—:: ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::—

સદરહું પ્રમોટર (વેચનાર) એ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ સત્તાધિકારી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) પાસે રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/.................................. તા................ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આ ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર રાજકોટ મુકામે તા.   /   /૨૦૧૮ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ ની શરતો તથા બોલીઓ કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજયના, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના,રાજકોટ તાલુકા (ઝોન) ના ગામ મવડી-૨ ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૪ પૈકી ટી.પી.સ્કિમ નં.૨૮ (મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીવાળી અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના (સિંગલ યુનીટ) પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૫૧૬.૯૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " SANIDHYA 254 " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેની " .... " બિલ્ડીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.......-......... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... તથા વરંડા ના કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... વિ.તેનો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર.

....

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / ફલેટ વેચનાર / લખી આપનાર ::–</u>

નિલેષકુમાર દામોદરભાઈ જાગાણી, **(PAN - ADDPP 9880 D)**

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.પ૫,ધંધો :– વેપાર/ખેતી,

રહે." પરમ નિવાસ ",કોર્ટ ક્વોટર,કુળ વર્ડ ના સેન્ટર ની સામે,ગોંડલ રોડ રોડ,રેસકોર્ષ રીંગ રોડ,રાજકોટ.(હવે પછી આગળ 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 શબ્દોમાં તેનરા વિવારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા કાયદેસર ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / ફલેટ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::–</u>

....,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ..............,ધંધો :– ....,

રહે...

(હવે પછી આગળ જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવેલ છે.જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં તેનરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા કાયદેસર ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

સદરહું આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે.પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યક્તિગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના,રાજકોટ શહેર(દક્ષિણ) ના

તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુપરત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ફ્લોર પ્લાન તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ સહિત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર - ર માં સામેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ બાદ વપરાશની પરવાનગી અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) એલોટીએ તેના તા.................. ના પત્રથી " **SANIDHYA 254** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી " .... " બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં......-......... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............ તથા રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... તથા વરંડા ના કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... માટે અરજી કરેલ છે.

(૯) એલોટીને " **SANIDHYA 254** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી " .... " બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં......-......... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............ તથા રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... તથા વરંડા ના કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મંજૂર "રેરા" કાયદાની કલમ-ર ના પેટા કલમ મુજબ સામેવાળી સુવિધાઓ સહિત પ્રમાણસર હક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-" એ " માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-" બી " મા એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.શેડ્યુલ-"બી" મા એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાની અંદર એપાર્ટમેન્ટની અંદરની ચોખ્ખી વાપરવા યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગના પાર્ટીશન દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેના બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ ફક્ત એકલા વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, ખુલ્લા પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૧૦) પક્ષકારો પરસ્પર-પરસ્પર ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ આ નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો આધારે આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

MODE OF PAYMENT :—

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :—</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટર ઓબ્લીગેશનની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "પેરા" ના શેડ્યુલ મુજબ દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા આપેલ અરજદાર–ખરીદાર ની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) " ફોરચ્યુ ડેવલોપર્સ " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૮% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૨)—(બ) કુલ કીંમતની 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 ભાવિમા સમાવિષ્ટ ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના ભાવિમા સમાવિષ્ટ કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ નથી થતો.

(૧/૫) પ્રમોટરે જમીન વસ્તુ (ફીક્સર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર સમયાની જોગવાઈને આધીન રહીને સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના ધોરણ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (ખાસ એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) ભોગવટા પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવાના આશય આપેલી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણતરી કરવામા આવશે. જો કરારમા દર્શાવેલ કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે દર વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ દિવસોની મર્યાદામા વધારાની ચુકવણી કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને ફાળવેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણીની યોજના કોઠામા પહેલાના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના પેરા નં. (૧.૪) મા જણાવ્યા મુજબ કરવામા આવશે.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી રજુઆત કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે:—

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપૂર્ણ માલીકીનો રહેશે,

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એનુ

પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ એરેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પઝેશન લેટર મોકલશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :–

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ બાબતની કરાવેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એસ.એ.આર. (વિક.એફ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન,લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ બંધારા કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની જવાબદારી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–

એપાર્ટમેન્ટનાં કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENKT :–

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તા.................... સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર કરાવેલ સમય (મંજુર) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક દર દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક દર દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ,અછત,આગ,ધરતીકંપ,પૂર,હડતાળ અથવા કોઈ કુદરતી આફતોના (FORCE MAJEURE) કારણે અથવા પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે બાંધકામ (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ (મકાન વપરાશની પરવાનગી) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ઓક્યુપન્સી મંજુર થવાની બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દસ્તાવેજ (પઝેશન) પહેલા તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમની તેમજ બાકી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન બાકી, મ્યુનિસીપાલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, મીટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

એસોસીએશનની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચૂકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૬) <u>POSSESSION BY THE ALLOTTE</u> :–

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

(૭) <u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER</u> :–

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

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો કાયદેસર તથા ખરેખર ભૌતિક તથા વપરાશનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

(ડી) જમીન/પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો અમારી કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી, સવલત, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અખત્યાર 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, હિતોમાં તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે ગોઠવણ કરેલ નથી.જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકક એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે થવાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ ફિક્સ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બંધન નથી. તેની પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો/પ્લોટનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશની લાયકાત સાથે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(૨૬) સોસાયટી એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની જોખમી ચીજ કે તેવા પ્રકારના જ્વલનશીલ તથા સ્ફોટક તથા કોઈ નુકસાન વસ્તુ કે તેવા રાખશે નહીં અથવા રાખવા દેશે નહીં.

(૨૭) મિલકતને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત સોસાયટીના ભાગે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કર્યેથી પંદર દિવસમાં સોસાયટી ચુકવી આપશે.

(૨૮) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ વસુલાત અથવા રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે સોસાયટી ચુકવી આપશે.

(૨૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :–

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ સોસાયટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણપત્રના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક હિસ્સા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ સોસાયટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ખર્ચ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, ઉચિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો સોસાયટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની ચુકવણી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. સોસાયટી નફારહિત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ફરી માટે કંઈ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર સોસાયટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૩૦) DEFECTLIABILITY :–

ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત સોસાયટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો સોસાયટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ કુદરતી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રમોટરની કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :–
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. ના પાલન બાબત :–
એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એપાર્ટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી આપે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, ઍફિડેવિટ તથા બાંહેધરી, પ્રમાણપત્ર વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE :–
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–
આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :–
સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :
પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :–
બંધનકારક અસર :–
પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનના દર્શાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.
જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અથવાતો જ્યા અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં પુરા સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે રકમને 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 સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પક્ષકારોની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ

(૨૫) **PALCE OF EXECUTION :-**

સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટર-ની ઓફીસે 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 જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

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

(૨૭) **NOTICES :-સૂચનાઓ** :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- " **SANIDDYA 254** ",મવડી,રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તે નિશ્ચિત કરવાની રહેશે. તેમ ન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલાવવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **JOINT ALLOTTES :-સંયુક્ત એલોટી** :-

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

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ** :-

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

(૩૦) **DISPUTE RESOLUTION :-વિવાદનો ઉકેલ :-**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેવા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિર્ણય અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૭) સદરહું મિલ્કતમાં આવેલ ફ્લેટ્સ ના સભ્યોના બનતાં એસોસિએશન ની રચના કરવામાં આવનાર છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પૂર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એક્ટ [illegible] તથા અન્ય આનુષંગિક કાયદાઓ તથા આવી મિલ્કતોને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સભ્યો/ ખરીદનારાઓની સંયુક્ત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેની રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૮) સદરહું ફ્લેટ ખરીદનાર દરેકે આ મિલ્કતના એસોસીએશન(ઓ.એ.) ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત અને તે સંસ્થાની આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા આવાસ ની ચેકરૂપે જ આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.તથા આ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જ્યારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે સર્વિસ ટેક્ષ લગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.અને અન્ય દસ્તાવેજે જે જે હક્કો અને જવાબદારીઓ પ્રાપ્ત છે.તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટ્સ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માસિક તથા તેને આનુષંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટ્સ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી બાંહેધરી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૨૯) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ નો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપર ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી.જી.એસ.ટી. (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ સરકારી ફી અથવા નું ખર્ચ તથા સરકારી વેરો.પી.જી.વી.સી.એલ. કનેક્શન ચાર્જ, જી.એસ.પી.સી. કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે આ ફ્લેટ ખરીદનાર એ ભોગવવાનું હોવાનું ફ્લેટ ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૦) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાવિષ્ટ યુકત દરખાસ્ત વીજળી (પાવર),પાણી અને સ્થાનિક ગેસ કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સત્તા અને અધિકૃત કચેરીમાં અરજી તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થશે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. ઉપરોક્ત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકૃત કચેરી દ્વારા સ્થાપિત તમામ કાયદાઓ, વ્યાપાર નિતીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત કનેક્શનોની સવલતો ન મળવાને કારણે કબજા તારીખ મોકૂફ રાખવામાં આવશે નહીં. કનેક્શનો મેળવ્યા પહેલા મિલ્કતની જોગવાઈ કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારએ અલગ ભોગવવાનો રહેશે.

દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે એલીવેશન ઓફ બીલ્ડીંગ,ફ્લેટ,આદિ ને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની પરવાનગી યોજના બિલ્ડીંગ /પ્રોજેક્ટ ની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી.અને ફ્લેટના રી-સેલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૪) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ-૭૦ માં બાકી રહેતી મુકતે અવેજ ની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી./સર્વીસ ટેક્ષ વિગેરે સર્વેની રકમ ચુકવી પેઈડઅપ થયે સદરહું ફલેટનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે.અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે.સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

-:: શેડ્યુલ – એ ::-

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ-૨,રાજકોટ શહેર (વેસ્ટ) ના ગામ મવડી-૨ ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૪ જેના ટી.પી.સ્કિમ નં.૨૮ (મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીવાળી અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના (સિંગલ યુનીટ) પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૪૫૧૬.૯૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "SANIDHYA 254" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેની " .... " બિલ્ડીંગ ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે:-

-:: શેડ્યુલ – બી ::-

સદરહું "SANIDHYA 254" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેની " .... " બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં...... .... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............ તથા રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... તથા વરંડા ના કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ .... છે.તેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે:-

-:: શેડ્યુલ–' સી ' ::-

(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ–Specification & Amenities)

સદરહું "SANIDHYA 254" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ ના દરેક ફ્લેટ ઓનર્સ ને સહિયારા હકો અને સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે. અને રહેશે. આ બાબતમાં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ બિલ્ડીંગ તથા કોમન પ્લોટ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગની સુવિધાઓ તથા ચાઈલ્ડ પ્લોટમાં પાર્કિંગ,અન્ડર

આજ..મુ. આજ..સાખ

....
નિલેષકુમાર દામોદરભાઈ ભાગાણી
(લે. વેચનાર)

(૧)..

(૨)..

ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,લીફટ,ફાયર સીસ્ટમ,બોર, સબમર્સીબલ પંપ,ગટર, કુવો,અંદર પાણીના નિકાલની આંતરિક પાઈપ લાઈન,કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ તથા કોમન લાઈટ, સીક્યુરીટી કેબીન,ઈલેકટ્રીક રૂમ,સીસી ટીવી કેમેરા વિગેરે કોમન સુવિધાઓ છે અને રહેશે.

સદરહું સ્કીમમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા(Standard) બનાવટનો વપરાશે જેમ કે,

(૧) આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(૨) દરવાજા :- આકર્ષક મેઈન ડોર(ફ્લશ ડોર અથવા આપતુક ડોર) ગ્રેનાઈટ કલર મેટલ ફ્રેમમાં) તથા લોક ફીટીંગ સાથે અંદરના ડોર (ફ્લશ ડોર અથવા આપતુક ડોર) તથા લોક ફીટીંગ સાથે.

(૩) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સેકશન સ્ટાન્ડર્ડ ડીઝાઈનનું

(૪) ફલોરીંગ :- ૮૦૦ x ૮૦૦ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા બાથરૂમ માં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ અથવા આરસના એન્ટીક ટાઈલ્સ.

(૫) કિચન :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંકની સાથે તથા સીલીંગ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા આર.ઓ. પ્લાન્ટ માટેનો પોઈન્ટ તથા ચીમની માટેનો પોઈન્ટ.

(૬) બાથરૂમ :- સીલીંગ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.

(૭) ઈલેકટ્રીક:- કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ તથા મોડ્યુલર સ્વીચ તથા ટી.વી.કેબલ અને એ.સી. પોઈન્ટ,વાયરીંગ.

(૮) પ્લમ્બીંગ:- સી.પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ

(૯) વોશીંગ એરીયા :- સીલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા વોશીંગ મશીન માટેનો પોઈન્ટ

(૧૦) એલીવેશનમાં એક્રેલીક પેઈન્ટ,કોમન એરીયામાં પેઈન્ટ,અંદરની દિવાલોમાં પુટી ફીનીશ.

(૧૧) સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સીસ્ટમ (એન્ટ્રી ગેટ તથા પાર્કિંગમાં)

(૧૨) આકર્ષક એન્ટ્રી ગેટ સીક્યુરીટી કેબીન ની સાથે,સોસાયટી ફરતે કમ્પાઉન્ડ વોલ.

તદ ઉપરાંત સ્કીમમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

-:: એલોટી ::-

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે અધીકારપત્ર સહીત)

....

-:: પ્રમોટર ::-

કરાર કરી સહી કરનાર

ઉપરોકત કરાર નો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી,વિચારી,સમજી,શીખવ્યા સમજ્યા,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા ઓફીસમાં ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોએ સમજાવીને સહી આપી મહોરમાં કરી આપી કરવાનો આપેલ છે અને તે અમોને તથા અમારા વાલી,વંશ, વારસો વિગેરે કબુલ મંજુર રાખીએ છે.

(૩૧) સદરહું સ્થાપિત પ્રણાલિકા મુજબ અને કાયદાકીય જરૂરિયાતો મુજબ " SANIDHYA 254 " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના આંતરિક વિકાસ ના સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ. ઓ. પી. ને સોંપવામાં આવશે " SANIDHYA 254 " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના આંતરિક વિકાસ ના બિલ્ડર એ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારએ એ.ઓ.પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજીયાત છે.તેમજ એ.ઓ.પી. ના સભ્યપદ માટે અવકાશો અને નિયમો અનુસરવા ફરજીયાત છે.અને જો જોઇતા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સત્તા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે ઉલ્લેખ કરવાની તિથિનો તારીખ પહેલા ખરીદનારાઓ અને બિલ્ડરો દ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ના સુવિધાઓ ખરીદનારાઓનું સભ્યપદ રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરનો નિયુક્ત કરેલ તારીખે સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

(૩૨) સદરહું આ કરાર પ્રથમ પક્ષકાર ઉ.કોઈપણ કારણોસર સરકારશ્રી આપનાર અધિકારી અથવા તો ઓથોરિટી અથવા વેચનાર દ્વારા ધ્યાનમાં ફેરફાર થયે સદરહું દર્શાવેલ શેડ્યુલમાં સ્થળ, સ્થિતિનો વધારો ઘટાડો થયે ત્યારે વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહી.શેડ્યુલમાં થયેલ વધારા-ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો. મી. ના દર પ્રમાણે ચૂકવવાનું રહેશે.વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેક્ટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાની ફરજ પડશે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહી તેમ છતાં ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે તેમ છતાં નિલેષકુમાર દામોદરભાઈ જાગાણી ઉપર ની કોઈપણ બાબતોમાં ફેર-બદલ કરવાના અબાધિત હક્ક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

(૩૩) સદરહું નિલેષકુમાર દામોદરભાઈ જાગાણી કે તેમને આનુષંગીક અધિકારીઓ, નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ,પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કપટ નુકસાન, લાભ થવાને કારણે કોઈપણ વ્યક્તિને થયેલ નુકસાન કે માંગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકાર જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અને નિલેષકુમાર દામોદરભાઈ જાગાણી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ, નિયામકો,સભ્યો, પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકસાન ન પહોંચાડવા અને નુકસાની ભરી આપવા ઉપરાંત તેમની કાયદેસર રક્ષણ કરવા ખરીદનાર સહમત થાય છે.અને આથી ખરીદનાર ને ઉપરોક્ત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજુર છે.

(૩૪) સદરહું કુદરતી આફતો તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમિતતા. કે પાણી પુરવઠો કે ગટરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થા નું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન, કે કોન્ટ્રાક્ટર / કન્સ્ટ્રક્શન એજન્સીના મજુરો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અછત, મહામારી યુદ્ધો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા કરેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૩૫) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન,કલરની બાહ્ય સ્કાર રૂપરેખા,બારી,દરવાજા, દિવાલો,એક્સ્ટેરીયર,પાર્કિંગ,કોમન પેસેજ,કોમન સ્ટેર,કોમન પ્લોટ,બાંધકામ,

(૩૧) **GOVERNING LAW :– શાસન વ્યવસ્થા :–**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ કે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) સદરહું મીલકતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે રહીશોપાસે મળી ઈલેક્ટ્રીકસીટી વેરા ટેક્ષ વિગેરે ના ખર્ચ માટે વધારે આપવી રકમ ત્યારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાની રહેશે.

(૩૩) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલિકા એ મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગી લખાવી લેનાર એ જોઈ તપાસી ચકાસેલ છે આપ સમક્ષ છે જે હકીકત લખાવી લેનાર ને ફ્લેટ નો એરીયા,બીલ્ડીંગ નાં બાંધકામ નાં પ્લાન,બાંધકામ ની મંજુરી ઉપરાંત, ડીઝાઈન તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ–મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્સ, બારી–બારણા, ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહીતી લખાવી લેનાર ને આપવામાં આવેલ છે.જે તેઓને સમજી લીધેલ છે.તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય માં લેવાની નથી.ભવિષ્યમાં કાયદા અનુસાર કે ટેકનીકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય અથવા બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની લખી આપનાર ને જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો, તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનાર ને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.તે સિવાય પણ જરૂર પડ્યે લખી આપનારને સદરહું બિલ્ડીંગમાં એલીવેશન કલરવર્ક ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરાર થી સમંતી આપે છે.

(૩૪) સદરહું ફ્લેટ વાળી બિલ્ડીંગ ના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનાર ને સોંપી આપેલ છે.(લખાવી લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડ્યે લખાવી લેનાર ના ખર્ચે મેળવો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર એ તે જોઈ તપાસીને ખાત્રી કરી છે અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકત સદરહું ફ્લેટ ના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનાર ને વાંધો તકરાર નથી આ ફ્લેટ નો કબજા રહીશ આગાઉના નો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એ તેઓના ખર્ચે લખી આપનાર ના કોન્ટ્રાક્ટરશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીના હોઈ કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટની મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વાર્ષિક તથા તેને આનુષાંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર ભરશો જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એસોસીએશન કે ફ્લેટ ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૫) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ બિલ્ડીંગ અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી.તે સંપુર્ણ બોજા મુક્ત છે.

(૩૬) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ નો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કોઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બાબતે બાબતના પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કોઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) <u>RIGHT TO AMEND</u> :–

સુધારો કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) <u>PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES</u> :

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ આર્થિક જવાબદારીઓ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોક્ત કહેલ જવાબદારીઓ તમામ હેતુઓ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>SEVERABILITY</u> :–

<u>અલગતા બાબત</u> :–

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

(૨૩) <u>METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT</u> :–

<u>કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ</u> :–

જ્યાં-જ્યાં કરારમાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવવુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવવા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) <u>FURTHER ASSURANCE</u> :–

<u>વધારાની ખાત્રી</u> :–

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 અનુસાર કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને ખાત્રી 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.

(૧૧) <u>RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE CHARGES</u> :-

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી ખર્ચ) ચાર્જની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતી થી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિયુક્ત થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિયુક્ત કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા કરાવે સર્વિસો અને ચાર્જીસોને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS</u> :-

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર</u> :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ને વ્યાજબી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/એકમોમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA</u> :-

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ</u> :-

સદરહું " **SANEDHYA 254** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાક હેતુ માટેના સાઈટ/પ્લોટ બિલ્ડીંગ એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ ગ્રાઉન્ડ લેવલની પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, વાયરો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા દર્શાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને ગરાજ તરીકે કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે વાપરવાની નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની ક્રિયાઓ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) <u>GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT</u> :-

<u>એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત</u> :-

(અ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા જાળવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે માળખાકીય કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમા) વધારા કરી શકશે નહી તેમ ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ સિવાય (બહારની તેમજ બોર્ડ બેનર સહિત) મુકાશે નામંજુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિયુક્ત કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રવાહને અનુરૂપ વિજળી વપરાશની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી વ્યવસ્થા થઈ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે,સરકારી માંગણુ, કિંમતો (ચાર્જ) અવેરેજ તથા અન્ય રકમ જેવી, ભાડા, પ્રીમીયમ, ટેક્ષ અને/અથવા કર તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ બાકી રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (જેવા કે મીલ્કત હસ્તગત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(એમ) એલોટી/પોતે અત્યારથી કોઈ ખાસ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા ઈચ્છતા હોવાથી એ તે કરાર કરે છે કે,

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની 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 અજ્ઞાનતાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ ના વિસ્તારને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં જાળવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા લાગુ પડતા સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની તકેદારી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપ્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટ ની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ઉમેરો કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) 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 નહી તથા મકાનનો ટેકો,છાપરા,આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી આપે તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના એલીવેશન ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્ય વિસ્તારમાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુપરાંત મકાનના વિસ્તારમાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે આજના વ્યાજને કોઈ જાતની જવાબદારીના સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના સતત ચુકવણામા ત્રણ–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરારને રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા એપાર્ટમેન્ટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ આજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપવાની તથા ભરતી તથા નિયમોના ભંગના બાબતે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ ભંગનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસના સમય પસાર બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (બુક થયા પ્રમાણે ચુકવવાની તથા અન્ય સિવાય કરારમા ઠરાવપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમા જે રકમ ચુકવ્યા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા સમર્થન થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ માનવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીઓ મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :– <u>કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.</u>

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા સમર્થન કરે છે કે જ્યારે 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–પિસ્તાલીસ દિવસમા પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :–

<u>એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ મળતાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમા દર્શાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમા એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી લાગુ થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના પ્રમાણસર તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના કિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા

કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક અનંત, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૬/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે રજીસ્ટ્રેશન/ઇન્કોર્પોરેશન કરવા માટે અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સબમીટ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજીઓ/ફોર્મ્સમાં 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 રજૂ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દામાં બદલાવ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૬/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન/વાડ/ મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, પાણી તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને, બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદેસર કાર્યવાહી કરે તેના માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૪) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :- પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે કોઈપણ રીતે લેણા બાકી હોય તે રકમ કોઈપણ હેડ હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ હેડ હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME ESSENCE :- સમયનું અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય લેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ અંક (૬.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો ફ્લેટ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નં. " ૯ " મા દર્શાવેલ કિંમતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. અરસપરસ અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેના અરસ-પરસ કબુલાત, શરતો, બાંહેધરી વચન તથા અને આનુષંગિક પ્રમાણે છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમા લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :-

(૧/૧) આ કરારમા નિયમનવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા નં. "૯" મા દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનુ શેડ્યુલ-બી) મા સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-"બી" મા એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સવલતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમા જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચાઓ, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિસ્તારીકરણ (વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટના સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય આનુષંગિક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સવલતોઓના (વિતીક જેમ કે ઈલેક્ટ્રીક અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.મા............ ની વેચાણ કિંમત રૂા.......................... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧/૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા નક્કી કરવામા આવે યા વાળવામા આવે તેવા કરવેરાના વધારો અથવા એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વાળવામા આવેલ બાદ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે આપેલ કરશે તથા તે ભરવાનાની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)-(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે(૧૦% કરતા વધારે નહી) બાના તરીકે રકમ ચુકવી છે.

બાનાની તથા અવેજની રકમ

ના રોજ આપેલ છે અને બાકીની રકમ જે
નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

સ્થાપિત થયેલ ગામ,માવડી–૨ ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૪/ પૈકી ૧ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીવાળી અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ના (સિંગલ યુનીટ) પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૪૫૧૬.૮૪ (ફાઈનલ પ્લોટ ની જમીન ચો.મી.૫૦૭૯.૮૯ ના એફ.એસ.આઈ. સહીત ના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત) તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો અને અધીકારો સાથે મિલેષકુમાર દામોદરભાઈ જાગાણી જોગ રહેનુસિંહ પવિત્રસિંહ જાડેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૧૨૧૭ તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ ત્યાર બાદ રાજકોટ મહાનગરપાલીકા ના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૨૪ તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૮ થી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ત્રણ(૩) રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ નું અમોએ બાંધકામ કરેલ છે.ઉપરનું આ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ ને અમોએ " **SANIDHYA 254** " નામ આપેલ છે.જેમાં (૧) " **SANIDHYA 254-A** " બિલ્ડીંગમાં ૫૨ ફલેટસ (૨) " **SANIDHYA 254-B** " બિલ્ડીંગમાં ૩૯ ફલેટસ (૩) " **SANIDHYA 254-C** " બિલ્ડીંગમાં ૩૯ ફલેટસ એમ કુલ મળી ૧૩૦ ફલેટસ આવેલ છે.આ બિલ્ડીંગ પૈકી ઉપરનું " **SANIDHYA 254-......** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ નું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુ:સિમા **શેડયુલ** – " **એ** " માં તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન **શેડયુલ** – " **બી** " માં તેમજ સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન **શેડયુલ** – " **સી** " બનાવવામાં આવેલ છે.આમ આ મીલ્કત અમારી સ્વતંત્ર કબજા,ભોગવટા અને માલીકી ની આવેલ છે.અને તેનુ વેચાણ,તબદીલ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) ઉપરનું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી **રાજકોટ મહાનગરપાલીકા ના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૨૪** તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે.તથા પ્રમોટર ખાતેદારી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન માં " રેરા " કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/................ તા................. થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેશ લક્ષણો **(Specification)** કે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ અને **પતીક આર્કીટેક** તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **વિવેકભાઈ સાકરી** 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 એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) ઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી અંગને હકક હિસ્સા (ટાઈટલ) ની વિગતો દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો