-:: મકાન નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::-

આ મકાન નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર રાજકોટ મુકામે તા.   /   / ૨૦૧૬ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ ની શરતો તથા વિગતે કરવામા આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / મકાન વેચનાર/ લખી આપનાર ::-</u>

<u>જોગ લખી આપનાર....</u>

વાસ્તુ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી (PAN - AAGFV 9331 H) પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી રજનીકાંત હિરજીભાઈ શાહ,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૨) શ્રી હર્ષદ પોપટભાઈ માલાણી,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૩) શ્રીમતિ જયોતીબેન હર્ષદભાઈ માલાણી,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૪) શ્રી સ્વીકાર ચત્રભુજભાઈ ઘમસાણીયા,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૫) શ્રી હિતેષભાઈ રતીલાલ પટેલ,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૬) શ્રી મીલન હરીષભાઈ મહેતા,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૭) શ્રી નરેન્દ્રસિંહ પૃથ્વીસિંહ જાડેજા,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૮) શ્રી પ્રજીત હરેશ સોની,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૯) શ્રીમતિ નમીતા અકેશ સોની,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

(૧૦) શ્રીમતિ સોનીયા મીતલભાઈ સોની,

હિન્દુ,એડલ્ટ,ધંધો:- વેપાર,

ઠે.નક્ષત્ર-૧,ઓફીસ ન.૩૦૩,૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,રાજકોટ.

ન.૪ અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર હસ્તજે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી

(મકાન વેચાણ કરનાર " વેન્ડોર " જે સંજ્ઞામા સદરહુ પેઢીના સઘળા ભાગીદારો તેમના અનુગામીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ,બેનીફીસીયરીઓ,વહીવટકર્તાઓ તથા લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવઝ તમામ નો સમાવેશ થાય છે.)(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) મા જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / મકાન ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::-</u>

શ્રી ....,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ..........,વ્યવસાય :-...........,

રહે...

....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામા આવ્યો છે.તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) મા જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા શબ્દોમા ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

સદરહુ આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા આવે છે.પ્રમોટર–વિકાસકર્તાં તથા એલોટી ને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામા આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજ્યના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,લોધીકા તાલુકાના,ગામ **મેટોડા** ના રેવન્યુ **સર્વે ન.૪૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ કે જે " **વૃંદાવન પાર્ક** " તરીકે ઓળખાય છે.તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ ન.૯ થી ૧૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૭૬૩–૭૭ વાસ્તુ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી નીલેશકુમાર ચમનભાઈ સોની ના કુલમુખત્યાર હરજજ શ્રી અકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોની એ કરી આપેલ વે.દ.અ.ન.૨૨૪ તા.૨૫/૦૧/૨૦૧૨ થી થી સબ પ્લોટીગ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન ના તમામ હકકો અને અધીકારો સાથે ખરીદ કરેલ છે.ત્યાર બાદ શ્રી નીલેશકુમાર ચમનભાઈ સોની ના કુલમુખત્યાર કરજજે શ્રી અકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોની એ રૂડા મા સબ પ્લોટીગ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરવાની અરજી કરેલ હોવાથી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ ના બાધકામ પરવાનગી ન.રૂડા/ટિકડિવ/મેટોડા/૧૧૨૨/૧૧/૨૨૬૨ તા.૦૩/૦૪–૦૫/૨૦૧૨ થી સબ પ્લોટીગ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરાવેલ ત્યાર બાદ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ ના રીવાઈઝડ બાધકામ ના વિકાસ માટેની પરવાનગી ના પ્રકરણ ક્રમાક ન.રૂડા/ટિકડિવ/મેટોડા/૧૧૨૨/૧૧/૩૭૬૩ તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૩ થી બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરાવેલ અને બાધકામ પુર્ણ થતા વપરાશ અગેના પ્રમાણપત્ર ન.રૂડા/ટિકડિવ/મેટોડા/૧૧૨૨/૧૧/૩૭૬૪ તા.૦૬/૦૯/૧૩ થી મેળવેલ છે.

(૨) ગુજરાત રાજ્યના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,લોધીકા તાલુકાના,ગામ **મેટોડા** ના રેવન્યુ **સર્વે ન.૪૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ કે જે " **અરીહત પાર્ક** " તરીકે ઓળખાય છે.તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ ન.૪૫ થી ૫૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૭૧૭–૩૦ વાસ્તુ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી અકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોની એ કરી આપેલ વે.દ.અ.ન.૩૦૪ તા.૨૫/૦૧/૨૦૧૨ થી સબ પ્લોટીગ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન ના તમામ હકકો અને અધીકારો સાથે ખરીદ કરેલ છે.ત્યાર બાદ શ્રી અકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોની એ રૂડા મા સબ પ્લોટીગ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરવાની અરજી કરેલ હોવાથી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ ના બાધકામ પરવાનગી ન.રૂડા/ટિકડિવ/મેટોડા/૧૧૦૪/૧૧/૨૨૬૫ તા.૦૩/૦૪–૦૫/૨૦૧૨ થી સબ પ્લોટીગ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરાવેલ ત્યાર બાદ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ ના રીવાઈઝડ બાધકામ ના વિકાસ માટેની પરવાનગી ના પ્રકરણ ક્રમાક ન.રૂડા/ટિકડિવ/ મેટોડા/૧૧૦૪/૧૧/૩૭૬૭ તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૩ થી બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરાવેલ અને બાધકામ પુર્ણ થતા વપરાશ અગેના પ્રમાણપત્ર ન.રૂડા/ટિકડિવ/ મેટોડા/૧૧૦૪/૧૧/ ૩૭૬૮ તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૩ થી મેળવેલ છે.

(૩) ગુજરાત રાજ્યના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,લોધીકા તાલુકાના,ગામ **મેટોડા** ના રેવન્યુ **સર્વે ન.૪૩/૧** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ કે જે " **રાજદર્શન પાર્ક** " તરીકે ઓળખાય

છે.તે પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ ન.૧૮ થી ૨૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૯૦૯–૮૫ વાસ્તુ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢા જોગ શ્રી પારૂલબેન કિર્તીકુમાર સોની ના કુલમુખત્યાર હરજીજે શ્રી અકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોની એ કરી આપેલ વે.ડ.અ.ન.૨૮૫ તા.૨૫/૦૧/૨૦૧૨ થી ખરીદ કરેલ **તથા** પ્લોટ ન.૨૨ અને ૨૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૪૫૭–૯૯ વાસ્તુ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢા જોગ શ્રીમતિ નીતાબેન હરેશભાઈ સોની ના કુલમુખત્યાર હરજીજે શ્રી અકેશકુમાર કિર્તીકુમાર સોની એ કરી આપેલ વે.દ.અ.ન.૨૮૬ તા.૨૫/૦૧/૨૦૧૨ થી ખરીદ કરેલ છે.ત્યાર બાદ પ્લોટ ન.૧૮ થી ૨૩ ની જમીન નુ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ ના પ્રકરણ ક્રમાક ન.રૂડા/ટીકડીવ/મેટોડા/૩૪૮/૧૨/૪૯૪૧ તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૨ થી સબ પ્લોટીગ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરાવેલત્યાર બાદ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ ના રીવાઈઝડ બાધકામ ના વિકાસ માટેની પરવાનગી ના પ્રકરણ ક્રમાક ન.રૂડા/ટીકડીવ/મેટોડા/૩૪૮/૧૨/૩૭૬૫ તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૭ થી બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરાવેલ અને બાધકામ પુર્ણ થતા વપરાશ અગેના પ્રમાણપત્ર ન.રૂડા/ટીકડીવ/મેટોડા/૩૪૮/૧૨/૩૭૬૬ તા.૦૬/૦૯/૧૭ થી મેળવેલ છે.

સદરહુ આ વસાહત ને અમારી ભાગીદારી પેઢાએ " **આસ્થા વિલેજ** " નામ આપેલ છે.આમ સદરહુ આ મકાન વાસ્તુ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢાના કબજા,ભોગવટા અને માલીકી નુ આવેલ છે.તેમા અમારા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકાર નો હકક,હિત કે હિસ્સો નથી.તેનુ વેચાણ,વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહુ પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાધકામની પરવાનગી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ પાસેથી મેળવેલ છે.તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મા " 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.એકનોલેજમેન્ટ .... તા................................. થી નોધણી કરાવેલ છે.તે નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) મા રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **શ્રી અતુલભાઈ રાજપરા (કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી દિલીપભાઈ લાડાણી** દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર મકાન નુ બાધકામ કરેલ છે,/ કરવામા 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 આપવામા ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો

વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામા આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાધકામની કરબાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે સ્થાનિક સતા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા મકાન /બિલ્ડીંગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–ર મા રાખેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનુ બાધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

(૮) એલોટીએ તેના તા........................ ના પત્રથી ના " **આસ્થા વિલેજ** " ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ **પ્લોટ ન...............** ના **સબ** પ્લોટ **ન...............** ની જમીન **ચો.મી.આ................** **(બાધકામ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..........** તથા **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.**આ...........) સહીત તેની ઉપર આવેલ **મકાન ન...........** માટે અરજી કરેલ છે.

(૯) એલોટીને ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,લોધીકા તાલુકાના,ગામ **મેટોડા** ના રેવન્યુ **સર્વે ન.૪૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ કે જે " વૃંદા**વન પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકીમા આવેલ " **આસ્થા વિલેજ** " ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ **(૧)** પ્લોટ ન.૯ થી ૧૦ ના **સબ પ્લોટ ન.**૯ થી ૧૦/૧ **થી ૫** ની જમીન **ચો.મી.આ. ....** **(બાધકામ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ...........** **તથા** **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**.............) સહીત તેની ઉપર આવેલ **મકાન ન.........**
(૨) પ્લોટ ન.૧૧ થી ૧૨ ના **સબ પ્લોટ ન.૧૧ થી ૧૨/૧** થી **૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.** .... (બાધકામ **બિલ્ટઅપ** એરીયા ચો.મી.**આ...........** **તથા** **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**.............) સહીત તેની ઉપર આવેલ **મકાન ન.........**
(૩) પ્લોટ ન.૧૩ થી ૧૬ ના **સબ** પ્લોટ **ન.૧૩ થી** ૧૬/૧ **થી** ૯ ની જમીન **ચો.મી.આ.** .... (બાધકામ **બિલ્ટઅપ** એરીયા ચો.મી.**આ...........** **તથા** **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**.............) સહીત તેની ઉપર આવેલ **મકાન ન.........**
તથા **મેટોડા** ના રેવન્યુ **સર્વે ન.૪૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ કે જે " **અરીહત પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી મા આવેલ " **આસ્થા વિલેજ** " ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટ ન.૫૧ તથા પર ના **સબ પ્લોટ ન.૫૧ & પર**/૧ **થી** ૪ ની જમીન ચો.મી.**આ.........** **(બાધકામ** બિલ્ટઅપ **એરીયા** ચો.મી.**આ...........** તથા કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**.............) સહીત તની ઉપર આવેલ **મકાન** ન**..........** **તથા** **મેટોડા** ના રેવન્યુ **સર્વે ન.૪૩/૧** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ કે જે " **રાજદર્શન પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી મા આવેલ " **આસ્થા વિલેજ** " ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ **પ્લોટ ન.૧૮** થી ૨૩ ના

સબ પ્લોટ ન.૧,૨,૧૧,૧૨ ની જમીન **ચો.મી.આ............** (બાધકામ **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ...........** તથા **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............**) સહીત તેની ઉપર આવેલ **મકાન ન.........** **<u>તથા</u> મેટોડા** ના રેવન્યુ સર્વે **ન.૭૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ કે જે " **અરીહત પાર્ક** " તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી મા આવેલ " **આસ્થા વિલેજ** " ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમા આવેલ પ્લોટ ન.૪૩ થી ૫૦ ના **સબ** પ્લોટ **ન.૪૭ થી** ૫૦/૧ **થી** ૧૦ ની જમીન ચો.મી.**આ............** (બાધકામ **બિલ્ટઅપ** એરીયા **ચો.મી.આ........... તથા કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ.............) સહીત તેની ઉપર આવેલ **મકાન ન...............** તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ, સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજુર "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખ૩ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–" એ " મા આપેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ મકાન નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાર્ફટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર મકાન (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા ન. " ૯ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>શરતો :–</u>

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–ન. "૯" મા દર્શાવેલ મકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત મકાન નુ શેડયુલ–એ) મા સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"બી" મા મકાન નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે.પરિશિષ્ટ–"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. મકાન ની કિમતની ગણત્રીમા જમીનની કિમત, (મકાન સહિત) બાધકામના ખર્ચનો, મકાન ના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમા સમાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના મકાન મા વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ ગેસ 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) સબ પ્લોટ ઉપર આવેલ મકાન સહીત ની જમીન **ચો.મી.આ..............** ખરીદવા કબુલ થાય છે.**જેની વેચાણ** કિંમત રૂા............................. **અકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.**

(૧/૨) સપુર્ણ 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 કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૩)–(ક) <u>**એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા....................... અકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.**</u>

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

<u>**અકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક ....ના ચેક નં................., તા..................... ના રોજ આપેલ છે અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.**</u>

MODE OF PAYMENT :–

<u>**ચુકવણીની પધ્ધતિ :–**</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા અથવા અસર–પરસની સમજુતિ મજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા આવા (લાગુ પે તે મુજબ) " **વાસ્તુ 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 ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૪)–(ખ) 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 મકાન ની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ નહી થાય.

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

(૧/૬) (માત્ર મકાન ને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દરે મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ ન. (૧.૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કેઃ—

(એ) એલોટીને મકાન ની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સબ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને

બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મકાન નો 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 સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :– પ્રમોટરને કરવામા 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/માગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME ESSENCE :– <u>**સમયએ અગત્યનુ સત્વ છે.**</u>

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

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

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :–

પ્રોજેકટ/મકાન નુ બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની કરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–

<u>**મકાન ના કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :–**</u>

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

પ્રમોટર મકાન નો કબ્જો બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયેલ હોય અને મકાન વપરાશ

અંગેનુ પ્રમાણપત્ર પણ આવી ગયેલ છે.મકાન નો કબ્જો તા...................... ના રોજ સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને મકાન સોપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાનો મકાન રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તો જે મુકતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહિનાની અંદર મકાન નો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમા કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મકાન નો કબ્જો સોપી આપશે.

પરંતુ મકાનનુ સપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મકાન નો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરારને રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા મકાન ની 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 આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(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 નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા 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 ત્રીસ–(૩૦) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવેલ સપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા ત્રાહેદારીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

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

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક ભૈ ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા 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 (મકાન) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–**</u>

(૬/૧) મકાન વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પદર) દિવસમા મકાન નો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મકાન નો કબ્જો સોપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે મકાન વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મકાન ના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. 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.

(૬/૨) <u>POSSESSION BY THE ALLOTTE</u> :–

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને મકાન નો કબ્જો સોપી 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 કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

(૦૭) <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 જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો 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 મકાન કે પ્લોટ સબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા મકાન પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, મકાન /પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેશા 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, ઈલાબા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો 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 મકાન સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મકાન નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેક્ટમા 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/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) મકાન નો કબ્જો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.
(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) મકાન ના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... ની ભગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) મકાન નો કબ્જો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે.કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લઘન થાય તે રીતે મકાન મા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. મકાન ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી મકાન તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર,મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.

(ઈ) મકાન ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાના બાહીય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી મકાન મા ગદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પકારની ગદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

(જી) મકાન ને સબધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા મકાન ના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના

પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :–

મકાન ના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મકાન ની કિંમતની સપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મકાન ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઉપયોગ, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ના રકમ, લેખિત માગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ મસય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામા 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 લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECTLIABILITY :–

ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જ્યારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે મકાન ની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જન સપુર્ણ 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.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :–

સમારકામ માટે મકાન મા દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેન્ન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે મકાન/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :–

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–

સદરહુ " **AASTHA VENTILA** " મકાન મા આવેલ સર્વીસ ઝોનનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મજુર થયેલ પ્લાનમા દરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :–

મકાન સબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) મકાન ના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મકાન મા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મકાન મા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :–

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરા વિગેરે.. ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ દ્તા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયધરી લીએ છે કે, આ મકાન સબધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ 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 કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે મકાન ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ મકાન ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)</u> :–

<u>સબધીત રાજયના મકાન ઓનરશીપ કાનુન :–</u>

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

(૧૮) <u>BINDING EFFECT</u> :–

<u>બધનકારક અસર :–</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) <u>ENTIREAGREEMENT</u> :–

<u>સપુર્ણ કરાર :–</u>

આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબધીત સપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ મકાન બીલ્ડીગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) <u>RIGHT TO AMEND</u> :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

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

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મકાન ના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે મકાન સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :–

અલગતા બાબત :–

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

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :–

કરાર મા જયા જયા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયા–જયા ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ મકાન ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :–

વધારાની ખાત્રી :–

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

(૨૫) PALCE OF EXECUTION :–

સહી કરવાનુ સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જે તે સપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :–** એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTICES :–/સુચનાઓ :–**

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

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :– ....

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :– " આસ્થા વિલેજ ",જયોતિ સી.એન.સી. ની સામે,રીઅલ હાઈટસ ની બાજુમા,કાલાવડ રોડ,મેટોડા,તા.લોધીકા,જી.રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને તેનીજાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલાવવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૮) **JOINT ALLOTTES :–/સયુકત એલોટી :–**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલાવવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ :–**

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

(૩૦) **DISPUTE RESOLUTION :–/વિવાદનો ઉકેલ :–**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

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

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

(૩૨) સદરહુ મીલ્કતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી ઈલેકટ્રીક,સફાઈ વેરા શેષ લેવી વગેરે ના ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતા હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

(૩૩) સદરહ રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ મજુર કરેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા બાધકામ ની પરવાનગી લખાથી લેનાર એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.માપ સમજેલ છે જે હકિકતે

લખાવી લેનાર ને મકાન નો એલીવેશન,બીલ્ડીંગ ના બાંધકામ ના પ્લાન,બાંધકામ ની મજુરી સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન તેમા વાપરવામા આવનાર માલ–મટીરીયલ, ફીક્ષચર, બારી–બારણા,ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહીતી લખાવી લેનાર ને આપવામા આવેલ છે.જે તમોએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય મા લેવાનો નથી.ભવિષ્યમા કાયદા અનુસાર કે ટેકનીકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ. મા વધારો થાય અથવા બાંધકામમા ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની લખી આપનાર ને જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમા ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનાર ને સપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.તે સિવાય પણ જરૂર પડયે લખી આપનારને સદરહુ મિલ્કતમા એલીવેશન સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમા ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરવાનો સપુર્ણ હકક અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરાર થી સમતી આપે છે.

(૩૪) સદરહુ મકાન વાળી મિલ્કત ના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનાર ને સોંપી આપેલ છે.(લખાવી લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડયે લખાવી લેનાર ના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર એ તે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે.જે હકીકતે સદરહુ મકાન ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનાર ને વાંધો તકરાર નથી આ મકાન નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનાર ના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મકાન નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહુ મકાન ન વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે કે મકાન ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સમતી આપે છે.

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

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

(૩૭) સદરહુ બીલ્ડીંગમા આવેલ મકાન ના સહમાલીકોના ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામા આવનાર છે.જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાન આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનુ બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયા જયા સહીની જરૂર પડે ત્યા ત્યા ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓન પાલન કરવાન રહેશે.