:: વેચાણ કરાર (કબજા વગર) ::

ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજે ગામ રૈયા નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૪, એફ.પી.નં.૯૭ પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૪/એ+૧૪/સી+૧૪/ડી+૧૪/ઈ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૨--૦૨ ઉપર વાણીજ્ય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "શાંતિ આર્કેડ" નાં નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ....ફલોર ઉપર આવેલ શો–રૂમ/ઓફિસ નં. ...., બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ........... નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનનાં બાંધકામ પરવાનગી નં. ૫૭૭, તા. : ૧૦–૦૭–૨૦૧૯

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર</u>

શ્રી ....

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ......, ધંધો : ....,

રહે. : .... તે ખરીદનાર ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર</u>

શાંતિ બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી નિરવભાઈ અરવિંદભાઈ પહેતા
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૫, ધંધો : મેડીકલ પ્રેક્ટીસ,
રહે. : "શાંતિલ", પ્લોટ નં. ઓ/૨૭, સરસ્વતી સોસાયટી–૨,
ઈન્ટેક્ષ સર્વિસ શેરી સામે, નિર્મલા કોન્વેન્ટ સ્કુલ રોડ,
રાજકોટ.

FOR, SHANTI BUILDCON
PARTNER

(૨) શ્રી સંજય મહેન્દ્ર મોદી
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૭, ધંધો : વેપાર,
રહે. : સાગકીત–૩૧, ૩–નુતનનગર સોસાયટી,
સ્વામીનારાયણ મંદિર પાસે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી દિપકભાઈ ખોડીદાસભાઈ મેઘાણી
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૬, ધંધો : વેપાર,
રહે. : "હેત", માસ્તર સોસાયટી–૮,
૮૦ ફુટ રોડ, સોરઠીયાવાડી પાસે, રાજકોટ.

(૪) શ્રી જિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણી
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૪, ધંધો : વેપાર,
રહે. : પેટ્રીકસ એપાર્ટમેન્ટ, ફલેટ નં. ૫૦૧,
એવરેસ્ટ પાર્ક, કાલાવડ મેઈન રોડ,
જડુસ રેસ્ટોરન્ટ પાસે, રાજકોટ.

(૫) શ્રીમતી સંગીતા જયેન્દ્ર રાવલ
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૫, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૩૦૩–શ્રીનીધી એપાર્ટમેન્ટ, હર્ષીલ પાર્ક,
સાધુવાસવાણી રોડ, ગીતાંજલી કોલેજ પાસે, રાજકોટ.
નં. ૨ તથા ૪ જાતે તથા નં. ૧, ૩ તથા ૫ નાં કુ. મુ. દરજ્જે. ..... તે લેનાર ....

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (PROMOTER) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અગવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફલેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર: સાટાખત, અવેજ રૂા. ..../–, ગામનું નામ : રૈયા, રે.સ. નં. ૭૨ પૈકી, પ્લોટ નં. ૧૪/એ+૧૪/સી+૧૪/ડી +૧૪/ઈ, "શાંતિ આર્કેડ" માંહેની ... ફલોર, શો–રૂમ/ઓફિસ નં. ....ક્ષેત્રફળ બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ......

...૩/–

FOR, SHANTI BUILDCON
PARTNER

(ક) ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકામાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજે ગામ રૈયા નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૪, એફ.પી.નં.૯૭ પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ પ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં. ૧૪/એ ની જમીન ચો.મી. ૧૭૦–૧૧ તથા સબપ્લોટ નં. ૧૪/સી ની જમીન ચો.મી. ૧૧૬–૨૨ તથા સબપ્લોટ નં. ૧૪/ડી ની જમીન ચો.મી. ૧૧૬–૨૨ તથા સબપ્લોટ નં. ૧૪/ઈ ની જમીન ચો.મી. ૧૪૯–૪૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૨–૦૨ જે અમો વેચનાર પેઢીના નામે રજી. વે. દ. અનું. નં. ૮૦૪૬, તા. : ૨૫–૧૧–૨૦૧૯ નાં રોજ ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટરનાં સ્વતંત્ર/સુયુકત કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું બીનખેડવાણ જમીનમાં વાણીજયનાં હેતુ માટે બાંધકામ કરવા રા.મ્યુ.કોર્પો.માં બાંધકામ પરવાનગી નં. ૫૭૭, તા. : ૧૦–૦૭–૨૦૧૯ થી વાણીજય હેતુ માટે બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. પેઢીનાં ભાગીદાર નં. ૧ તથા ૫ ના ઓએ અમો નં. ૨, ૩ તથા ૪ ની તરફેણમાં કુલમુખત્યારનામું રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૭૩૯, તા.૨૦–૦૨–૨૦૨૦ ના રોજ કરી આપેલ છે. જે કુલમુખત્યારનામું આજરોજ અમલમાં છે રદ કરવામાં આવેલ નથી. આ રીતે મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ સહીતની જમીનમાં અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સીવાય અન્ય કોઈ નો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગ––ભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહુ મીલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશીષ્ટ––એ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. જેમાં બેઝમેન્ટ–૨ માં ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ, સીડી તથા રેમ્પનું બાંધકામ તેમજ બેઝમેન્ટ–૧ માં મેકેનીકલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં શો–રૂમ, ડબલ્યુ સી, હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરીનલ, સીડી તથા લીફટ તેમજ ફર્સ્ટ ફલોરમાં શો–રૂમ, બે(૨) ડબલ્યુ સી, બે(૨) યુરીનલ, સીડી તથા લીફટનું બાંધકામ તેમજ સેકન્ડ ફલોર થી ફોર્થ ફલોરમાં દસ(૧૦) ઓફીસ, બાર(૧૨) ડબલ્યુ સી, બે(૨) યુરીનલ, સીડી, લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ તેમજ ફીફથ ફલોરમાં સાત(૭) ઓફીસ, નવ(૯) ડબલ્યુ સી, બે(૨) યુરીનલ, સીડી, લીફટ તથા બે(૨) પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ તેમજ સીકસથ ફલોરમાં ઓફીસ, સીડી, લીફટ તથા ટેરેસ નું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે બિલ્ડીંગ "શાંતિ આર્કેડ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

સદરહું ઉપરોક્ત બાંધકામ સહીતની મીલ્કત અમારી સંયુકતની કબ્જા ભોગવટા તથા માલીકીની આવેલ છે. તેનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાનો અમો વેચનારાઓના સંયુકત કબ્જા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે.

અને જયારે પ્રયોજકે (PROMOTER) દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈ હેઠળ (REAL ESTATE REGULATORY ACT) માં નોંધવામાં આવેલ છે. કે જે રહેણાંક પ્રોજેકટ જેનો (RERA) નંબર. : .... છે. અને વિશ્વાસનીય નકલ એનેક્ષર "બી" (ANNEXURE-B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

અને જયારે આ વિકાસ કરાર/પ્રયોજક (PROMOTER) ને તેના પુરતા મર્યાદિત હકક સદર બિલ્ડીંગમાં શો–રૂમ/ઓફિસનાં વેચાણનાં કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર છે. અને એલોટી સાથે શો–રૂમ/ઓફિસના કરાર કરવા અને તે બાબતે વેચાણ અવેજ સ્વીકારવાના હકક છે. અને જયારે એલોટી તરફથી માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલનાં દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) નાં આર્કીટેકટ શ્રી વિપુલ એમ. પટેલ(કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી અશ્વિન લોઢીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય જેને હવે પછી અહી સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનીયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે. અને એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

અને જયારે ટાઈટલ નાં પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ એટર્ની એટ લો અથવા પ્રયોજક (PROMOTER) ના વકીલ દ્વારા, મીલ્કત કાર્ડ અથવા ગામ નમુના નં. ૨ અથવા ગામ નમુના નં. ૬ અને ૭–૧૨ નાં ઉતારાની વિશ્વસનીય નકલો અથવા અન્ય કોઈ સબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ના ટાઈટલનો પ્રકાર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર શો–રૂમ/ઓફિસનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર હોય તે દર્શાવતુ હોય તેની ચકાસણી એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ હોય અને તેનાથી તેને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોય.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

અને જયારે, લે–આઉટ પ્લાન કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય તેની વિશ્વસનીય નકલો અને જેને એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ હોય.

અને જયારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા સુચીત લે–આઉટ પ્લાન અને તે મુજબનું બિલ્ડીગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચીત કરી સદર પ્રોજેકટમાં આપવા માટે છે તેની વિશ્વસનીય નકલો દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

અને જયારે શો–રૂમ/ઓફિસ કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે. તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની વિશ્વસનીય નકલને આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. અને તેને એનેક્ષર "એ" (ANNEXURE-A) થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા થોડી મંજુરી સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ (LOCALAUTHORITY) તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (ALIVATION) વિભાગો (SECTION) અને સદર બિલ્ડીગમાં મેળવવામાં આવેલ હોય અને બાકીની મંજુરી જુદા જુદા સતાધીશો તરફથી સમયે સાથે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીગ કંમ્પલીશન પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATION) મેળવી શકાય.

અને જયારે સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક (LOCALAUTHORITY) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોકકસ શરતો, ઠરાવો અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવ્યા હોય અને પાર પાડવામાં આવ્યા હોય અને સદર બિલ્ડીગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફકત પુર્ણતા અથવા કબ્જા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATION) સદર બિલ્ડીગ બાબતે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા આપવામાં આવશે.

અને જયારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીગનું બાંધકામ સદર પ્લાન મુજબ શરૂ કરવમાં આવેલ હોય, અને જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને શો–રૂમ/ઓફિસ નંબર................, તે .... માળે શો–રૂમ/ઓફિસ નં.......... જેનુ બાંધકામ સદર પ્રોજેકટના પહેલા/બીજા/ત્રીજા ફેઝમાં હોય માટે અરજ કરવામાં આવેલ હોય.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

અને જયારે સદર શો–રૂમ/ઓફિસનો કારપેટ એરીયા ....જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા..........ચો.મી.આ./ ચો.ફુટ.આ. હોય અને કારપેટ એરીયા (CARPETAREA) એટલે શો–રૂમ/ઓફિસ નેટ વાપરવાનો માળનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલ તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય, ફકત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફકત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય પરંતુ શો–રૂમ/ઓફિસ તે વિસ્તાર કે જે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢંકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

અને જયારે સદર પક્ષકારો દ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે આ કરારમાં નિચે જણાવેલ શરતો મુજબ દાખલ થવા ઈચ્છુક હોય.

અને જયારે આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા શો–રૂમ/ઓફિસ નાં વેચાણ અવેજની અંશતઃ ચુકવણી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ હોય અને આગોતરી રકમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી જેની ચુકવણી અને સ્વીકાર પ્રયોજક (PROMOTER) સ્વીકારે છે અને જેની પહોંચ આપે છે અને એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની છે.

અને જયારે સદર કાયદાની કલમ ૧૩–હેઠળ પ્રયોજક કે લેખીતમાં સદર શો–રૂમ/ઓફિસ માટે એલોટી (ALLOTTEE) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક (PROMOTER) આથી શો–રૂમ/ઓફિસ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થાય છે. (અને ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ જો લાગુ હોયતો)

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

હવે જેથી આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

શરતો :–

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીગોનું બાંધકામ કે જેમા ભોયતળીયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફ્રેગ સ્ટ્રકચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશીષ્ટતા કે જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય.

જો કે પ્રયોજકે લેખીતમાં એલોટીની અગાઉની મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીનાં શો–રૂમ/ઓફિસને વિપરીત અસર કરે એ સીવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલ ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

(૧) (એ–૧) એલોટી આથી પ્રયોજક (PROMOTER) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (PROMOTER) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે. કે શો–રૂમ/ઓફિસ .... તે વાણીજય પ્રકારનું જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........... /ચો. ફુટ. આ. ("શાંતિ આર્કેડ") ના .... માળે તે બિલ્ડીગમાં શો–રૂમ/ઓફિસ જેને હવે પછી શો–રૂમ/ઓફિસ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેની ઉપડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા નકિક કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે રૂા............./– અંકે રૂપીયા ....પુરા નીચેની વિગતે મળેલ છે. જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે. કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે.

(૧) (બી) કુલ અવેજની રકમ કે જે શો–રૂમ/ઓફિસની છે જે અહી ઉપર કલોઝ ૧(એ–૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે રૂા. ઉપડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા છે.

(૧) (સી) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા............../– અંકે રૂપીયા ....પુરા પ્રયોજક અને એલોટીની અરસ–પરસ સમજુતીથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

રૂપીયા	વિગત
રૂા................	અંકે રૂપીયા ....પુરાનો ચેક નં.......... તા. ....થી મળેલ છે.
રૂા................	અંકે રૂપીયા ....પુરાનો ચેક નં.......... તા. ....થી મળેલ છે.

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

(૧) ૩૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રયોજક (PROMOTER) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૨) કુલ અવેજની રકમનાં ૪૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર શો–રૂમ/ઓફિસ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૩) કુલ અવેજની રકમનાં ૭૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર શો–રૂમ/ઓફિસ આવેલ છે.

(૪) કુલ અવેજની રકમનાં ૭૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ને સદર શો–રૂમ/ઓફિસની દિવાલ, અંદરનાં પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૫) કુલ અવેજની રકમનાં ૮૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના છે.

(૬) કુલ અવેજની રકમનાં ૮૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ને બહારના પ્લબીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૭) કુલ અવેજની રકમનાં ૯૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ને લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગનાં વેચાણ કરારનાં અથવા વિંગમાં કે જમા સદર શો–રૂમ/ઓફિસ આવેલુ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૮) કુલ અવેજની રકમનાં ૧૦૦% રકમ શો–રૂમ/ઓફિસનો એલોટીને કબ્જો સોપવાના સમયે અથવા કબ્જા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

(૧) (ડી) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે જેમાંથી ટેક્ષ જે તારીખે શો–રૂમ/ઓફિસનો કબ્જો સોપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે કે જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) નક્કી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમા પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્ષો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેસ અથવા તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ હોય અને પ્રોજેકટનો કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા ચુકવવામાં આવે.

(૧) (ઈ) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા યુકત છે. સિવાય કે વધારો/વિકાસ ચાર્જીસ માં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સતાધીશ દ્વારા સ્થાનીક બોડીઓ, સરકાર દ્વારા સમયે સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (PROMOTER) આથી બાહેંધરી આપે સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધીનીયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧) (એફ) પ્રયોજક (PROMOTER) તેના ફકત વિવેકબુધ્ધીથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટેથી બાહેંધરી આપે સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધીનીયમ તે

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧) (જી) પ્રયોજકે આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામા આવેલ હોય તે બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) મા હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામા આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામા ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામા હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે રાષ્ટ્રીય કૃત બેંકના નિયમ મુજબ જે તે ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય જો કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) મા વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામા આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય વ્યવસ્થા એક જ બીલ્ટઅપ ચો.મી.આ. .... / કારપેટ ચો.મી.આ...........કે જે આ કરારના કલોઝ ૧ (અ) મા સહીત કરવામા આવેલ છે.

(૧) (એચ) એલોટી પ્રયોજક(Promoter) ને તેના દ્વારા કરવામા આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્કીશન મુજબ સરભર કરવા સતા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામા કોઈ વાંધો/માંગણા કરશે નહી.

નોંધઃ— દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ–૨ અને ૩ મા જણાવવામા આવેલ છે તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામા પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળીયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મીલ્કતના કેસમા હોય (લાગુ પડતુ નથી.)

(૨. ૧)પ્રયોજક(Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવ્યા હોય તે જયારે જયારે આવા પ્લાનને મંજુર કરવામા આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે શો–રુમ/ઓફિસનો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામા આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ પાસેથી કબજા

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certification) અને અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનુ રહેશે અને તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૨. ૨)સમય પ્રયોજક(Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પુર્ણ એલોટીને શો–રૂમ/ઓફિસ અથવા મીલ્કત આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ. તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારી ઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ 1(C) મા અત્રે જણાવવામા આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ ફકત ૮૯૭–૭૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારે એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧૩૪૬–૪૯ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૪૮–૭૯ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪. ૧)જો પ્રયોજક(Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી (Allottee) ને જો તે પ્રોજેટક માંથી પોતાનો શો–રૂમ/ઓફીસ 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 ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૪. ૨)ઉપરોકત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમા જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક(Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામા કસુર થાય જેમા તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સબંધિત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય અને અન્ય લહેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામા આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજક(Promoter) ૧૫ દિવસની લેખીતમા નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામા આવેલ અને ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબત નો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામા આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામા આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમા સુધારવામા નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક(Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમા આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજક(Promoter) ને ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ થવાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને શો–રૂમ/ઓફિસના વેચાણ અવેજનો હપ્તો જયા સુધી એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવ્યા હોય.

(૫) ફલોરીંગના ફેક્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફ્ટ બાંધ સાથે અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા તેના વિકાસ સદર બિલ્ડીંગમા આપવામા આવે અને શો–રૂમ/ઓફિસમા આપવામા આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર–સી (Annexure-C) મા જણાવવામા આવેલ છે.

(૬) પ્રયોજકે શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો એલોટીને તારીખ ૦૧–૦૧–૨૦૨૨ ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક(Promoter) અને તેના એજન્ટો દ્વારા ઉપરોકત શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (allottee) ને આપવામા નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમા વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ મા દર્શાવવામા આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે પ્રયોજક(Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

જો કે, પ્રયોજક(Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગ ની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(૧) યુધ્ધ , પ્રજા , પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

(૨) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીકારી

(૭.૧) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર(Occupancy certificate) મળ્યેથી તેમજ એલોટી (Allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમા કબજો સોપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે નોટીસ આપવામા આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે.પ્રયોજક(Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટી ને બાંહેધરી તેવા કેસમા આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક(Promoter)ના તરફે પુર્ણ કરવામા નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા અથવા એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામા આવ્યા હોય,પ્રયોજક(Promoter)તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમા લેવા લેખીત મા જાણ કરશે.

(૭.૨) એલોટીએ શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા એલોટી ને લેખીત નોટીસ, સદર શો–રૂમ/ઓફિસ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૭.૩) એલોટી દ્વારા શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો લેવામા નિષ્ફળતા :– <u>FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :-</u>

પ્રયોજક(Promoter) તરફથી લેખીતમા કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમા નિર્દિષ્ટ કરવામા આવેલ છે અને પ્રયોજકે એલોટીને શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ મા જણાવેલા સમયમા કબજો લેવામા નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૭.૪) જે તારીખે શો–રૂમ/ઓફિસનો કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) દ્વારા પ્રયોજક(Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી હોય અથવા મીલ્કતમા કે જયા શો–રૂમ/ઓફિસ આવેલુ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી હોય જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક(Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈ મા ખામી કે જે પ્રયોજક(Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૮) એલોટીએ શો–રૂમ/ઓફિસ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત વાણીજય માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફકત કરવાનો રહેશે.

(૯) એલોટીએ શો–રૂમ/ઓફિસના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવવાનુ છે કે જેને આવા નામથી જાણવામા આવશે કે જે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામા આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભ્યપદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમા સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી એલોટીને પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા આપવામા આવ્યાના ૭ દિવસમા આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક(Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામા કે જો કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમા ફેરફાર કે બદલાવ કરવામા આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો રહેશે નહી.

(૯) (૧) પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા એલોટીને શો–રૂમ/ઓફિસના તૈયાર થવા બાબતે આપવામા આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમા એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

શો–રૂમ/ઓફિસના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક(Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનીક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરો, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને ક્લાર્ક અને બીલ કલેક્ટરના પગાર ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેક્ટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામા આવતા હોય, જ્યા સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બંને નહી ત્યા સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હિસ્સા જે નક્કી કરવામા આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમા સહમત થાય છે કે જ્યા સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક(Promoter)ને કામચલાઉ માસીક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામા આવશે નહી અને તે રકમ જ્યા સુધી સોસાયટીમા તબદીલ થાય નહી ત્યા સુધી પ્રયોજક(Promoter)પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

(૧૦) કરારમા જણાવેલી રકમ ઉપરાંત સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા નક્કી કરવામા આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમા આવરી લેવામા આવેલ નથી.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક(Promoter) ને સોદા સમયે મૌખીક વાતચીત થયેલ તે મુજબ ના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમા એટર્ની એટ લો/ વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લીઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૨) મીલ્કતના કન્વેયન્સ(Conveyance) અથવા લીઝ (Lease)ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક(Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામા આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામા આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમા કરવામા આવતા હોય.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :–

REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રયોજક(Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબની રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રયોજક(Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટના અમલ માટેનો છે.

(૨) પ્રયોજક(Promoter) કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીસ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(૩) પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર કોઈબોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામા આવેલ છે.

(૪) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમા જણાવવામા આવેલ છે.

(૫) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો પરવાનગીઓ કે જે તે સતાધીશ દ્વારા આપવામા આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મીલ્કત બાબતે ની તે તમામ યોગ્ય છે. અને તે કાયદાની પ્રકીયાનો અમલ કરી મેળવવામા આવેલ છે. અને તે તમામ મંજુરીઓનુ પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનુ પાલન કરવાનુ છે.

(૬) પ્રયોજક(Promoter) ને આ કરારમા દાખલ થવાનો હકક છે. અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામા આવેલ નથી.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૭) પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકતિ કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામા આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

(૮) એલટીના એસોસીએશની સાથે કન્વેયન્સ ડીડ(Conveynce Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક(Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો, એલોટીના એસોસીએશને આપવાનો રહેશે.

(૯) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લહેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકસાનીઓ અને અથવા પેનાલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૦) પ્રયોજક(Promoter) ઉપર પ્રોજેકટ ની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમા જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનીક બોડી અથવા સતાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનીક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમા સદર મિલ્કતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામા આવી નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક(Promoter)સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છેકે :–

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે શો–રૂમ/ઓફિસની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમા જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામા આવે તે તારીખથી તેમજ તેવુ કોઈ કામ શો–રૂમ/ઓફિસમા કરશે નહી કે જે નિયમો, અધિનીયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમા કોઈ ફેરફાર સુધારા, વધારો સ્થાનીક સતાધીશની સહમતી વગર કરશે નહી.

(૨) તેવી સામગ્રી કે જે નુકસાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમા ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકસાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સતાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામા આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામા તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

નુકસાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકસાન મીલ્કતને અથવા શો–રૂમ/ઓફિસને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર શો–રૂમ/ઓફિસમા તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમા કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર શો–રૂમ/ઓફિસને નિયમો કે અધિનીયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા બનાવવામા આવેલ નિયમો, અધિનીયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમા હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ અને અન્ય જાહેર સતાધીશ ને જવાબદાર રહેશે.

(૪) શો–રૂમ/ઓફિસમા કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમા તોડફોડ અથવા તેમા કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમા કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમા ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમા રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મીલ્કતના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સર્પોટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકસાન કરવાનુ રહેશે નહી અને તે અગાઉથી પ્રયોજક(Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનુ નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મીલ્કતના કે જેમા શો–રૂમ/ઓફિસ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમા તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વિમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનુ હોય.

(૬) સદર શો–રૂમ/ઓફિસમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમા અથવા અન્ય કોઈ ભાગમા ફેકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક(Promoter)દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમા સીકયોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અન્ય કોઈ સેવાના મીલ્કતમા જોડાણ માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૮) સ્થાનીક વેરા, પાણી ચાર્જીસ, વીપો અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા શો–રૂમ/ઓફિસના વપરાશ કરનારમા થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામા આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) એલોટીઓ ભાડે , પેટા ભાડે , તબદીલ , એસાઈન અથવા તેના હિતમા અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામા ભાગ જ્યા એલોટી દ્વારા તમામ લહેણા પ્રયોજક(Promoler) ને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે ચુકવવામા આવે નહી ત્યા સુધી કરવાના રહેશે નહી.

(૧૦) એલોટીઓ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનીયમોનું પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેમા કરવામા આવેલ તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમયે કરવામા આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીઓ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનુ રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લહેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમીત ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીઓ પ્રયોજક(Promoler) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે યોગ્ય સમયે સદર મીલ્કતમા દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૫) એલોટી તરફથી મળેલા નાણા માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનુ રહેશે જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો. ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લહેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તેજ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

(૧૬) આ કરારમા જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો શો–રૂમ/ઓફિસ કે જે તેને વેચવામા આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoler) ની મિલ્કત રહેશે જ્યા સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામા આવે નહી ત્યા સુધી.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૧૭) <u>PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE</u>

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

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ શો–રૂમ/ઓફિસ ગીરો મુકી શકશે નહિં 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 શો–રૂમ/ઓફિસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

(૧૮) <u>BINDING EFFECT :-</u>

બંધનકારક અસર ::–

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને 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) <u>ENTRE AGREEMENT :-</u>

સંપુર્ણ કરાર ::–

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 બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારાનો હક્ક :–

પક્ષકારોની લેખીતમા સહમતીથી જ ફકત આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

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

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે શો–રૂમ/ઓફિસ સાથે જશે.

(૨૨) (SEVERABILITY) :–

રદ કરવુ :–

જો આ કરારની જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ના હોય કે જે નિયમો અને અધિનીયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામા આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમા સુધારો કરવામા આવશે અથવા દુર કરવામા આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નીયમો અને અધિનીયમો હેઠળ બનાવવામા આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહી તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામા આવશે.

(૨૩) METHOD OF CALCUTATION OF ROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED 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 શો–રૂમ/ઓફિસના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

(૨૪) FURTHERASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી ::–

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

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ ::–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા પરસ્પર 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.

(૨૬) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE CHARGES:-

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે શો–રૂમ/ઓફિસની ખરીદી એવી ચોકકસ શરતોથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૨૭) USAGE OF PARKING & SERVICE AREA :-

પાર્કિંગ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

"શાંતિ આર્કેડ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ 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 પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એશોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૨૮) એલોટી અથવા પ્રોમોજક આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફિસમા રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમા જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક(Promoter)આવી કચેરીમા હાજર થઈ અને આ કરારનું એક્ઝીક્યુશનનો સ્વીકાર કરશે.

(૨૯) આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામા આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી, અન્ડર સર્ટીફિકેટ પોસ્ટીગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યા મોકલવાની રહેશે.

શ્રી...
રહે...
ઈ–મેઈલ આઈડી(E-Mail ID)

શ્રી..
સરનામુ.....................................

ઈ–મેઈલ આઈડી(E-Mail ID)

એ એલોટી અને પ્રયોજક(Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામા નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામા આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક(Promoler)અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામા આવશે.

FOR, SHANTI BUILDCON
PARTNER

(૩૦) JOIN ALLOTTES / સંયુક્ત એલોટી :–

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

(૩૧) (STAMP DUTY AND REGISTRATION)

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.

(૩૨) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :–

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

(૩૩) GOVERNING LAW / કાયદો વ્યવસ્થા :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત 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.

–:: પરિશિષ્ટ – "૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) ::–

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજે ગામ રૈયા નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૪, એફ.પી.નં.૯૭

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૪/એ+૧૪/સી+૧૪/ડી+૧૪/ઈ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૨–૦૨ ઉપર વાણીજ્ય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "શાંતિ આર્કેડ" તરીકે ઓળખાય છે. સદરહું બીલ્ડીંગ કોમન પાર્કીંગ બેઝમેન્ટ–૧ નુ ચો.મી.૨૦૮–૨૯ તથા બેઝમેન્ટ–૨ નુ ચો.મી.૩૨૮–૦૬ છે તથા સ્ટેઈર કેસ તથા પેસેઝ બેઝમેન્ટ–૧ તથા પેસેઝ બેઝમેન્ટ–૨ તથા ફર્સ્ટ ફલોરનુ કુલ ચો.મી.૨૧–૪૧ છે તથા સ્ટેઈર કેસ તથા પેસેઝ સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર નુ કુલ ચો.મી.૨૬–૫૩ છે તથા સ્ટેઈર કેસ તથા પેસેઝ ફીફથ ફલોરનુ ચો.મી.૨૮–૩૦ છે તથા સ્ટેઈર કેસ તથા પેસેઝ સીકસથ ફલોરનુ ચો.મી.૨૩–૭૪ છે.

જેમાં બેઝમેન્ટ–૨ માં ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ, સીડી તથા રેમ્પનું બાંધકામ તેમજ બેઝમેન્ટ–૧ માં મેકેનીકલ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં શો–રૂમ, ડબલ્યુ સી, હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરીનલ, સીડી તથા લીફ્ટ તેમજ ફર્સ્ટ ફલોરમાં શો–રૂમ, બે(૨) ડબલ્યુ સી, બે(૨) યુરીનલ, સીડી તથા લીફ્ટનું બાંધકામ તેમજ સેકન્ડ ફલોર થી ફોર્થ ફલોરમાં દસ(૧૦) ઓફીસ, બાર(૧૨) ડબલ્યુ સી, બે(૨) યુરીનલ, સીડી, લીફ્ટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ તેમજ ફીફથ ફલોરમાં સાત(૭) ઓફીસ, નવ(૯) ડબલ્યુ સી, બે(૨) યુરીનલ, સીડી, લીફ્ટ તથા બે(૨) પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ તેમજ સીકસથ ફલોરમાં ઓફીસ, સીડી, લીફ્ટ તથા ટેરેસ નું બાંધકામનં આયોજન કરેલ છે. જે સમગ્ર સંકુલની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– લાગુ અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૪–૩૦ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ૯–૧૪ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૪–૩૦ છે. તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

પૂર્વે :– ૧૮–૦૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૧–૨૪ છે. તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૧–૨૪ આવેલ છે.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

—:: પરિશિષ્ટ—"૨" (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન) ::—

ઉપરોકત જણાવેલ પરીશીષ્ટ—૧ માં દર્શાવેલ "શાંતિ આર્કેડ" તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં આવેલ .... ફલોર ઉપર આવેલ શો—રૂમ/ઓફિસ નં. .... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે. જેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:—	
દક્ષિણે	:—	
પૂર્વે	:—	
પશ્ચિમે	:—	

—:: એનેક્ષર—"એ" ::—

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને શો—રૂમ/ઓફિસના સ્પેસીફીકેશનો કે જે એલોટીદ્વારા ખરીદવામા સહમતી આપવામા આવેલ છે અને સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ હોય.

—:: એનેક્ષર—"બી" ::—

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સતાધીશ દ્વારા આપવામા આવેલ હોય.

—:: પ રિ શિ ષ્ટ—" સી "

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના સ્પેશીફિકેશન અને સવલતો.

બાંધકામ	:—	ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
ડોર	:—	ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા શો—રૂમ/ઓફિસનાં આંતરીક દરવાજામાં ફલશડોર.

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

સેફટી	:–	વિન્ડો લોખંડ ગ્રીલ સાથે.
એલીવેટર	:–	ઓટો ડોર લીફટ.
સ્ટોરેજ	:–	દરેક શો–રૂમ/ઓફિસને પાણીની હેડ તથા ઓવરહેડ અને ગ્રાઉન્ડ પાણીના ટાંકાની સુવીધા.
લાઈટીંગ	:–	કોમન એરીયા, તથા બિલ્ડીંગની આઉટર સાઈડમાં ડિઝાઈનેડ લાઈટીંગ થી સુશોભીત.
ફીનીશ	:–	અંદરની દિવાલમાં પુટ્ટી ફીનીશ તથા બહારની દિવાલમાં વેધર પ્રુફ કલર.
પાવર–બેકઅપ	:–	કોમન લાઈટ, વોટર પંપ તથા લીફટ માટે જનરેટરની સુવીધા.
વિન્ડો	:–	પાવડર કોટેડ, એલ્યુમીનીયમ સેકશન વીન્ડો.
એકસ્ટ્રા	:–	દરેક દરવાજા ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ.
પ્લમ્બીંગ	:–	સી.પી.વી.સી./યુ.પી.વી.સી. પાઈપનું કન્સીલ્ડ તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરી ફીટીંગ.
પાર્કિંગ	:–	ડીઝાઈનેટેડ ફલોરીંગ.
ફલોરીંગ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીની ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ, બાથરૂમમાં સ્લેબ લેવલ સુધી ડીઝાઈનર ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સેનેટરી ફીટીંગ.
ઈલેકટ્રીક	:–	મોડયુલર સ્વીચ તથા કન્સીલ્ડ વાયરીંગ તથા પોઈન્ટ.

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી રૂા................../–અંકે રૂપિયા................. બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી.

સાક્ષીઓની હાજરીમા ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ આ કરારમા સહી રાજકોટ શહેરનું નામ કરી ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખે અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમા સહી કરી પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા ફ્રી હોલ્ડ, લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો. બીજુ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુક્ત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને

FOR, SHANTI BUILDCON

PARTNER

જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે અને તે અમોને કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

સ્થળ : રાજકોટ
તારીખ : / /૨૦૨૦

આગ..પતુ   આગ..શાખ

૧...   ૧...

(શ્રી સંજય મહેન્દ્ર મોદી)

૨...   ૨...

(શ્રી મિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણી) તે બન્ને શાંતિ બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો નાં કુ. મુ. દરજ્જે.

FOR, SHANTI BUILDCON
PARTNER