૩.૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૮૧૬–૮૭) ઉપર રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુની હાઈ–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા સમક્ષ બાંધકામ પ્લાન રજુ કરતા આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૩૧, તા.૧૪–૦૭–૨૦૨૩ થી બીલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુની હાઈ–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ કરી રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.............., તા.......... થી મેળવેલ છે અને ડીડ ઓફ ડેકલેરેશન તા........... ના રોજ અનુક્રમ નં........... થી નોંધાવી સદરહુ ઈમારતને અમોએ "શુભ સંગમ" નામ આપેલ છે. આમ સદરહુ મીલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સુવાંગ અને સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકની આવેલ છે અને તેનો અમો ચાહીએ તે રીતે વેચાણ, વ્યય, ટ્રાન્સફર કરવા અમોને સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

(૩) સદરહું "શુભ સંગમ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બીલ્ડીગ માંહેથી ...... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ / શોપ નં...... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ બરાબર ચો.ફુટ આ........ (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... બરાબર ચો.ફુટ આ.........) તથા ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ...........તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......... તથા કોમન પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ............ છે તે હાલ જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના કબજા ભોગવટા અને સુખાધિકારના સઘળા હકકો અને અધિકારો સહિત તમોને રૂા............../– અંકે રૂપિયા ....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેના અવેજ પેટે સુથીની રકમ રૂા............../– અંકે રૂપિયા ....પુરા .... થી મળેલ છે. જે મળી ગયાની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ અને આ તમારા જોગ કબજા રહિત સાટાખત કરાર કરી આપેલ છે. બાકી રહેતી અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પાસેથી નીચેની વિગતે સ્વીકારી લઈ તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી આપી સદરહુ ફલેટનો ખાલી, શાંત, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી, પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપવો છે.

...૩...

(૪) આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો તમારે સ્વતંત્ર રીતે ઉપયોગ કરવાનો છે અને જેના તમોને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા અને માલીકી હકકો પ્રાપ્ત થાય છે તેનુ વર્ણન અને ચતુરસીમા આ દસ્તાવેજના શેડયુલ "બી" માં દર્શાવેલ છે. સદરહું "શુભ સંગમ" ના સમગ્ર બીલ્ડીંગનું વર્ણન તથા ચતુરસીમા શેડયુલ "એ" માં દર્શાવેલ છે તેમજ દરેક ફલેટ હોલ્ડરોને જે સહિયારી સુવિધા આપેલ છે તેનું સંપુર્ણ વર્ણન શેડયુલ "સી" માં દર્શાવેલ છે.

(૫). પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધીકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં..........., તારીખ.........નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણીના પ્રમાણપત્રની આ સાથે જાડાણ–૧ માં રજુ છે.

(૬) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના / નિર્દેશ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટશ્રી જીજ્ઞેશ પી.ખેરડીયા તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી વરૂણ સુચક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે ટાઈટલની સ્થિતી દર્શાવતા રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારા અથવા તો સીટી સર્વે દફતરની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધીકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થયેલ છે તથા પ્રોજેકટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવેલ છે, તે અંગે રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશ / રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૯) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નીયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૦) એલોટીએ તેના તારીખ............. ના પત્રથી "શુભ સંગમ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં.......... ફલોર પર આવેલ ફલેટ /શોપ નં......... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ બરાબર ચો.ફુટ આ........ (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... બરાબર ચો.ફુટ આ.........) તથા ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ...........તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......... તથા કોમન પાર્કીગ એરીયા ચો.મી.આ............ માટે અરજી કરેલ છે.

...૪...

(૧૧) એલોટીને "શુભ સંગમ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં.......... ફલોર પર આવેલ ફલેટ / શોપ નં.........જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ બરાબર ચો.ફુટ આ........ (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... બરાબર ચો.ફુટ આ.........) તથા ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ...........તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......... તથા કોમન પાર્કીગ એરીયા ચો.મી.આ............ છે તે સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ – એન મુજબ સહીયારી સુવીધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મીલકત કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ – બી માં આપેલ છે. શેડયુલ–એ માં બીલ્ડીગ / એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ઉપરોકત કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટ / શોપના વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ બહારની દિવાલો સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની ખુલ્લી અગાશી સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નં.૧૦ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે. સદરહુ કાયદાની કલમ – ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી, વચન અને અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ઘ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

(૧૩) આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ / શોપના આ સાટાખતની શરતો નીચે મુજબ છે.

૧.

૧/૧. આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા નં.૧૦ માં દર્શાવેલ મીલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત સમગ્ર બિલ્ડીગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા સગવડતાઓનું વર્ણન શેડયુલ–એ માં આપેલ છે. તથા પરીશીષ્ટ–બી માં મીલકતનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરીશીષ્ટ–સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવીધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. મીલકતની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બીલ્ડીગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે(Basic electric wiring) તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common Facilities & Amenities) (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમેનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

...૫...

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

૧/૨. કારપેટ એરીયા આધારીત મીલકતનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ બરાબર ચો.ફુટ આ........ (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... બરાબર ચો.ફુટ આ.........) ની વેચાણ કિંમત રૂા............અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે મીલકતના હિસ્સા તરીકે ....ને લાગુ ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ...........તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......... તથા કોમન પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ............ તથા વોશનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તે ક્ષેત્રફળનો મીલકતના કારપેટ એરીયામાં સમાવેશ થતો નથી. તેમજ તે અંગે પ્રમોટર એલોટી પાસેથી કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી. તે રીતે ઉપરોકત મીલકતનો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... ખરીદવા કબુલ થાય છે.

૧/૩. સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જ વધારો સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધીકારી દ્વાર વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નીયમ અથવા નીયમની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧/૪. એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦ ટકા કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ તા........... ના રોજ આપેલ છે અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતીથી ચુકવે.

(Mode of Payment) :– ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અરસ પરસની સમજુતી મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) પ્રમોટરની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકા ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

...૬...

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

ક્રમ	રકમ	વિગત
	રૂા......	અંકે રૂપિયા ....પુરાનો .....બેંક..... શાખા, રાજકોટના ચેક નં........., તા......... ના રોજ આપેલ છે.

એલોટી બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૩૦ ટકા કરતા વધારે નહી) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ ૧૫–દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.
૨.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૪૫ ટકા કરતા વધારે નહી) ઈમારતનું અથવા તમોને એલોટ કરેલ ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશ.
૩.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૦ ટકા કરતા વધારે નહી) સ્લેબ લેવલ (આર.સી.સી. વર્ક) સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશ.
૪.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૫ ટકા કરતા વધારે નહી) ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૫.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૦ ટકા કરતા વધારે નહી)સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ, ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૬.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫ ટકા કરતા વધારે નહી) પ્લમ્બીંગનું, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેની અગાસીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૭.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૯૫ ટકા કરતા વધારે નહી) લીફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન વિગેરે કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૮.	રૂા.....	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) બાકી રહેતા અવેજની રકમ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યે ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

...૭...

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 સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધીત કરવેરાનો મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

૧/૫. પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફિક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

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

(એ) ફલેટની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સમાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતત્રં , સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોધં ણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.... એલોટીના સમાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સત્તાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧/૬. (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધીકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી / મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાના પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ

...૮...

કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧–૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧/૭. પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે :–

એ. એલોટીને ફલેટ/શોપની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવીધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કીંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવીભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયંમ પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવીભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવીભાજય છે તે વીભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

૧/૮. પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નીયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

૧/૯. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધીકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટસબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મીલકતનો 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 થાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધીકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધીકારી 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 કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી

૩. TIME ESSENCE :- સમય એ અગત્યનું સત્વ છે :–

ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયએ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળવા બાદ (જે લાગુ પાડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશન ને સમાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપં ણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડનં. (૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.પરંતુ જો આ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવાકમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી 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, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે

૪. CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APPARTMENT :-

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્રારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્રારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ ઓનસ એસોસીએશન / સોસાયટીની રહેશે.

આ મિલ્કતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ મિલ્કતની એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહિ કરીએ, આવાતમામ હકકો મિલ્કતનાં ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીના રહેશે.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત 1844.1 ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (એફએસઆઈ : ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને 1775.8 ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 1774.83 ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મિલ્કત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

...૧૦...

૫. PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-
એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

૫/૧. SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APPARTMENT :-

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો **31.05.2025** માં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મીલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની મીલકત રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ ટકા દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નીયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫/૨. સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૧૫–દિવસની અંદ ફલેટ/શોપનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ/શોપનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટનું 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 તથા નોંધણી ફી, વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

...૧૧...

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

ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મીલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ 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–પંદર દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટ દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થતા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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 સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી પરસ્પર સમજુતથી 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 છુટ થશે.

૫/૪. CANCELLATION BY ALLOTTE :-

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 પરસ્પર સમજુતીથી પરત કરશે.

૬. FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :- એલોટીની મીલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

૬/૧. એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી મીલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મીલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫–દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે મીલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મીલકતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાના ૧૫–દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬/૨. POSSESSION BY THE ALLOTTE :-
એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :–

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

૭. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES PROMOTER :
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

૧. 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 શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

૨. પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

૪. જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

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

૬. 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.

૭. પ્રમોટર 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 મીલકત સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

૮. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મીલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

૯. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મીલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

૧૦. 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.

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

...૧૪...

૧૨. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદરહુ મીલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૧૩. એલોટીનેમીલકતનો કબજો સોપી આપ્યા પછી ૫–વર્ષ દરમ્યાન મીલકતના કે બિલ્ડીગના કોઈ સ્ટ્રકચરલમાં ડીફેકટ જણાય કે કામગીરીની ગુણવતા નબળી જણાય અથવા સર્વીસ ફેસેલીટીઝ નબળી જણાય તેવા કિસ્સામાં તે બાબતો પ્રમોટરના ઘ્યાન ઉપર લાવશે અને આવી ડીફેઈકટસ પ્રમોટર સુધારી આપશે અને તે અંગેનું ખર્ચ પોતે પ્રમોટર ભોગવશે અને જો આવી ડીફેકટ (નુકશાન કે અધુરાશ) પુર્તતા કરી આપવી પ્રમોટર માટે શકય ન બને તો એગ્રીમેન્ટની શરત મુજબ સબંધીત ડીફેકટને કારણે એલોટીને સહન કરવુ પડે તેવુ નુકશાન (ની રકમ રૂપીયામાં) પ્રમોટર પાસેથી વસુલ કરી શકાશે.
પ્રમોટરના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે અથવા તો (સંજોગો અને કરારની શરતો મુજબ) સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ અથવા વર્કમેનશીપ નબળી હોવાના કારણે ઉદભવેલ નુકશાનની વસુલાત માટે પ્રમોટર ઉપર આરોપ મુકી શકાશે નહી.

૮. એલોટી / પોતે અથવા જે કોઈ વ્યકિત મીલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે

૧. મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારખીથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

૨. એલોટી પોતાની મીલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનના કારણે મીલકતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૩. મીલકતના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

૪. મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના મીલકતની 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 નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મીલકતમાં 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 લગતી તમામ વસ્તુઓને(APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે(TENANTABLE) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

...૧૫...

૫. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મીલકતનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મીલકતના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મીલકતના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

૬. એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

૭. મીલકતને સબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫–દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

૮. સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા મીલકત / એપાર્ટમેન્ટના 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. સદરહુ મીલકતની દેખરેખ તથા રોજબરોજની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી ઈલેકટ્રીક, સફાઈ વેરા, શેષ લેવી વિગેરેના ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

૧૦. સદરહુ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે, માપ સમજેલ છે. જે હકિકતે લખાવી લેનારને મીલકતનો એરીયા, બીલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ–મટીરીયલ, ફીક્ષ્ચર, બારી–બારણા, ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહીતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. જે તેઓએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

૧૧. સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. જેની નકલો આજરોજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે અને લખાવી લેનારએ તે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ મીલકતના કલીયર અને માર્કેટેરલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. આ મીલકતનો કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મીલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ મીલકત ખરીદનાર ના મળે ત્યા સુધી ચુકવવાની રહેતી નથી. જેની આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપે છે.

૧૨. તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલકત અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી. તે સંપુર્ણ બોજા મુકત છે. તેનું આથી અમો વેચનાર વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૩. આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલકતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

૧૪. સદરહુ બીલ્ડીગમાં આવેલ મીલકતના સહમાલીકોના ઓનર્સ એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવનાર છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નીમણુંક કરવાની કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ – ૧૯૭૩ તથા સોસાયટીના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. તથા અન્ય આનુંસંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગું થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો / ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૫. સદરહુ મીલકત ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીગના એસોસીએશન (એ.ઓ.પી.) ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે અને તે અંગેની આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા અલગથી ચેક / ડીડી થી આપવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા આ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જયારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે સર્વીસ ટેક્ષ લગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનારએ ચુકવવાના રહેશે. ત્યારબાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને સભ્ય દરજ્જે જે જે હકકો અને જવાબાદરીઓ થાય તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મીલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાંગીક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ મીલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

૧૬. સદરહુ વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલકતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, સર્વીસ ટેકસ / જી.એસ.ટી (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ સરકારી ફી સહીતનું ખર્ચ તથા સરકારી વેરો, પી.જી.વી.સી.એલ. કનેકશન ચાર્જ, જી.એસ.પી.સી. કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ મીલકત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મીલકત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

...૧૭...

૧૭. સદરહુ ખરીદનારના પ્રતિનીધી તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમીયાન વિજળી (પાવર) અને પાણી પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમાં બનતા તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે, તેમ છતા ઉપરોકત કનેકશન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારાવામાં આવશે નહી. ઉપરોકત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકૃત કચેરી દ્વારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર નિતીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોકત કનેકશનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહી. કનેકશનો મેળવ્યા પહેલા બિલ્ડીંગનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારએ પ્રત્યક્ષ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૮. સદરહુ સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વૈધાનીક જરૂરીયાતો મુજબ "શુભ સંગમ" ના સાર્વજનીક વિસ્તરો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ને સોંપવામાં આવશે. "શુભ સંગમ" ના બિલ્ડરએ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારએ એ.ઓ.પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજીયાત છે તેમજ એ.ઓ.પી. ના સભ્યપદ માટે કાયદાઓ અને નિયમો અનુસરવા ફરજીયાત છે. કબજો સોંપ્યા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સતા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે. મીલકતના કબજાની ઈન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારાઓ અને બિલ્ડરો દ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ના સુમેળથી ખરીદનારાઓનું માળખું રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરએ નિયુકત કરેલ તારીખે સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

૧૯. સદરહુ આ કરાર કામ ચલાઉ છે. કોઈપણ કારણોસર પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો આર્કિટેક અથવા વેચનાર દ્વારા પ્લાનમાં ફેરફાર થયે સદરહું દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળમાં સ્થળ, સ્થિતીનો વધારો–ઘટાડો થયે નાણા વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહી. ક્ષેત્રફળમાં થયેલ વધારા–ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો.મી. નો દર લાગુ પડશે. વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેકટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાની ફરજ પડયે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહી. તેમ છતા ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે. તેમ છતા બિલ્ડર ઉપરની કોઈપણ શરતોમાં છુટ–છાટ કરવાના અબાધિત હકક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

૨૦. સદરહુ કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમીતતા કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેકશન કે વિજ કનેકશન કે કોન્ટ્રાકટ / 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 સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

...૧૮...

૨૧. સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મીલકતની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ, કોલમ, દિવાલો, સ્ટેઈરકેસ, પાઈપ લાઈન, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર / પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના / બિલ્ડીગ / પ્રોજેકટની સમાપ્તિ થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી અને મીલકતના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

૨૨. સદરહુ બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ–૧૫ માં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેકસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહુ મીલકતનો 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.

૨૩. "શુભ સંગમ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીગના ટોપ ફલોરની અગાસી યુનિટ ધારકોની સહીયારી સુવીધાની એટલે કે ઓનર્સ અસોસીએશનની રહેશે.

૯. CONVEYANCE OF THE SAID APPARTEMENT :-
એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મીલકતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તવેજ (CONVEYANCE) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત 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. DEFFECTLIABILITY :- ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના 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. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૧. RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE NHARGES :-
સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

...૨૦...

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મીલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨. RIGHT TO ENTER THE APPARTEMENT FOR REPAIRS :-
સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

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

૧૩. USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-
બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–

સદરહુ "શુભ સંગમ" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT :-
એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

૧. એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિમય, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નીયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા મીલકતમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મીલકતમાં 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 મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિધુત 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 ALLOTTEE :- એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી આપે 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 MORGAGE OR CREATE A CHARGE :- પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી ખથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મીલકત / એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્યન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ મીલકત / એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૭. APPARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :- સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે. ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓ તથા ટેરેસ અંગેની વ્યવસ્થા, વહીવટ તથા સંચાલન કરવા તથા બિલ્ડીગની જાળવણી કરવા માટે ભવિષ્યમાં ઓનર્સ એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવશે. જે "શુભ સંગમ" ના એસોસીએશનના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

...૨૨...

૧૮. BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર :–

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના / નોટસ આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–દિવસમાં ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. ENTIRE AGREEMENT :- સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ઠ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE)થાય છે.

૨૦. RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાના હકક :–

બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE / SUBSEQUENT ALLOTEES :-
આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજુતી કરવામાં આવે છ તથા કબુલ કરવામાં અવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મીલકત / એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

...૨૩...

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 તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૪. FURTHER ASSURANCE :- વધારાની ખાત્રી :–

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. PALCE OF EXECUTION :- સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને 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 સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

...૨૪...

૨૬. નોંધણી :–

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

૨૭. NOTICES :- સુચનાઓ :–

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

૧. એલોટીનું સરનામું :–...........................

૨. પ્રમોટરનું સરનામું. :– શુભ સંગમ, શ્યામા સ્કાઈ લાઈફ સામે, ૮૦–ફુટ મેઈન રોડ, રાજકોટ.

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

૨૮. JOINT ALLOTTES :- સંયુકત એલોટી :–

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (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 જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને 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.

– : : શેડયુલ–એ : : –

રાજકોટ શહેરના રે. સ. નં.૫૯૮ પૈકી ૨ ની જમીન એ.૨–૨૦ ગુંઠાના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "દેવતીર્થ પાર્ક–૧" તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૬૪.૦૨ બરાબર ચો.વા.આ.૧૦૨૯–૦૫ (ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(રાજકોટ), ઓ.પી.નં.૧૩, એફ.પી.નં. ૧૩/૨ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૬૮૩.૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૮૧૬–૮૭) ઉપર આવેલ "શુભ સંગમ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે. આ સમગ્ર ઈમારતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ઉતર–પશ્ચિમની ગોળાઈ અને ૨૪.૦૦ મીટરનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે :– લાગુ સર્વે નં.૫૯૭ ની જમીન આવેલ છે.
પુર્વે :– ૧૨.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– ૨૪.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

– : : શેડયુલ–બી : : –

સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ "શુભ સંગમ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બીલ્ડીગ માંહેથી ...... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ / શોપ નં...... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ બરાબર ચો.ફુટ આ........ (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... બરાબર ચો.ફુટ આ.........) તથા ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ...........તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......... તથા કોમન પાર્કીગ એરીયા ચો.મી.આ............ છે તે ફલેટ/શોપ કે જેના તમોને સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકી અધિકાર મળે છે. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

...૨૬...

ઉતર :–
દક્ષિણ :–
પુર્વ :–
પશ્ચિમ :–

– : : શેડયુલ–સી : : –

સદરહુ "શુભ સંગમ" ના દરેક મિલકત હોલ્ડરોની સહિયારી સુવિધા નીચે મુજબ છે.

શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ સમગ્ર મિલકત હેઠળની જમીન, પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, કોમન વોલ, ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ, વોટર સપ્લાયર ફીટીંગ, પ્લમ્બરીંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ફીફથ ફલોર સુધીની સીડી, બે–લીફટ આવેલ છે. તેમજ અગાસી ઉપર વોટર ટેંક આવેલ છે. તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર મુકેલ પંપની માલીકી પણ પ્રત્યેક હોલ્ડરોની સહિયારી ગણાશે. જે બધી સુવિધા પ્રત્યેક હોલ્ડરોની સહિયારી સુવિધા ગણાશે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ કવર્ડ પાર્કીંગ છે. જે તે ફકત ફલેટ હોલ્ડરોએ કારપેટ એરીયા મુજબ વરાડે પડતુ પાર્કીંગ ઉપયોગમાં લેવાનું છે.

" એનેક્ષર – ૧ "
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

" એનેક્ષર – ૨ "
ફલેટ/શોપ સબંધીત નિર્દીષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

સદરહુ બીલ્ડીગ બનાવવામાં તમામ પ્રકારનો માલ–સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં

૧. ફલોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ
૨. કોમન બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
૩. સેનેટરી વેરના ફીટીંગ
૪. લીફટ તેમજ તમામ પ્રકારના કોમેસ્ટીક વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....

–:: પ્રમોટર ::–

કરાર કરી સહી કરનાર

....

ઉપર મુજબનો કબજા રહિત સાટાખત અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈ પણ જાતના દબાણમાં આવ્યા વગર, રાજી ખુશીથી, બિનકેફે, શુધ્ધબુધ્ધીથી ઉપર મુજબની વિગતે સુથીની રકમ સ્વીકારીને કરી આપેલ છે. જે અમો તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી સહિત બધાને કબુલ મંજુર હોવા સબબ અમોએ આ નીચે અમારી સહી કરી શાખો નખાવી આપેલ છે.

સ્થળ :–રાજકોટ. તા. –૦૭–૨૦૨૩

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

....

જીજ્ઞેશભાઈ પ્રફુલભાઈ ખેરડીયા તે
શુભ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
જાતેથી તથા વહીવટ કર્તા દરજ્જે

૧. ....

....

હિતેશભાઈ દોલુભાઈ સાકરીયા તે
શુભ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
જાતેથી તથા વહીવટ કર્તા દરજ્જે
(વેચનાર)

૧. ....

શુભ રીયાલીટીઝ
(–: ઓથોરીટી લેટર :–)

આથી અમો નીચે સહી કરનારાઓ શુભ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ પ્રફુલભાઈ ખેરડીયા, ધર્મે : હિન્દુ ઉ.વ.આ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર, રહે.શ્રી હરિકૃષ્ણ નીવાસ, લક્ષ્મીવાડી–૧૩/૭, ખોડીયાર મંદિર પાસે, કેનાલ રોડ, રાજકોટ તથા (૨) શ્રી જલ્પાબેન જીજ્ઞેશભાઈ ખેરડીયા,ધર્મેઃહિન્દુ ઉ.વ.આ.:૪૦,ધંધો :ઘરકામ/વેપાર, રહે.બ્લોક નં.૧૧૩, તોરલ પાર્ક શેરી નં.૧, જે.કે.ચોક, યુનિ.રોડ, રાજકોટ તથા (૩) શ્રી દોલુભાઈ વીરાભાઈ સાકરીયા, ધર્મે : હિન્દુ ઉ.વ.આ. : ૬૧, ધંધો : વેપાર, રહે.ગાયત્રી ડેરી ઉપર, ગાંધીગ્રામ મેઈન રોડ, રૈયા રોડ, રાજકોટ તથા (૪) શ્રી હિતેશભાઈ દોલુભાઈ સાકરીયા, ધર્મે : હિન્દુ ઉ.વ.આ. : ૩૧, ધંધો : વેપાર, રહે.ગાયત્રી ડેરી ઉપર, ગાંધીગ્રામ મેઈન રોડ, રૈયા રોડ, રાજકોટ તથા (૫) શ્રી હિતેશભાઈ સામતભાઈ સાકરીયા, ધર્મે : હિન્દુ ઉ.વ.આ. : ૩૫, ધંધો : નોકરી, રહે.૧૦૫–રોયલ કોર્નર, ડો.યાજ્ઞીક રોડ, રાજકોટના આથી આ ઓથોરીટી લેટર લખી આપીએ છીએ કે,

રાજકોટ શહેરના રે. સ. નં.૫૯૮ પૈકી ૨ ની જમીન એ.૨–૨૦ ગુંઠાના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા "દેવતીર્થ પાર્ક–૧" તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૬૪.૦૨ બરાબર ચો.વા.આ. ૧૦૨૯–૦૫ (ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(રાજકોટ), ઓ.પી.નં.૧૩, એફ.પી.નં.૧૩/૨ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૬૮૩.૦૦ બરાબર ચો.વા.આ.૮૧૬–૮૭) અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે ખરીદ કરવા માટે તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા માટે તેમજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અમારી પેઢીના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે અમોએ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ પ્રફુલભાઈ ખેરડીયા તથા (૩) શ્રી દોલુભાઈ વીરાભાઈ સાકરીયાને વ્યકિતગત રીતે કે જોઈન્ટલી (બે માંથી કોઈ એક અથવા બંને) ને ભાગીદારી પેઢીના દસ્તાવેજ મુજબ અધિકૃત વહીવટકર્તા તરીકે નીમણુંક કરેલ છે. જે ઓથોરીટી હાલમાં વહીવટકર્તા દરજજે અમલમાં છે. સદરહુ અમોની ભાગીદારી પેઢી વતી જે પણ કાર્ય આ અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદારો કરે તે અમોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તેમજ હાલ ભાગીદારી પેઢીના અમો તમામ ભાગીદારો આજની તારીખે હૈયાત છીએ.

જેથી અમો આ ઓથોરીટી લેટરથી જાહેર કરીએ છીએ કે ઉપરોકત મિલકતને લગતી અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે ખરીદ કરવા માટે તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા માટે તેમજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અમારી પેઢીના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તો તે અમોની જાણમાં છે અને અમોને કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર નથી અને અમોને તથા અમોના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજુર છે તેમજ આ ઓથોરીટી લેટર અમોએ વાંચી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી સ્વેચ્છાએ, બીનકેફે કોઈપણ દાબ–દબાણ વગર કરેલ છે.

સ્થળ :– રાજકોટ તારીખ :– ૨૦–૧૧–૨૦૨૧

....

....

....