–:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::–

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

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર ::–

(૧) ચતુરભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા (PAN : CLWPS4560G)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૦, ધંધો : ખેતી,
રહે. નિસર્ગ, ૧–મયુરનગર, શ્રી કોલોનીની સામે,
રાજ નગર ચોક પાસે, રાજકોટ.

(૨) તેજાભાઈ ઉર્ફે તેજસભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા (PAN : AEXPS3333K)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૫, ધંધો : ખેતી,
રહે.શિવધારા, પ્લોટ નં.૧/૧૦, શ્રી રાજ રેસીડેન્સી,
રાજ શૃંગાર પાર્ટ પ્લોટ પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,
રાજકોટ.

(૩) ઉમેશભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા (PAN : BKJPS8514B)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધો : ખેતી,
રોયલ એવન્યુ શેરી નં.૨, બાલ કૃષ્ણ,
શિવ મકાન સામે સિલ્વર સ્ટોન મેઈન,
નાના મોવા મેઈન રોડ,
મારવાડી ફાઈનાન્સની બાજુમાં, રાજકોટ.

(૪) ઈશ્વરભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયા (PAN : BRZPS4283A)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૬, ધંધો : ખેતી,
રહે.શ્રીહરી રાજ, રોયલ એવન્યુ,
શેરી નં.૧, પ્લોટ નં.૨૦, નાનામવા સર્કલ,
સિલ્વર હાઈટસ સામે, રાજકોટ.

(૫) ભરતભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયા (PAN : ANKPS8656B)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધો : ખેતી,
રહે.અભિરૂચી એપાર્ટમેન્ટ,રાધેશ્યામ કૃપા
વાળી શેરી, ધર્મજીવન સોસાયટી,
ભકિતનગર સર્કલ પાસે, રાજકોટ.

ઉપરોકત નં.૨ જાતે તથા નં.૧ અને ૩ ના

કુલમુખત્યાર દરજ્જે તથા નં.૪ જાતે
તથા નં.૫ ના કુલમુખત્યાર દરજ્જે **:::: તે જમીન માલીકો**

''શિવમ ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (PAN :ADUFS8671C)

(૧) ચંદ્રેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર મહેતા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૫, ધંધો : વેપાર,
રહે.''હર્ષ'', ૬/૧, રાધાકૃષ્ણ નગર,
પેલેસ રોડ, મુ.ગોંડલ.

(૨) નિરજ પ્રફુલચંદ્ર મહેતા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધો : વેપાર,
રહે.''અનુતરા'', રામ હોસ્પીટલ સામે,
શ્રી વર્ધમાન નગર, કે.વી.રોડ, મુ.ગોંડલ.

(૩) રવી કાંતિલાલ પટેલ
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહે.એ–૧૦૩, કિંગ્સ હાઈટસ,
વિદ્યાકુંજ સોસાયટી મેઈન રોડ,
અમીન માર્ગ, રાજકોટ.

(૪) કેવલ જીતેન્દ્રભાઈ પંડયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો : વેપાર,
રહે.શ્રી મારૂતી મેનોર, બ્લોક નં.૧૦૦૧,
સાધુવાસવાણી મેઈન રોડ, મુરલીધર ચોક પાસે,
યુની.રોડ, રાજકોટ.

(૫) ધિરજલાલ પ્રભુભાઈ સદાતીયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૨, ધંધો : વેપાર,
રહે.શ્રીકુંજ, બ્લોક નં.૨૪, મારૂતીનગર,
રવાપર રોડ, મોરબી.

(૬) રાજેશભાઈ રામજીભાઈ કાપડીયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો : વેપાર,
રહે.શ્રીજી, શેરી નં.૨, મહાદેવ વાડી,
ઓલ્ડ ટેલીફોન એકસચેંજ સામે, ગોંડલ, રાજકોટ.

(૭) જીજ્ઞેશ પ્રવિણચંદ્ર મહેતા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો : વેપાર,
રહે."હર્ષ", વર્ધમાન નગર સોસાયટી,
રામજી મંદિર પાસે, કે.વી.રોડ, ગોંડલ.

(૮) હરીશકુમાર મનહરલાલ શાહ

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૬, ધંધો : વેપાર,
રહે.હરીદ્વાર હાઈટસ, ફલેટ નં.બી–૭૦૧,
મહાત્મા ગાંધી વિદ્યાલય સામે,
શાસ્ત્રીનગરની બાજુમાં, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

(૯) ધર્મેન્દ્ર અંબારામભાઈ અઘારા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો : વેપાર,
રહે. હરીદ્વાર હાઈટસ, ફલેટ નં.બી–૨૦૨,
મહાત્મા ગાંધી વિદ્યાલય સામે,
શાસ્ત્રીનગરની બાજુમાં, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

(૧૦) નીખીલભાઈ જયંતકુમાર ગાંધી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધો : વેપાર,
રહે.બ્લોક નં.૪૦૪, રૂદ્રાક્ષ એપાર્ટમેન્ટ,
નગર રોડ, અંબીકા ચોક, જુનાગઢ.

(૧૧) બાવાલાલ મનજીભાઈ સોરઠીયા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૭૩, ધંધો : વેપાર,
રહે.૧–અભિરૂપી એપાર્ટમેન્ટ, બ્લોક નં.૩,
ધર્મજીવન સોસાયટી, ભકિત નગર સર્કલ પાસે,
જલારામ ચોક પાસે, રાજકોટ.

(૧૨) ઈશ્વરભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૬, ધંધો : વેપાર,
રહે."શ્રી હરિ રાજ", રોયલ એવન્યુ,
શેરી નં.૧, નાના મૌવા સર્કલ પાસે,
સિલ્વર હાઈટ સામે, રાજકોટ.

(૧૩) પ્રવિણભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયા

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધો : વેપાર,
રહે.અભિરૂપી એપાર્ટમેન્ટ, બ્લોક નં.૪,
ધર્મજીવન સોસાયટી, ભકિત નગર સર્કલ પાસે,
જલારામ ચોક પાસે, રાજકોટ.

(૧૪) ભરતભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો : વેપાર,
રહે.અભિરૂષી એપાર્ટમેન્ટ, ધર્મજીવન સોસાયટી,
ભકિત નગર સર્કલ પાસે, જલારામ ચોક પાસે, રાજકોટ.

(૧૫) છગનભાઈ મનજીભાઈ સોરઠીયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૮૨, ધંધો : વેપાર,
રહે."નિસર્ગ", ૧–મયુરનગર, શ્રી કોલોની સામે,
રૂદ્રાક્ષ એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, રાજકોટ.

(૧૬) ચતુરભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૦, ધંધો : વેપાર,
રહે."નિસર્ગ", ૧–મયુરનગર, શ્રી કોલોની સામે,
રૂદ્રાક્ષ એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, રાજ નગર ચોક પાસે,
રાજકોટ.

(૧૭) તેજસભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૫, ધંધો : વેપાર,
રહે."શિવધારા", શ્રી રાજ રેસીડેન્સી,
રાજશૃંગાર પાર્ટી પ્લોટ પાછળ,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

(૧૮) ઉમેશભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધો : વેપાર,
રહે."બાલ કૃષ્ણ", રોયલ એવન્યુ શેરી નં.૨,
નાના મૌવા સર્કલ, સિલ્વર હાઈટ સામે, રાજકોટ.

ઉપરોકત ભાગીદાર નં.૧ અને ૨ જાતે તથા અન્ય
ભાગીદારો વતી વહિવટકર્તા દરજજે **::: તે જમીન ડેવલપર્સ**

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

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવ લેનાર :–

શ્રી

ધર્મે : ––, ઉ.વ.આ. ––, ધંધો : ––,
ઠે.
રહે.

:::: તે ફલેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતારાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **મવડી**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૯૮ પૈકી,** ખેતરનુ નામ **"બેકડીયાળુ"** તરીકે ઓળખાતી પિયતવાળી ખેડવાણ જમીન મહેશભાઈ શામજીભાઈ વિગેરે–૧૦ની સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી. ત્યારબાદ સદરહુ ખેડવાણ જમીન માંહેથી મહેશભાઈ શામજીભાઈ સોરઠીયા વિગેરે–૪એ તેમના ભાગે આવતી ૪૦% અવિભાજય હિસ્સાની ખેડવાણ જમીન હે.આરે.ચો.મી.૦–૬૫–૫૬ નો અમો જમીન માલીક જોગ રજી.બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫૦૧૧, તા.૨૬–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજ કરી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક)માં નોંધ નં.૧૧૪૦૩, તા.૨૩–૦૧–૨૦૧૯ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ ખેડવાણ જમીન માંહેથી ભગવાનજીભાઈ કરમણભાઈ રંગાણીએ તેમના ભાગે આવતી ૧૦% અવિભાજય હિસ્સાની ખેડવાણ જમીન હે.આરે.ચો.મી.૦–૧૬–૩૯નો અમો જમીન માલીક જોગના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫૦૧૦, તા.૨૬–૧૦–૨૦૧૮ થી વેચાણ આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હકક પત્રક)માં નોંધ નં.૧૧૪૦૪, તા.૩૦–૦૧–૨૦૧૯ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારથી સદરહુ ખેડવાણ જમીનના અમો જમીન માલીકો સંયુકત માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર બનેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ખેડવાણ જમીન રેસીડેન્સીયલ કોમર્શીયલ હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટેની કાર્યવાહી નગર રચના અધિકારીની કચેરી, રાજકોટમાં કરેલ જે અંગે બિનખેતીના લે–આઉટ પ્લાન માટેની વિકાસ

પરવાનગી નં.નરયો/ ૨૬(મવડી)/ ઓ.પી.નં.૮/ અભિપ્રાય/ ૧૧૯૪, તા.૦૩–૧૧–૨૦૧૮ થી મંજુર કરાવી તે મુજબનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ખેડવાણ જમીનના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૯૮ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૩૯૦–૦૦ માંહેથી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(મવડી), એફ.પી.નં.૮/૧ની ખેડવાણ જમીન ચો.મી.૯૯૭૩–૦૦ ને મલ્ટીપરપઝ/ બહુહેતુક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટેની કાર્યવાહી કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, રાજકોટમાં કરેલ જે અંગેના બીનખેતી હુકમ નં.CB/ NA/ RAJKOT/ MAVDI-2/ 198p1/ 1009246/ 2019, તા.૧૦–૦૪–૨૦૧૯ થી જમીન ચો.મી.આ.૯૯૭૩–૦૦ ને મલ્ટીપરપઝ/ બહુહેતુક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવેલ છે. તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૯૮ પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૩૯૦–૦૦ માંહેથી ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬ (મવડી), એફ.પી.નં.૮/૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૧૯–૦૦ ને મલ્ટીપરપઝ/ બહુહેતુક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટેની કાર્યવાહી કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, રાજકોટમાં કરેલ જે અંગેના બીનખેતી હુકમ નં.CB/ NA/ RAJKOT/ MAVDI-2/ 198p1/ 1009251/ 2019, તા.૨૦–૦૩–૨૦૧૯ થી જમીન ચો.મી.આ.૧૧૧૯–૦૦ ને મલ્ટીપરપઝ/ બહુહેતુક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવેલ છે. ત્યારથી સદરહુ બીનખેડવાણ જમીનનો અમો જમીન માલીકોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવાનો હકક સતા અને અધિકાર છે.

તે અધિકારની રૂએ જમીન માલીકોએ જમીન ડેવલોપ કરવાનું જમીન ડેવલપર્સ સાથે નકકી કરતા બંને વચ્ચે રજી. અનુ. નં.૪૪૭૧, તા.૦૨–૦૭–૨૦૧૯ થી ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી સદરહું જમીન ડેવલપ કરવા નકકી કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૯૮ પૈકી ૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(મવડી), એફ.પી.નં.૮/૧** થી ફાળવેલ સીંગલ યુનીટની જમીન **ચો.મી.આ.૯૯૭૩–૦૦** ઉપર રેસીડેન્સીયલ કોમર્શીયલ હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી ૨.ચી.નં.૧૦૮૦, તા.૨૬–૧૧–૨૦૧૯ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર (વિકાસ કામની પરવાનગી) ડેવ.શા.ઈ.નં.૬૯, તા.૨૨–૦૪–૨૦૧૯ થી મેળવી બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ. ત્યારબાદ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં ફેરફાર કરી

રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં.૩૬૧, તા.૨૫–૦૨–૨૦૨૧ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ડેવ.શા.ઈ.નં.૨૪૩, તા.૨૪–૧૧–૨૦૨૦ થી મેળવી બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. અને તે મુજબ સદરહુ રેસીડેન્સીયલ કોમર્શીયલના હેતુ માટે બીલ્ડીંગનું બાંધકામ અમોએ શરૂ કરેલ છે. સદરહુ એપ્રુવ્ડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ **"વિંગ - A-B-C-D-E-F"** બિલ્ડીંગના બેઝમેન્ટમાં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, નવ સીડી, નવ લીફટ, નવ ફાયર લીફટ, નવ પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ તથા **"વિંગ -A (રેસીડેન્સીયલ કોમર્શીયલ)"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં વીસ શોપ, છ જેન્ટસ તથા છ લેડીઝ W.C., હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરીનલ, કવર્ડ પાર્કિંગ, ત્રણ સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં વીસ શોપ, પેસેજ, સીડીનું બાંધકામ તથા બે ઓપન ટેરેસ, લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ, બેસીન, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. તથા સેકન્ડ ફલોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ ઓપન ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ,ઓપન ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. થર્ડ ફલોર થી એઈટ્થ ફલોર સુધી દરેક માળે લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાધકામ. નાઈન્થ ફલોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, ફયુલ, વોશ બેસીન, ઓપન ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ફયુલ, ઓપન ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. તથા **"વિંગ-**

B & D (રેસીડેન્સીયલ)" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર સુધી દરેક માળે લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. તથા **"વિંગ-C (રેસીડેન્સીયલ)"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર સુધી દરેક માળે લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, બે પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, W.C., વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, ત્રણ પાર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, બે પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. **"વિંગ-E (રેસીડેન્સીયલ)"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર સુધી દરેક માળે લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, બે પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ. તથા **"વિંગ-F (રેસીડેન્સીયલ)"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર સુધી દરેક માળે લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, ત્રણ પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોસ બેસીન, પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, બે પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા **"કોમન પ્લોટ–૨"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ગેમ ઝોન, જીમ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ. તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં થીએટર, ઓફિસ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ. **"કોમન પ્લોટ–૩"** માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં યોગા એન્ડ મેડીટેશન હોલ તથા સીડીનું બાંધકામ. તથા ફર્સ્ટ

ફલોરમાં મલ્ટી પર્પઝ હોલ તથા સીડીનું બાંધકામ હાલ ચાલુ છે. તે સદરહુ મિલ્કતના સંકુલને **"સિધ્ધી હેરીટેજ"** તરીકે અમોએ ઓળખાવેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત અમો જમીન માલીકો તથા જમીન ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીની સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. તે રીતે સદરહુ મિલ્કતનો જમીન માલીકો તથા જમીન ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીને સંયુકત રીતે મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેંચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સતા અને અધીકાર છે.

તે હકક, સતા અને અધીકારની રૂએ જમીન માલીકો પૈકી શ્રી ચતુરભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા તથા ઉમેશભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયાએ શ્રી તેજાભાઈ ઉર્ફે તેજસભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા જોગ રજી.કુલમુખત્યારનામુ અનુ.નં.૪૪૭૨, તા.૦૨–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ છે. તેમજ ભરતભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયાએ ઈશ્વરભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયા જોગ રજી.કુલમુખત્યારનામુ અનુ.નં.૪૪૭૩, તા.૦૨–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ છે. તેમજ જમીન ડેવલોપર્સ "શિવમ ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર **નં.૧ થી ૧૯ નાએ કોઈપણ ૨(બે) ભાગીદાર** જોગ વહીવટ કરવા રજી.ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૭૭૬૭, તા.૨૭–૧૧–૨૦૧૮ થી સદરહુ મિલ્કતનો વહીવટ કરવા અંગે ઓથોરીટી આપેલ છે. સદરહુ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં આપેલ ઓથોરીટીમાં ઉપરોકત ભાગીદાર **નં.૧ થી ૧૯ માંથી કોઈપણ ૨(બે)** ભાગીદારો હાજર રહીને મિલ્કતનો વ્યય, વ્યવસ્થા, વેંચાણ, વહીવટ કરી શકશે. સદરહુ ઓથોરીટી તથા કુલમુખત્યારનામા આજની તારીખે પણ ખરા અને અમલમાં છે. સદરહુ ઓથોરીટી તથા કુલમુખત્યારનામાના આધારે સદરહુ મિલ્કતનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેંચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સતા અને અધીકાર છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તેનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"એ"માં આવેલ છે.

(૨) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીંગને **"સિધ્ધી હેરીટેજ"**ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં.૧૦૮૦, તા.૨૬–૧૧–૨૦૧૯ના રોજથી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિં કરે.

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

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

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

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા / રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેનટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે રજુ રાખેલ છે.

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

(૯) એલોટીએ તેના તા..............ના પત્રથી **"સિધ્ધી હેરીટેજ"** તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ્સ માંહેના વિંગ–એ થી એફ પૈકી **વિંગ–.....ના .... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............** બરાબર **ચો.ફુ.આ.........., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............** બરાબર **ચો.ફુ.આ..........** તથા બાલકની એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા ટેરેસ ચો.મી.આ........ તથા કોમન પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....–.... વાળા ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને સદરહુ મિલ્કત તથા તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–રના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે "પરિશિષ્ટ–એ"માં આપેલ છે. "પરિશિષ્ટ–બી"માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ 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 બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

શરતો ::–

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

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

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

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

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આ.

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.

(૩) વરંડો ચો.મી.આ.

(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.

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

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

(ડી) **(૧)** એલોટીએ આ કરાર કરતી વખતે₹............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે જે નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂા.	વિગત
₹............/–	અંકે રૂપિયા ....પુરા, ...બેંક, ...શાખા, ...ના ચેક નં............., તા..........ના ચેકથી મળેલ છે.
₹............/–	અંકે રૂપિયા ....પુરા

<u>MODE OF PAYMENT ::-</u>

<u>ચુકવણીની પધ્ધતી ::–</u>

એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા ₹............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહી તે અગાઉથી અથવા અરજી ફી અને આથી પ્રયોજક

(promoter)ને બાકીની રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થાય છે.

(A) રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (promoter)ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(B) રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (promoter)ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(C) રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (promoter)ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.

(D) રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (promoter)ને સદર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

(E) રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (promoter)ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(F) રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (promoter)ને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લંબીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ

વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

(G) રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (promoter)ને લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલુ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(H) બાકીની રકમ ₹............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

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

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

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

(એફ) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયાબાદ સમક્ષ

અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાબાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાબાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતામાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછી કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫–દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના **ખંડ નં.(ડ)**માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(૧) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

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

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

(આઈ)પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન, ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા

વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધીકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

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

(૩) TIME IS ESSENCE સમયએ અગત્યનું સત્ય છે.

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

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

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

<u>**પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ::–**</u>

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સતાધિકારોએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.થી વધારાનુ બાંધકામ પ્રમોટર કરશે નહિ. ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈપણ જાતના વધારાના બાંધકામની પરવાનગી મળે તો એલોટીની સંમતિથી પ્રમોટર વધારાનુ બાંધકામ કરી શકશે નહી.

પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૧૭૯૫૧–૪૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ.તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૨૬૯૨૭–૧૦ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૬૯૨૬–૩૬ નો ફલોર સ્પેસ 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, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-

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

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧–૧૨–૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ

નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

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

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

પરંતુ પ્રોજેકટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક 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 એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(સી) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં

ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫–દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦–દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયાબાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળના તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(ડી) CANCBLATION BY ALLOTEE :– કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) ::- એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

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

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા સોસાયટી અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને ₹........... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(બી) POSSESSION BY THE ALLOTEE ::-

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

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

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

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

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

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

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી. અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વર્ગહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

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

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

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને અથાવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે

સક્ષમ સતાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

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

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

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

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

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

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્ય બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે

(Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાર્હીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

<u>એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યાબાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેપ

ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTILIABILITY) :-

<u>ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, સોસાયટી ઓફ એલોટી (અથવા તેના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા સોસાયટી ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–</u>

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

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

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

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર ::–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી

માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી 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–દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :-

<u>સંપુર્ણ કરાર ::–</u>

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

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

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત::–</u>

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ **"સિધ્ધી હેરીટેજ"** ના નામથી ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફલેટ હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો

તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ **''સિધ્ધી હેરીટેજ''** રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કયારેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) **''સિધ્ધી હેરીટેજ''** બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોની સોસાયટીની રચના કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે. આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, કોમન પાર્કિંગ, પ્રોજેકટના ટાઈટલો વિગેરે જે જે સહીયારી સુવીધાઓ છે તે તમો ખરીદનારાઓના સોસાયટીમાં તબદીલ કરવામાં આવશે. તથા કોમન એરીયા અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહી.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલકત સોસાયટીને તમામ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ–૦૩ (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, વિગેરે સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમન સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહુ ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ **''સિધ્ધી હેરીટેજ''** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ **''સિધ્ધી હેરીટેજ હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી''** ને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટ ના વ્યાજ માંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફલેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જયાં સુધી અન્ય ફલેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.

(એફ) સોસાયટીને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડયુસ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે સોસાયટી જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં સોસાયટીનો અગ્રહકક રહેશે.

(જી) સદરહુ ફલેટ કે **"સિધ્ધી હેરીટેજ"** ની દીવાલો, સીડી, લીફટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ–રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફટ, સીડી, પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(આઈ) સદરહુ ફલેટમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લબીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ ફલેટમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હેાય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલકતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સતાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજદિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. જે હવે પછીના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેકશન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ–૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.

(એલ) સદરહુ ફલેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફલેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની નથી તેવું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપરનીચેના

શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહુ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારેકે સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પલે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ **''સિધ્ધી હેરીટેજ''** ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઇનેઝ, હોર્ડીંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેકટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ–બેનર–સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો સોસાયટીના રહેશે.

(એન) **''સિધ્ધી હેરીટેજ''**ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની અલગ–અલગ હાઈરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસીસ, કોર્ચીંગ વિગરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃતિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ **''સિધ્ધી હેરીટેજ હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી''** ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકત માલીક અને/અથવા સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યકિતને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યકિતને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું છે.

(કયુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં **"સિધ્ધી હેરીટેજ હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી"** ની પૂર્વમંજુરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.

(આર) લીફ્ટ તથા અગ્નિશામક સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફટ અને ફાયર એન.ઓ.સી.ની મુદત પુર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં સોસાયટીના હોદેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

(એસ) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(ટી) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૨૩) SEVERABILITY :-

<u>અલગતા બાબત ::–</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ (રેરા)ની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૪) METHOD OF CALCUTATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER PEFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી ::–

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.

(૨૫) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી ::–

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

(૨૬) PLACE OF EXECUTON :-

સહી કરવાનું સ્થળ ::–

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

(૨૭) **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 ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૮) **NOTICES / સુચનાઓ :–**

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

(એ) એલોટીનુ સરનામુ :–

(બી) પ્રમોટરનું સરનામુ :–

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

(૨૯) **<u>JOIN ALLOTTES / સંયુકત એલોટી ::–</u>**

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.

(૩૦) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ ::–</u>**

આ કરાર તથા કન્વયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૧) **<u>DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ ::–</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) **<u>GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા ::–</u>**

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 શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહિત)

(ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી
ફોટો પર સહી કરવી)

——————————————

સાક્ષીની સહી ::–

(૧) નામ :–
સરનામું :–

(૨) નામ :–
સરનામું :–

–:: પ્રમોટર ::–

(કરાર કરી સહી કરનાર)

(ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી
ફોટો પર સહી કરવી)

——————————————

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી ::–

(૧) નામ :–
સરનામું :–

(૨) નામ :–
સરનામું :–

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

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ **મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૯૮ પૈકી ૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(મવડી), એફ.પી.નં.૮/૧** થી ફાળવેલ **સીંગલ યુનીટ**ની જમીન **ચો.મી.આ.** ૯૯૭૩–૦૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક + વાણિજય બિલ્ડીંગ કે જે **"સિધ્ધી હેરીટેજ"** ના નામથી ઓળખાય છે તેના બાંધકામનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

–: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન :–

બેઝમેન્ટ	:	બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, નવ સીડી, નવ લીફટ, નવ ફાયર લીફટ, નવ પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ

"વિંગ -A (રેસીડેન્સીયલ કોમર્શીયલ)"

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	વીસ શોપ, છ જેન્ટસ તથા છ લેડીઝ W.C., હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરીનલ, કવર્ડ પાર્કિંગ, ત્રણ સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફલોર	:	વીસ શોપ, પેસેજ, સીડીનું બાંધકામ તથા બે ઓપન ટેરેસ, લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ, બેસીન, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.
સેકન્ડ ફલોર	:	લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ ઓપન ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ,ઓપન ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા બે

યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોર થી
એઈટ્થ ફલોર : લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાધકામ.

નાઈન્થ ફલોર : લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, ફયુલ, વોશ બેસીન, ઓપન ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ફયુલ, ઓપન ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

"વિંગ-B & D (રેસીડેન્સીયલ)"

ગ્રાઉન્ડ ફલોર : કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર થી
નાઈન્થ ફલોર : લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

"વિંગ-C (રેસીડેન્સીયલ)"

ગ્રાઉન્ડ ફલોર : કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર થી
નાઈન્થ ફલોર : લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, બે પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ,

ટોયલેટ, W.C., વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, ત્રણ પાર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, બે પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાં

"વિંગ-E (રેસીડેન્સીયલ)"

ગ્રાઉન્ડ ફલોર : કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર : લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, બે પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

"વિંગ-F (રેસીડેન્સીયલ)"

ગ્રાઉન્ડ ફલોર : કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોર : લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, ત્રણ પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોસ બેસીન, પોર્ચ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુલ, વોશ બેસીન, બે પોર્ચ એવુ એક યુનીટ

તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

<u>"કોમન પ્લોટ–૨"</u>

ગ્રાઉન્ડ ફલોર : ગેમ ઝોન, જીમ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર : થીએટર, ઓફીસ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ.

<u>"કોમન પ્લોટ–૩"</u>

ગ્રાઉન્ડ ફલોર : યોગા એન્ડ મેડીટેશન હોલ તથા સીડીનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર : મલ્ટી પર્પઝ હોલ તથા સીડીનું બાંધકામ.

<u>–: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા :–</u>

ઉતરે : ૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૨–૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

પુર્વે : લાગુ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૯૮ પૈકી ૨, ઓ.પી.નં.૯, એફ.પી.નં.૯/૧ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ – "બી" ::–</u>

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ **"સિધ્ધી હેરીટેજ"** તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ્સ માંહેના **વિંગ–એ થી એફ** પૈકી **વિંગ–.....**ના ...... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.......** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....–..... છે તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....–... છે તે ફલેટ નં........ છે જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

<u>–:: એનેક્ષર–"૧" ::–</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>–:: એનેક્ષર–"૨" ::–</u>

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફલોરીંગ : ૨''×૨'' વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ એપોક્ષી ગ્રુ સાથે.

(૨) લીફટ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ઓટો ડોર લીફટ.

(૩) બાથરૂમ : સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું બાથ ફીટીંગ તથા સ્લેબ લેવલ સુધી ફુલ્લી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ

(૪) ડોર : ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ફલશ ડોર

(૫) કિચન : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ વિથ સ્ટેઈનલેસ સ્ટીલ સીંગ સ્લેબ લેવલ સુધી ફુલ્લી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ

(૬) કલર : બહારની સાઈડ ઉચ્ચ ગુણવતા યુકત એક્રેલીક પઈન્ટર તથા અંદરની સાઈડ લાપી અસ્તર

(૭) પ્લમ્બીંગ : સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીનુ પાઈપ ફીટીંગ તથા દરેક ફલેટમાં સોલાર પાઈપ ફીટીંગ

(૮) ઈન્ટરકોમ ફોન : દરેક ફલેટમાં ઈન્ટરકોમ સુવિધા

(૯) વીન્ડો : એલ્યુમીનીયમ પાવડર કોટેડ, સેકશન (થ્રી ટ્રેક વિથ ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ) સેફટી ગ્રીલ સાથે

(૧૦) C.C.T.V.કેમેરા: પાર્કીંગમાં C.C.T.V.કેમેરા

(૧૧) ઈલેકટ્રીફીકેશન : MCB તથા મોડયુલર સ્વીચ સાથેનું કોપર કન્સીલ્ડ વાયરીંગ

(૧૨) સોલાર વોટર સીસ્ટમ

(૧૩) સ્વીમીંગ પુલ

(૧૪) મીની થીએટર

(૧૫) ગેમ ઝોન

(૧૬) યોગા એન્ડ મેડીટેશન હોલ

(૧૭) મલ્ટી પર્પઝ હોલ

(૧૮) ટેરેસ અને કોમન પાર્કીંગ

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતામાટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

શેડયુલ 'સી'

સદરહું **''સિધ્ધી હેરીટેજ''** રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્સીયલ એકમ છે. સદરહું બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓમાં નીચે મુજબ છે.

(૧) શેડયુલ 'એ' માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન.

(૨) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી તથા લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ.

(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સેપ્ટી ટેંક.

(૪) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.

(૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પ્લમ્બરીંગનું ફીટીંગ, વોટર કનેકશન ફીટીંગ.

(૬) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો તથા સબમર્શીબલ પંપ.

(૭) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, કોમન વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપરોકત આ બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ છે જે કાયદા માટે અવિભાજય રહેશે અને તેની જાળવણી કરવા માટેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ સોસાયટી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવશે.

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

સ્થળ : રાજકોટ,

તારીખ :– / /૨૦૧૯

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

.... (૧)...........................

તેજાભાઈ ઉર્ફે તેજસભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા
તે જાતે તથા ચતુરભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા
તથા ઉમેશભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયાના
કુલમુખત્યાર દરજજે
(જમીન માલીક)

.... (૨)...........................

ઈશ્વરભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયા તે
જાતે તથા ભરતભાઈ બાવાભાઈ સોરઠીયાના

કુલમુખત્યાર દરજજે
(જમીન માલીક)

....
ચંદ્રેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર મહેતા તે
''શિવમ ડેવલોપર્સ''ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો
વતી વહીવટકર્તા દરજજે
(જમીન ડેવલોપર્સ)

....
નિરજ પ્રફુલચંદ્ર મહેતા તે
''શિવમ ડેવલોપર્સ''ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો
વતી વહીવટકર્તા દરજજે
(જમીન ડેવલોપર્સ)