:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::

અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ / , તા. / /20 થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આ વેચાણ કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :–

રાધા ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

(૧)	**શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ પટેલ,**	હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૨, ધંધો : વેપાર,
(૨)	**શ્રી જેનીશ રમેશભાઈ પટેલ,**	હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધો : વેપાર,
(૩)	**શ્રી બિરેન નવીનચંદ્ર કાલાવડિયા,**	હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૮, ધંધો : વેપાર,
(૪)	**શ્રી મીત નિલેશકુમાર માકડીયા,**	હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૪, ધંધો : વેપાર,
(૫)	**શ્રી જીલેન મનસુખલાલ છત્રાલા,**	હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધો : વેપાર,
(૬)	**શ્રી ધવલકુમાર હરિલાલ સાદરિયા,**	હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૯, ધંધો : વેપાર,

બધાનુ ઠે. અવસર પેલેસ, ફલેટ નં.૪૦૨, અંબીકા ટાઉનશીપ, રાજકોટ પબ્લીક સ્કુલની સામે, રાજકોટ–૩૬૦ ૦૦૫

તે ક્રમ નં.૨ જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે...

::::: તે ફલેટ વેચનાર / પ્રમોટર્સ / પક્ષકાર નં.૧ :::::

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ "વેચનાર/પ્રમોટર્સ/ પક્ષકાર નં.૧" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–

(૧) શ્રી ,
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો : ,

(૨) શ્રી ,
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો : ,

બન્ને રહે.

,

રાજકોટ

::::: તે ફલેટ ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં.૨ :::::

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ " ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં.૨" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ **મવડી** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૨૦૧** (ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬, એફ.પી.નં.૧૨/૧)ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટેની ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકી**ની પુર્વ તરફની જમીન **ચો.મી.આ. ૭૯–૨૧** બરાબર જમીન **ચો.વા.આ. ૯૪–૭૪** જે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૬૨૫, તા.૧૩/૧૨/૨૦૧૯ થી **શ્રી ગીતાબેન મનજીભાઈ પટેલ (તે વા./ઓફ શ્રી કમલેશભાઈ ભોજાણી)** પાસેથી તથા **પ્લોટ નં. ૧૬** પૈકીની પશ્ચિમ તરફની જમીન **ચો.મી.આ. ૮૩–૬૧** બરાબર જમીન **ચો.વા.આ. ૧૦૦–૦૦** જે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૬૨૫, તા.૧૩/૧૨/૨૦૧૯ થી **શ્રી સોનલબેન મનજીભાઈ પટેલ (તે વા./ઓફ શ્રી ભરતભાઈ શેલડીયા)** પાસેથી તથા **પ્લોટ નં. ૧૭** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭** બરાબર **જમીન ચો.વા.આ. ૧૯૯–૯૪** વાળ ી ખુલ્લી જમીનનો પ્લોટ જે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૬૮૮, તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૯ થી શ્રીમતિ દિપ્તીબેન કેતનભાઈ મહેતા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તે રીતે સદરહુ બન્ને પ્લોટની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૩૨૯–૯૯** બરાબર **ચો.વા.આ.૩૯૪–૬૮** અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનમાંથી **બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૦૭, તા.૨૭/૦૫/૨૦૨૦** થી બિલ્ડીંગ લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરાવી લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, ઓપન પાર્કિંગ, સીડી, પેસેજ, લીફટ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોરમાં બે–બે ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું **કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ ક્રમાક નં........, તા...../...../૨૦૨૦** થી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે. જેનું અમોએ **"સિલ્વર કોર્નર"** નામકરણ કરેલ છે. સદરહુ **"રાધા ડેવલોપર્સ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની મિલ્કતનું વેચાણ, વ્યવહાર કરવા માટે મને ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોએ અધિકૃત કરેલ હોય, અધિકૃત વહિવટકર્તા દરજજે મને ઉપરોકત મિલ્કતોનું વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટ વાળી જમીનના સંપુર્ણ અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

For, RADHA DEVELOPERS
RPatel
PARTNER

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હિત સબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીંગને **"સિલ્વર કોર્નર"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટર પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન માંથી **બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૦૭, તા.૨૭/૦૫/૨૦૨૦** ના રોજથી મેળવેલ છે. જેમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૨.૭૦ છે અને વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ૨–૬૯૫ છે. સદરહુ ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક એલોટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી. તેમજ 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 ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ / , તા. / /20 થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિગત આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક શ્રી ભાવેશ પટેલ (કન્સ એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી નરેશ દવે દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થીતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારાની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયાનો મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ **'સિલ્વર કોર્નર'** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતું માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેનાં **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.** , જેનો બિલ્ટઅપ **ચો.મી.** ....(કારપેટ એરીયા ચો.મી......., વોશ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની/પોર્ચ એરીયા ચો.મી.......) વાળો ફલેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **'સિલ્વર કોર્નર'** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતું માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેનાં **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.** , જેનો બિલ્ટઅપ **ચો.મી.** ....(કારપેટ એરીયા ચો.મી......., વોશ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની/પોર્ચ એરીયા ચો.મી.......) વાળો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, 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 બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

(ઢ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૫૯૩–૯૮ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે. એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે. ૮૮૯–૪૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે, પ્રોજેકટની જમીન પર તેમણે ૮૮૯–૪૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ

For, RADHA DEVELOPERS

..૩..

RPatel

PARTNER

કરવાના છે અને ફલેટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૧) **શરતો :–**

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટવાળી સમગ્ર મિલ્કતનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. એનેક્ષર–"૨" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) સદરહું **'સિલ્વર કોર્નર'** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતું માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેનાં **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.** , જેનો બિલ્ટઅપ **ચો.મી.** ....(કારપેટ એરીયા ચો.મી......., વોશ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની/પોર્ચ એરીયા ચો.મી.......) વાળો ફલેટની કુલ અવેજની રકમ **રૂા.** **/– (અંકે રૂપિયા** **પુરા)** થાય છે.

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

(૧.૪) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે **રૂા.** **/– અંકે રૂપિયા** **પુરા** (૧૦% થી વધારે નહી.) એડવાન્સ ચુકવી તથા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે.

/– , રાજકોટ નં. ,

તા. / /૨૦૨૦ થી મળેલ છે.

ઉપરની વિગતે અવેજ પેટે **રૂા.** /– મળેલ છે તથા બાકી અવેજની રકમ **રૂા.** **/– (અંકે રૂપિયા પુરા)** નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧) રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% કરતા વધારે નહી) જે પ્રમોટરને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

૨) રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% કરતા વધારે નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૩) રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% કરતા વધારે નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૪) રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% કરતા વધારે નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૫) રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% કરતા વધારે નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૬) રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામપુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૭) રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% કરતા વધારે નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું લીફટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તે કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૮) બાકીના રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

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

કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની વેચાણ કિમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

For, RADHA DEVELOPERS

PARTNER

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

(૧.૬) પ્રયોજક આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર 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 ફ્લેટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં 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/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની 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 સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો 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 તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાયતો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવાં પ્રકારનાં 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.

(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 IS ESSENCE સમયએ અગત્યનું સત્વ છે. :–

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ 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 નં. (૧.૪)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. 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/APARTMENT પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન)એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT :–

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૪ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાના ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરેતો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં

For, RADHA DEVELOPERS

R Patel

PARTNER

કારણે પાલન (**Completion**) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવવાનો હોય, આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં 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 ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોયતે 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) તારીખથી 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 તેનું એલોટમેન્ટ 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 એડવાન્સ આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. એડવાન્સ આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT/FLAT) એલોટી (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ)નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–

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

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત :–

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ, જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ, ફલેટ સબંધિત 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, ફલેટ 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 એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) 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 હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

For, RADHA DEVELOPERS

RPatel

PARTNER

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

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થીતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થીતીમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગના ટેકા, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી, ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા વાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID FLAT ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેનાં 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 અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECT LIABILITY ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની ૫ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં

For, RADHA DEVELOPERS

PARTNER

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 પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની 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 જવાબદારીના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

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

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

સદરહુ બિલ્ડીગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિગ સ્પેસ, વીજળી, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ 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 મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT/ FLAT એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફલેટમાં 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 સ્થાપીત કરેલ વિદ્યૃત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATION, ETC. BY ALLOTTEE એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં 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 બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT 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 અને એલોટીએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનુ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT બંધનકારક અસર :–

For, RADHA DEVELOPERS

RPatel

PARTNER

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

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

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT સંપુર્ણ કરાર :–

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUENT ALLOTTEE 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 સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશો તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) MATHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :–

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનુ 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 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 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.

(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 તેમનાં નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું નામ સરનામું :–(૧)

For, RADHA DEVELOPERS
RPatel
PARTNER

(૨)
બન્ને રહે.
રાજકોટ

(૨) પ્રમોટરનુ નામ સરનામું :–**શ્રી જેનીશ રમેશભાઈ પટેલ,**
ઠે. અવસર પેલેસ, ફ્લેટ નં.૪૦૨, અંબીકા ટાઉનશીપ,
રાજકોટ પબ્લીક સ્કુલની સામે, રાજકોટ–૩૬૦ ૦૦૫,

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 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 જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન 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.
જેની સાક્ષી રૂપે દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૨) આ કરારમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

–:: પરિશિષ્ટ – '૧' (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :: –

રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ **મવડી** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૨૦૧** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટેની ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૬**ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૬૨–૮૨** બરાબર જમીન **ચો.વા.આ. ૧૯૪–૭૪** તથા **પ્લોટ નં. ૧૭** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭** બરાબર જમીન **ચો.વા.આ. ૧૯૯–૯૪** અમે મળી બન્ને પ્લોટની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૩૨૯–૯૯** બરાબર **ચો.વા.આ.૩૯૪–૬૮** વાળા ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **'સિલ્વર કોર્નર'** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	પ્લોટ નં. ૧૮ ની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	માર્જીન બાદ ૯–૦૦ મી. ટી.પી. નો રોડ આવેલ છે.
પૂર્વે	:	માર્જીન બાદ ૭–૫૦ મી. ટી.પી. નો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	માર્જીન બાદ પ્લોટ નં. ૧૧ તથા પ્લોટ નં. ૧૨ ની મિલ્કત આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ – '૨' (એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન) :: –

For, RADHA DEVELOPERS
RPatel
PARTNER

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં જણાવેલ **'સિલ્વર કોર્નર'** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતું માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેનાં **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.** , જેનો બિલ્ટઅપ **ચો.મી.** ....(કારપેટ એરીયા ચો.મી......., વોશ એરીયા ચો.મી........., બાલ્કની/પોર્ચ એરીયા ચો.મી.......) વાળો ફલેટ કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે :–

ઉતરે :
દક્ષીણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

–:: એનેક્ષર–૧ ::–
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: પરિશિષ્ટ – 'ઉ' (ફલેટની સહિયારી સુવિધા) ::–

(૧) પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ જમીન.
(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ.
(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક.
(૪) ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
(૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
(૬) પાણી ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોર તથા સબમર્શીબલ પંપ.
(૭) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપર મુજબની સહિયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજીત છે.

આ સાટાખત કરાર મે મારી રાજી–ખુશીથી જીવકાયમ રાખીને બીનકેફે, અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી વિચારીને કોઈપણ જાતના લાગભાગ દબાણ વગર તમો જોગ લખી આપું છું જે બદલ આથી નીચે સહી કરી આપેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે. તે મને તથા મારા વંશ, વાલી વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

સ્થળઃ– રાજકોટ, તા. /૦૯/૨૦૨૦

અત્રે::મતુ

અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

....

શ્રી જેનીશ રમેશભાઈ પટેલ
(તે ક્રમ નં.૨ જાતે તથા "રાધા ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે)
(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨)

(૧).....................................

(૨).....................................

For, RADHA DEVELOPERS
RPatel
PARTNER