–:: વેંચાણ કરાર ::–
(કબજા રહિત)

RERA REG. NO. :- ....

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

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / તે લખી આપનાર</u> :

એન ડી કે બીલ્ડકોન ઈન્ડીયા પ્રાઈવેટ લીમીટેડ વતી તેના ડાયરેકટર દરજજે તથા અન્ય ડાયરેકટર્સ વતી –

શ્રી નૈમીષ રશ્મીકાંત મહેતા,

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો : વેપાર,

રહે. "પુષ્પમ", ૧ – વિદ્યાનગર, રાજકોટ.

અધિકૃત વહીવટકર્તા જેનો હવેથી પ્રમોટર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ 'Expression' માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / તે લખાવી લેનાર</u> :

શ્રી ...., ઉ.વ. ...., ધંધો : .....,

ઠે. ....

....

મો. ....

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ Expression માં તે સંદર્ભમાં અથવા વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.) પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ક. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી–૩ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૮ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧** ની બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી થયેલ સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩૪–૨૮ તથા સાર્વજનીક પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩–૯૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩૮–૨૦ અનુ. નં. ૫૯૩૯, તા. ૨૯/૦૪/૨૦૨૩ ના વેચાણ દસ્તાવેજ થી શ્રી કિશોરભાઈ શામજીભાઈ સોરઠીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને એ રીતે સદરહુ જમીન ઉપર શ્રી કિશોરભાઈ શામજીભાઈ સોરઠીયાએ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી હાઈ–રાઈઝ કોમર્શીયલ તથા રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૦૩, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજથી મેળવી પ્લાન પાસ કરાવેલ છે તે અન્વયે અમોએ સદરહુ જમીન ઉપર બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરેલ છે જે બિલ્ડીંગને **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામ આપેલ.

ઉપરોકત વિગતે પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર તથા માલિક છે તે મિલ્કતનું (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત કહેવામાં આવશે) વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે.

.. ૩ ..

ખ. પ્રમોટર તથા પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (૧૪) ચૌદ માળનું બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામે ઓળ ખવામાં આવશે.

ગ. પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી તેમજ આરંભ પ્રમાણપત્ર થી બાંધકામ ચાલુ કરવા મંજુરી આપી છે. 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 નહી કરે.

ઘ. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" માં રજૂ છે.

ચ. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર **શ્રી મીત ગુપ્તા** 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 સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

છ. તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર હાઈરાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર–ગામ નમુના વિ. ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

જ. પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" માં રાખેલ છે.

ઝ. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળ વવામાં આવશે.

ટ. એલોટીએ તેના પત્રથી **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામે ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ માંહેથી **ટાવર–..........** માં આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો **કારપેટ એરીયા આશરે ....–૦૦ ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ......–....)** વાળા **.......મા માળે** આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરી છે.

ઠ. એલોટીને **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામે ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીગ માંહેથી **ટાવર–..........** માં આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો **કારપેટ એરીયા આશરે ....–૦૦ ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ......–....)** વાળા **.......મા માળે** આવેલ ફલેટ લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત જમીન સહીત હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીગનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટનો ફલોર પ્લાન જોડાણ–"૩" માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

.. ૪ ..

૬. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીંગના હકક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા "ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

–:: શરતો ::–

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ફલેટ વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ "૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં, જમીનની કિંમત, (હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિ. તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

૧.૨ **કારપેટ એરીયા આધારિત ફલેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી. .....–૦૦ (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ....) ની કિંમત રૂા. ....–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.**

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

(ક) **એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા ...... પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ...., રાજકોટનો ચેક જેના નં. ...., તા. .... થી મળેલ છે.**

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીતે કરારની તારીખથી દિવસ–૩૦(ત્રીસ) હપ્તામાં બાકીની તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે મુજબ) **NDK BUILDCON INDIA PRIVATE LIMITED** કંપનીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૪(ખ)કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ નકત તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેંચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીંગ એમેનીટી વિ. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૧.૬ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રા. મ્યુનિ. કો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર 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 ૧% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ 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

(ર) એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(ઙ) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ સહિત બિલ્ડીંગને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી. તેમજ રા. મ્યુ. કો. દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ મળવાપાત્ર પાર્કિંગની સુવિધા રહેશે.

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા 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 વિ. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો.ઓપ. અથવા રજી. ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાય–લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા લઈ શકશે નહી.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિ. અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો, લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિ. 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 તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો)જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

.. ૬ ..

૨. **ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENTS :-**

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

૩. **TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને/અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિ. ચુકવીને વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪. **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT**
પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રમોટરની જમીનના સંદર્ભમા તા. ૨૯/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૯૦૬૮–૭૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટર ચુકવણી પર ઉપલબ્ધ ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ લઈને ૧૩૬૦૭–૬૨ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાની યોજના ધરાવે છે, ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમા દર્શાવેલ વિવિધ સ્કીમનો અમલ કરીને પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ અથવા વધારાની એફ.એસ.આઈની અપેક્ષાના આધારે જે વિકાસ નીયંત્રણ નીયમોમા ફેરફાર કરવા પર ભવીષ્યમા ઉપલબ્ધ થઈ શકે છે જે ઉપરોકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે. પ્રમોટરે ૧૩૬૦૨–૫૮ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે કારણકે તેના દ્વારા આ પ્રોજેકટમા પ્રોજેકટની જમીન પર તેનો ઉપયોગ કરવાની દરખાસ્ત કરવામા આવી છે અને ફાળવણીએ પ્રમોટર દ્વારા કરવામા આવનાર એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે તે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા માટે સંમત થયા છે. સુચીત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને અને એવી સમજણ પર કે જાહેર કરાયેલ સુચીત એફ.એસ.આઈ માત્ર પ્રમોટરની જ રહેશે.

૫. **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION.**
ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

૫.૧ **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT/PLOT :-**

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો દોઢ વર્ષના સમયમાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટને સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ 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 SBI MCLR + 2% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી SBI MCLR + 2% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના આપશે અને ૧૫ દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો/પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

.. ૭ ..

૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના 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 પંદર દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે કન્ફર્મ કરે 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 ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ **CANCELLATION BY ALLOTTE.** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું 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 રદ્દીકરણની તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)

એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :–

૬.૧ ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને અલોટી પંદર દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી પંદર દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે. જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ **Possession by the Allotte. એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :–**

મકાન વપરાશ દાખલો મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, કોમન એરીયા એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :– પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(i) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ 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.

(ii) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળ વેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(iii) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર **લોન લીધેલ નથી.**

(iv) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા બિલ્ડીંગ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(v) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધિત 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, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(vi) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેંચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કોઈ અન્ય કરાર કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(viii) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ એલોટીને વેંચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(xi) વેંચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(x) 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.

(xi) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દર, ચાર્જ, કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. **એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે :–**

(i) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ii) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(iii) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(iv) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી...

.. ૯ ..

... સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા પાર્ટીશન, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(v) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિ. કોઈ રીતે નુકશાની પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે મકાનના મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહિર્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિર્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજનામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(vi) એલોટી બિલ્ડીગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(vii) મકાનને સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

૯. **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :–**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતી સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેંચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ 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 સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. **DEFFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી. :–**

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેંચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

૧૧. **RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક. :–**

.. ૧૦ ..

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

૧૨. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર. :–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

૧૩. USAGE - Use of Service Area. સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ :–

"હાઈ સ્ટ્રીટ" હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીગમાં આવેલ તથા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :–

બિલ્ડીંગના આંતિરક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફલેટમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત)ખસેડશે નહી/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫. COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે અલોટી આ ફલેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લે છે કે આ ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. :–

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

૧૭. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)
સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર 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(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :–

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

૨૦. RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક :–

બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટની 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 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 કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩. **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT. કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ.** :– 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.** વધારાની ખાત્રી :–

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

૨૫. **PLACE OF EXECUTION** સહી કરવાનું સ્થળ :–

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

૨૬. **નોંધણી** :– એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેંચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭. **સૂચનાઓ** :– 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.

(૧) એલોટીનું નામ સરનામું : **શ્રી** ...., ઉ.વ. ...., ધંધો : ....,
ઠે. ....

(૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું :

એન ડી કે બીલ્ડકોન ઈન્ડીયા પ્રાઈવેટ લીમીટેડ વતી તેના ડાયરેકટર દરજજે તથા અન્ય ડાયરેકટર્સ વતી – શ્રી નૈમીષ રશ્મીકાંત મહેતા,
રહે : "પુષ્પમ", ૧–વિદ્યાનગર, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની 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. **JOINT ALLOTTEES** (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 વેંચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

૩૦. **DISPUTE RESOLUTION** વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ 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.

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

<u>એલોટી :–</u>   <u>સાક્ષીઓ :–</u>

––––––––––––––––––––––––––   (૧)–––––––––––––––––––––

<u>પ્રમોટર :–</u>

–––––––––––––––––––––––––––––   (૨)–––––––––––––––––––––

<u>પરિશિષ્ટ "૧"</u>

<u>વિભાગ–અ</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડી–૩ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૮ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧** ની બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી થયેલ સીંગલ યુનીટની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩૪–૨૮ તથા સાર્વજનીક પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩–૯૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૩૮–૨૦ ઉપર કોર્મશીયલ તથા રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈ–રાઈઝ ઈમારત **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામે ઓળખાતો પ્રોજેકટ તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપરોકત **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** પ્રોજેકટ માટે રા. મ્યુ. કો. ની બાંધકામ પરવાનગી તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવી સૂચિત બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. સૂચિત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** હાઈ–રાઈઝ સંકુલના સૂચીત બાંધકામ તેની રા. મ્યુની. કો. દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા પાસ કરાવેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અલગ અલગ ટાવરનું કરવામાં આવેલ છે.

.. ૧૪ ..

ઉપરોકત "હાઈ સ્ટ્રીટ" પ્રોજેકટવાળી જમીનની હદદીશા તથા માપ નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– ૨૪–૦૦ મીટરનો ટી. પી. મવડી રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– પ્રપોઝડ ટી. પી. રીઝર્વેશન પ્લોટ આવેલ છે.

પૂર્વે :– લાગુ સર્વે નં. ૩૩૮ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ સર્વે નં. ૩૩૪ તથા ૩૩૫ ની જમીન આવેલ છે.

<u>વિભાગ–બ</u>

ઉપરોકત **"હાઈ સ્ટ્રીટ"** નામે ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ માંહેથી **ટાવર–....... માં આવેલ ફલેટ નં. ....** જેનો **કારપેટ એરીયા આશરે ....–૦૦ ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ....)** ના ક્ષેત્રફળ વાળા **......મા માળે** આવેલ ફલેટની સંપૂર્ણ હદદીશા.

ઉતરે :– ....

દક્ષિણે :– ....

પુર્વે :– ....

પશ્ચિમે :– ....

<u>પરિશિષ્ટ "૨"</u>

બિલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન (ખાલી)

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

ફલેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગત

(Specification & amenities)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફલોર માટે ટાઈલ્સ (૨) કીચન તથા બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ

(૩) કીચન પ્લેટફોર્મ માટે ગ્રેનાઈટ (૪) સેનેટરી વેરના ફીટીંગ

(૫) તથા લીફટ તેમજ તમામ પ્રકારના કોમેસ્ટીક વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે.

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

એ રીતે સમજી વિચારીને આ ફલેટ વેંચાણ કરાર અમે અમારી રાજીખુશીથી કરી આપેલ છે જે બન્ને પક્ષે કબુલ મંજુર છે.

મુ. રાજકોટ. તા. / /૨૦૨૩.

અત્ર————————————————મતુ અત્ર———————————————શાખ

———————————————— (૧)———————————————

શ્રી નૈમીષ રશ્મીકાંત મહેતા
તે એન ડી કે બીલ્ડકોન ઈન્ડીયા પ્રાઈવેટ લીમીટેડ
વતી તેના ડાયરેકટર (૨)———————————————