–::કબજા રહીત સાટાખત કરાર::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મોરબીનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ–મોરબીનાં મોજે ગામ–વજેપરનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૯૮૯/પૈકી ૨/પૈકી ૨ ની જમીન ૬૫૭૬–૦૦ નાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી સીગલ યુનિટ પ્લોટ નં.૧ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૧૨૦૮–૫૬ અને પ્લોટ નં.૨ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૯૬૭–૭૯ મળી કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૨૧૭૬–૩૫ ઉપર પ્રમુખ બિલ્ડર્સ–મોરબી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ "**SAHAJANAND TOWNSHIP**"નાં નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝડ બિલ્ડીગોનાં પ્રોજેકટ પૈકી મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબનાં "**SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-.....**" બિલ્ડીગ માંહેનાં ......ફલોર ઉપર આવેલ જેનો કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની એરીયા આ.ચો.મી.........., અગાસી એરીયા આ.ચો.મી...... પાર્કીગ એરીયા આ.ચો.મી........, કોમન એરીયા આ.ચો.મી........ ફલેટ નં........ નો કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા/–

રેરા રજી.નોંધણી પ્રમાણપત્ર ...., તા..../...../૨૦૧૯,

મોરબી મ્યુનિસીપાલિટી બાંધકામ પ્લોટ નં.૧ પ્રકરણ ક્રમાંક નં.**MNP/25-04-2019/1231189/11/000011**, તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૯ તથા પ્લોટ નં.૨ પ્રકરણ ક્રમાંક નં.**MNP/07-04-2019/1173292/12/000012**, તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૯

લખાવી લેનાર તે વેચાણ રાખનાર ::–

શ્રી ....,   ઉ.વ.આ. .....,   ધંધો–.....,
રહે.

PAN NO -

લખી આપનાર તે વેચાણ આપનાર ::–

પ્રમુખ બિલ્ડર્સ–મોરબીનાં નામની ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો
PAN NO.AAWFP 5818 K

(૧) ભરતભાઈ ભગવાનજીભાઈ બોપલીયા,ઉ.વ.૫૦,ધંધોઃ–ખેતી/વેપાર,
(૨) લક્ષ્મીબેન ભરતભાઈ બોપલીયા,ઉ.વ.૪૯,ધંધોઃ–ઘરકામ,
બંને રહે.બ્લોક નં.૫૭,ઋષભનગર–૧,સામાકાંઠે,મોરબી–૨.
(૩) મીનાબેન દિનેશભાઈ વાઘડીયા,ઉ.વ.૩૭,ધંધોઃ–ઘરકામ,
રહે.ન્યુ ચંદ્રેશ સોસાયટી,પંચાસર રોડ,મોરબી.
(૪) દિનેશભાઈ અમરશીભાઈ ઝાલરીયા,ઉ.વ.૫૦,ધંધોઃ–ખેતી/વેપાર,
રહે.સહયોગ સોસાયટી–૧,નિલકંઠ વિદ્યાલય પાછળ,રવાપર રોડ, મોરબી.
(૫) દિનેશભાઈ ગાંડુભાઈ દેત્રોજા,ઉ.વ.૫૧,ધંધોઃ–ખેતી/વેપાર,
રહે."શ્રીકુંજ",મધુરમ સોસાયટી,બ્લોક નં.૫૩,રવાપર રોડ,મોરબી.
(૬) અતુલભાઈ મણીલાલ સંઘાણી,ઉ.વ.૪૮,ધંધોઃ–ખેતી/વેપાર,
રહે.બ્લોક નં.૧૦૧,રાધાકુંજ એપાર્ટમેન્ટ,શ્રીકુંજ સોસાયટી–૨,શનાળા રોડ,મોરબી.
(૭) હંસાબેન ધીરજલાલ સદાતિયા,ઉ.વ.૪૭,ધંધોઃ–ઘરકામ,
રહે."શ્રીકુંજ",બ્લોક નં.૨૪,મારૂતિનગર,રવાપર રોડ,મોરબી.
(૮) હિનાબેન તોશીફભાઈ ગાંજા,ઉ.વ.૨૫,ધંધોઃ–ઘરકામ,
રહે.ઋષિકેશ વિદ્યાલય,સુર્યકિર્તીનગર,પ્લોટ નં.૩૯,શેરી નં.૩,મોરબી.

PRAMUKH BUILDERS
PARTNER

Scanned by CamScanner

(૯) હર્ષદકુમાર કેશવજીભાઈ ઓડીયા,ઉ.વ.૩૦,ધંધોઃ–ખેતી/વેપાર,
રહે."શ્રી હરી",બ્લોક નં.૩૮,વિજયનગર–૧,ગાયત્રી ચોકની બાજુમાં, રવાપર રોડ,મોરબી.
(૧૦) દુર્લભજીભાઈ કરશનભાઈ બોપલીયા,ઉ.વ.૫૩,ધંધોઃ–ખેતી/વેપાર,
રહે.બ્લોક નં.૨૩,ક્રિષ્ના પાર્ક સોસાયટી,સુપર માર્કેટ પાછળ,મોરબી.
(૧૧) અશ્વિનભાઈ લાલજીભાઈ ઝાલરીયા,ઉ.વ.૩૯,ધંધોઃ–ખેતી/વેપાર,
રહે.પવનસુત એપાર્ટમેન્ટ,શકિત પાર્ક સોસાયટી,મેઘાણી સ્કુલની બાજુમાં, અવની પાર્ક રોડ,મોરબી.

જત તમો જોગ આ કબજા રહિત સાટાખત કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,,,,

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મોરબીનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ મોરબીનાં ગામ–વજેપરનાં રેવન્યું સ.નં.૯૯૪/પૈકી ૨/પૈકી ૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૫૭૬–૦૦ નાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનનાં પ્લોટ્સ પૈકી સીંગલ યુનિટ પ્લોટ નં.૧ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૧૨૦૮–૫૬ અમારી પ્રમુખ બિલ્ડર્સ–મોરબીનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૩૫૮, તા.૨૪/૦૧/૨૦૧૯ નાં રોજથી શ્રી દેવશીભાઈ કાનજીભાઈ ડાભી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.જેની ગામ નમુના નં.૨ માં અનુક્રમ નં.૧૦૪૨૩ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. તથા સીંગલ યુનિટ પ્લોટ નં.૨ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૯૬૭–૭૯ અમારી પ્રમુખ બિલ્ડર્સ–મોરબીનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૯૪૩૨, તા.૨૮/૧૧/૨૦૧૮ (સુધારા દસ્તાવેજ નં.૧૩૦૪૪,તા.૨૬/૦૭/૨૦૧૯)નાં રોજથી શ્રી દેવશીભાઈ કાનજીભાઈ ડાભી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.જેની ગામ નમુના નં.૨ માં અનુક્રમ નં.૧૦૪૨૪ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.ત્યારથી સદરહું જમીન અમારી કંપનીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ હોય સદરહું જમીનનો તમામ પ્રકારે વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર હોય તેથી ખરીદ કરેલ પ્લોટસની જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગો બનાવવાનો પ્રોજેકટ **''SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-.....''**નાં નામથી શરૂ કરેલ તેથી સીંગલ યુનિટ પ્લોટ નં.૧ તથા ૨ ની જમીનમાં બાંધકામ પ્લાન પાસ થાય તે મુજબનાં રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીગો બનાવવા માટેનો બાંધકામ પ્લાન મોરબી નગરપાલીકાનાં સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજુ કરતાં તેમની કચેરીનાં બાંધકામ પરવાનગી પ્લોટ નં.૧ પ્રકરણ ક્રમાંક નં.**MNP/25-04-2019/1231189/11/000011**, તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૯ તથા પ્લોટ નં.૨ પ્રકરણ ક્રમાંક નં.**MNP/07-04-2019/1173292/12/000012**, તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૯ નાં રોજથી રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગ–.... બિલ્ડીગનો પ્લાન મંજુર થયેલ છે.જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ ટાવર–.... બિલ્ડગનું સ્થાનિકે અમોએ બાંધકામ કરેલ છે.તેમજ બાંધકામ કરેલ બિલ્ડીગને અમોએ **''SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-.....''** નામ આપેલ છે.ત્યારથી સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમારી પ્રમુખ બિલ્ડર્સ–મોરબીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ હોય અને તેનો તમામ પ્રકારે વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમારી ભાગીદારીને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.તે અધિકારની રૂએ આજરોજ અમો પ્રમોટર તમો લખાવી લેનાર જોગ આ સાટાખત કરવા સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે.તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરનાં હકક,ઈલાખા તથા હકક,હિત સંબધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં કુલ–... બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.જે "ટાવર–...." માં કુલ–..... ફલેટસની આ પરીયોજનાને **''SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-.....''** નામથી ઓળખવામાં આવશે.

Scanned by CamScanner

(૨) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી મોરબી નગરપાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી મોરબી મ્યુનિસીપાલિટી બાંધકામ પરવાનગી પ્લોટ નં.૧ પ્રકરણ ક્રમાંક નં.**MNP/25-04-2019/1231189/11/000011**, તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૯ તથા પ્લોટ નં.૨ પ્રકરણ ક્રમાંક નં.**MNP/07-04-2019/1173292/12/000012**, તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે.તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ કરેલ છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪, મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬, ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાઅધિકારી પાસે રજી.નં..., થી નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ આ સાથે જોડાણ–૧, માં રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરનાં આર્કિટેકટ શ્રી .... તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી.................................. કોન્ટ્રાકટર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬, તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા, (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગા નમુના વિગેરે..) નાં ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા/મોરબી નગર પાલીકા દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨, માં રાખેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) એલોટીએ તેનાં તા..............., નાં પત્રથી **"SAHAJANAND TOWNSHIP"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝડ બીલ્ડીગ માંહેથી .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં......,જેનો કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની એરીયા આ.ચો.મી.........., અગાસી એરીયા આ.ચો.મી...... પાર્કીંગ એરીયા આ.ચો.મી........, કોમન એરીયા આ.ચો.મી........ના ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

Scanned by CamScanner

(૯) એલોટીએ "SAHAJANAND TOWNSHIP" ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝડ બીલ્ડીંગ ગાંહેથી .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં......,જેનો કારપેટ એરીયા ચા.ચો.મી......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની એરીયા ચા.ચો.મી.........., અગાસી એરીયા ચા.ચો.મી...... પાર્કીંગ એરીયા ચા.ચો.મી........, કોમન એરીયા ચા.ચો.મી........ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે.તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ-"એ" મા આપેલ છે તેમજ શેડયુલ-"બી" માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા ફલેટનો ફલોર પ્લાન "એનેક્ષર-૨" માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે. આ નીચે "પરિશિષ્ટ-૧" માં આપેલ છે.તથા ટાવરની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા પરિશિષ્ટ-૨ માં તથા પરિશિષ્ટ-૩ માં એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની વિગત તથા ચર્તુઃદિશા દર્શાવેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-૪ માં એપાર્ટમેન્ટની સહીયારી સુવીધાનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે.તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે.. નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની,ખુલ્લી અગાસી,સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારી પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી 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 એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગનાં હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા-"૧૦" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે.સદરહું કાયદાની કાયદાની કલમ-૧૩, હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮, હેઠળ નોંધણી ધારા-૧૯૦૮,હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

શરતો ::-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-૧૦, માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે.જેનુ જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામનાં ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટનાં સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે.... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

Scanned by CamScanner

પરંતુ એલોટી પોતાનાં એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ ગેસ જોડાણ, પોતે પોતાનાં ખર્ચે પોતાનાં 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 આધારીત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી......... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની એરીયા આ.ચો.મી.........., અગાસી એરીયા આ.ચો.મી...... પાર્કીંગ એરીયા આ.ચો.મી........, કોમન એરીયા આ.ચો.મી........ ની કિંમત રૂા.............../– અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાનાં સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે ::–

(૧) વોશ એરીયા ચો.મી.આ.
(૨) બાલ્કની ચો.મી.આ.
(૩) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.
(૪) વરંડો ચો.મી.આ.
(૫) ખુલ્લી પાર્કિંગ ચો.મી.આ.
(૬) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.

મળી કુલ વધારાનાં કારપેટ અરીયા ચો.મી.આ............., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................, ખરીદવા કબુલ થાય છે.જેની કુલ અવેજની રકમ રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે.પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે.પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે.તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) –(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતાં, પહેલા/કરતી વખતે રૂા........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦ % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... પુરનો ....શાખા,.......ના ચેક નં............ તા..................,નાં રોજ આપેલ છે.

Scanned by CamScanner

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 ઓફીસ/ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

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

૪. રૂા.............(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૫% કરતા વધારે નહી) ઓફીસ/ફલેટ દિવાલો,અંદરનું પ્લાસ્ટર,ફલોરીંગ,બારી–બારણાનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

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

૬. રૂા.............(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પ્લમ્બીગ , બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન,વોટરપ્રુફીગ સાથેનું અગાસીનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

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

૮. બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા...........(અંકે રૂપિયા .... પુરા) કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યે દુકાન/ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

MODE OF PAYMENT ::–

ચુકવણીની પધ્ધતી ::–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અરસ–પરસની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ અથવા કે (લાગુ પે તે મુજબ) "પ્રમુખ બિલ્ડર્સ–મોરબી" નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોની તરફેણમાં મોરબી મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

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

Scanned by CamScanner

(૧.૪) – (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબધિત ચુકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ(ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ એમેનીટીઝ વિગેરે આપેલ છે.પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) 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 (મવડા અથવા મોરબી નગર પાલીકા દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાની પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજનાં દરમુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે.એલોટીને એલોટ કરેલ કારેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજનાં હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યામુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે ::–

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ઓપન તથા કવર્ડ 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 પર્યાય પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીનાં કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચનાં 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 કરવાનાંરહેશે.જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે...... એલોટીને સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

Scanned by CamScanner

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીનખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનાં ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે....... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે.જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેનાં પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે.કે મીલ્કતની તબદીલી કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જોહોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે 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 ::– **સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે.પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીનાં એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાનાં વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે.તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથેજ તમામ રકમ ખંડ (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તે પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે..... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે.ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTROCTION OF THE PROJECT/BUILDING::–

પ્રોજેકટ / બીલ્ડીગનું બાંધકામ ::–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ) એલોટીએ જોયેલ છે.તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે..... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે તથા હાલના પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ....ચો.મી.આ. પ્રાપ્ત છે જયારે પ્રમોટરે ....ચો.મી.આ.ની વાપરેલ છે.

Scanned by CamScanner

(૪.૧) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત **2881.06** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમા જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે,પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલ્બધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **2881.06** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે,સદરહું પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **2294.04** નો ફલોર ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે.તેવી સમજુતીના આધારે,સદરહું ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::–

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ ::–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APPARMENT

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૧ નાં 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 મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈસ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન,ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (FORE MAJEURE) નાં કારણે સ્થાવર મીલ્કતનાં પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પ્લાન (COMPLETION)માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીનાં 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 ૩–મહિનાની અંદર અંપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં કબજો લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંમ્પ્લીશન/ મકાન વપરાશનો 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, મ્યુનીસિપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનાં ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી વકિલ ફી તથા અન્ય પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

Scanned by CamScanner

(૫.૩) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હકક ને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણપત્ર કરવેરાની રકમ વિગેરે.....નાં હપ્તા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણપત્ર કરવેરાની રકમ વિગેરે.... નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે.ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજબી જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ– ઈમેઈલ સરનામે પંદર–૧૫, દિવસની નોટીસ આપી શકે તથા શરતો તથા નિયમોનાં ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસનાં 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 થયાનાં ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખ થી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) 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 નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE ::–

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 હોવાનાં 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 રદીકરણ તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) **FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF(APPARTMENT) ::–**

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા ::–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી, અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસતાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

Scanned by CamScanner

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારનાં એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે.પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેની પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી રહેશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTEE ::–**

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

(૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER ::–**

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી ::–

પ્રમોટરઆથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે.તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક, તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી. અને હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે.તથા અમલી છે.તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયઠા 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 અધિકાર છે.અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

Scanned by CamScanner

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી.જેથી આ કરાર/હેઠળનાં એલોટીનાં ઉકત એલોટીનાં ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી 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 મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

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

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,,,

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાનાં એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાન નાં કારણે મકાનનાં કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન, વિગેરે... ની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશું.

Scanned by CamScanner

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાનાં ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે.કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને(APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે(TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિ રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી.સ્ટ્રકચર વિગેરે..... કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે.એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનનાં મોખરાનાં ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં અથવા ફલેટનાં બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુંપરાંતર બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીંય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદાલાવ નહી કરે અથવા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાનાં પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાનાં હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APPARTMENT ::–**
એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત ::–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે(CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સીર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે.તરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધીતેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

Scanned by CamScanner

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ–૧૯૫૮, હેઠળની તમામ જોગવાઈનાં અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **(DEFFECTLIABILITY) ::–**
ક્ષતિની જવાબદારી ::–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણનાં કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે.તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજન દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે.જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી.અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈ ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES) ::–**
સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે અપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમનાં દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જ નું સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હકક રહેશે.તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓનાં પાલન ઉપર આધારતી રહેશે.

(૧૨) **RIGHT OF ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS ::–**
સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવાશનાં મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે.કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

Scanned by CamScanner

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

"SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-......" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનનસ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT ::–**
એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–

(એ) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાતવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરે.... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ 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 શરતનાં ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE ::–**
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે..... નાં 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 બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાનાં ખર્ચે રહેશે.

(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 એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુરહોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

Scanned by CamScanner

(૧૭) **APPARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) ::–**
સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

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

(૧૮) **BINDING EFFECT ::–**
બંધનકારક અસર ::–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખ થી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રેશન સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર–૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીન 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 સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે.તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTERE AGREEMENT ::–**
સંપૂર્ણ કરાર ::–

આ કરારને તેનાં પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમા સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, 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 કવાનાં હકક બન્ને પક્ષકારોને સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકેશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES ::–**

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે.તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉપરોતર એપાર્ટમેન્ટનાં એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબદીલીનાં કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

Scanned by CamScanner

(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 કરારનાં 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 પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED 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 ચુકવણુ કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટનાં કુલ કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) **FURTHER ASSURANCE ::–**

વધારાની ખાત્રી ::–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત 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 બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી 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 કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેનાં અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર મોરબી મુકામે સહ થયેલ સમજવામાં આવશે.

(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.

Scanned by CamScanner

(૨૭) **NOTICES ::–**

સુચનાઓ ::–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં 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 ::–

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

(૨૮) **JOINT ALLOTTEES ::–**

સંયુક્ત 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 કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) **DISPUTE PESOLUTION ::–**

વિવાદનો ઉકેલ ::–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોનાં હકક, તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.... બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં 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 પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

–:: પરિશિષ્ટ–૧, (મિલ્કતનું વર્ણન) પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) ::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ મોરબીનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ મોરબીનાં મોજે ગામ–વજેપરનાં રેવન્યું સ.નં.૯૮૯/પૈકી ૨/પૈકી ૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૫૭૬–૦૦ નાં રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી સીગલ યુનિટ પ્લોટ નં.૧ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.૧૨૦૮–૫૬ અને પ્લોટ નં.૨ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.૯૬૭–૭૯ મળી કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૨૧૭૬–૩૫ ઉપર પ્રમુખ બિલ્ડર્સ–મોરબી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ **"SAHAJANAND TOWNSHIP"**નાં નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝડ બિલ્ડીગનાં પ્રોજેકટ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબનાં **"SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-......"**નાં નામથી ઓળખાય છે.

Scanned by CamScanner

પ્લોટ નં.૧ ની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :– લાગુ સર્વે નં.૯૯૦ ની બીનખેડવાણ જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– આ બીનખેતી જમીનનો ૧૨.૦૦ મી.નો રસ્તો આવેલ છે.
ઉત્તરે :– આ જ સર્વે નં.૯૮૯/પૈકી ૨/પૈકી ૧ માં મેઘાણી સ્કુલ આવેલ છે.
દક્ષિણે :– આ બીનખેતી જમીનનો ૭.૫૦ મી.નો રસ્તો આવેલછે.

આ પ્લોટમાં **દક્ષિણ/પશ્ચિમ** ખૂણામાં ગોળાઈ આવેલ છે.

પ્લોટ નં.૨ ની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :– લાગુ સર્વે નં.૯૯૦ ની બીનખેડવાણ જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– આ બીનખેતી જમીનનો ૧૨.૦૦ મી.નોરસ્તો આવેલછે.
ઉત્તરે :– આ બીનખેતી જમીનનો ૭.૫૦ મી.નો રસ્તો આવેલછે.
દક્ષિણે :– આ બીનખેતીનો કોમન પ્લોટ(સાર્વજનિક) આવેલ છે.

આ પ્લોટમાં **ઉતર/પશ્ચિમ** ખૂણામાં ગોળાઈ આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–૨, (ટાવરનો ફલોર પ્લાન) ::–

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–"૧" માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ **"SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-......."** તેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે ::–

પશ્ચિમે ::–

ઉતરે ::–

દક્ષિણે ::–

–:: પરિશિષ્ટ–૩, (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન) ::–

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૨, માં દર્શાવેલ **"SAHAJANAND TOWNSHIP TOWER-...."** માંહેનાં ....ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.........., જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.......... છે.જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે ::–

પશ્ચિમે ::–

ઉતરે ::–

દક્ષિણે ::–

–:: પરિશિષ્ટ–૪, (એપાર્ટમેન્ટની સહિયારી સુવીધા) ::–

(૧) પરીશીષ્ટ–૧, માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન.
(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીગ, સીડી, તથા લીફટ, લીફટ રૂમ,
(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, ફાયર સેફટી મશીનરી.
(૪) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર, સીવેજ ટ્રીટમેન્ટ પ્લાન્ટ.
(૫) બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીગ તથા મીટર.
(૬) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, તથા સબમર્શીબલ પંપ.

Scanned by CamScanner

(૭) સમગ્ર મિલકતનાં પાયા, બિમ, કોલમ, સપોટીગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.
(૮) લીફટ તથા જનરેટર સેટ.
(૯) કલબ હાઉસ તથા વોટર બોડી.

આ પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેના દરેક પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.અને તે અમોએ કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

સ્થળ ::–મોરબી
તારીખ ::– / /૨૦૧૯

–::સહી::–

"પ્રમુખ બિલ્ડર્સ"–મોરબીનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો

(૧)............................
(ભરતભાઈ ભગવાનજીભાઈ બોપલીયા)

(૨)............................
(લક્ષ્મીબેન ભરતભાઈ બોપલીયા)

(૩)............................
(મીનાબેન દિનેશભાઈ વાઘડીયા)

(૪)............................
(દિનેશભાઈ અમરશીભાઈ ઝાલરીયા)

(૫)............................
(દિનેશભાઈ ગાંડુભાઈ દેત્રોજા)

(૬)............................
(અતુલભાઈ મણીલાલ સંઘાણી)

(૭)............................
(હંસાબેન ધીરજલાલ સદાતિયા)

(૮)............................
(હિનાબેન તોશીફભાઈ ગાંજા)

(૯)............................
(હર્ષદકુમાર કેશવજીભાઈ ઓડીયા)

(૧૦)............................
(દુર્લભજીભાઈ કરશનભાઈ બોપલીયા)

(૧૧)............................
(અશ્વિનભાઈ લાલજીભાઈ ઝાલરીયા)

–::સાક્ષી::–

૧:........................

૨:........................

PRAMUKH BUILDERS
PARTNER

Scanned by CamScanner