

દુકાન/ઓફીસનો કબજા રહિત સાટાખતનો કરાર

આ દુકાન/ઓફીસનો કબજા રહિત સાટાખતનો કરાર રાજકોટ મુકામે તારીખ / /૨૦૧૯ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

PAN :- AAUFP 5267 C

પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો:-

૧. શ્રી રોહીતભાઈ હરીલાલ રવાણી, હિન્દુ, ઉ.વ.૫૪, ધંધો: વેપાર,
 ૨. શ્રી મૌલીક રોહીતભાઈ રવાણી, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો:વેપાર,
 ૩. શ્રી કરણ રોહીતભાઈ રવાણી, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૪, ધંધો: વેપાર,
- સરનામુ- ૩૦૨, પ્રાઈડ વન, અક્ષર માર્ગ, અમીન માર્ગ રાજકોટ.

નં. ૧ ના જાતે તથા નં. ૨ તથા ૩ ના કુલ મુખત્યાર દરજજે

જેને હવે પછી પ્રયોજક (promoter) / પહેલા પક્ષ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય, તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈન તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

બીજા પક્ષકાર / દુકાન ખરીદનાર/લખાવી લેનાર:

શ્રી, હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો:-

સરનામુ:-

(જેને હવે પછી બીજા પક્ષકાર /એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય, તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈન તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

સદરહુ આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે. પ્રયોજક તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧. ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં રેસકોર્પ રીંગ રોડ પર યુનીયન બેંક તથા લાઈફ બિલ્ડીંગ તેમજ કેન્સર સોસાયટી બિલ્ડીંગની બાજુમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨૬ પૈકીની (જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬/૧ સીટી સર્વે નં. ૨૨૪૫/૧) રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૮-૨૪, પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૪-૪૩, તથા પ્લોટ નં. ૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૩-૭૫ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૭૬-૪૨ ઉપર વાણીજ્ય હેતુ માટે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ નુ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે અને સદરહુ લો-રાઈઝ (DWELLING-3) બિલ્ડીંગને અમોએ "PRIDE EMPIRE" નામ આપેલ છે. ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી....., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....., બાલ્કની એરીયા આ.ચો.મી....., અગાસી એરીયા ચો.મી.આ....., પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ....., કોમન એરીયા આ.ચો.મી.....ના ઓફીસ/દુકાન માટે અરજી કરેલ છે. આ દુકાન/ઓફીસવાળી મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલિકી અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાનો આવેલ છે. સદરહુ ઓફીસ/દુકાન પેઢીએ તમો એલોટી /ખરીદનારને રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરામાં વેચાણથી આપવા નક્કી કરેલ હોય, આ કરાર ઉપસ્થિત થયેલ છે.

ઉપરોક્ત મિલકતની ઉતરોતર પેટા માહિતી

૨. ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં રેસકોર્પ રીગ રોડ પર યુનીયન બેંક તથા લાઈફ બિલ્ડીંગ તેમજ કેન્સર સોસાયટી બિલ્ડીંગની બાજુમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨૬ પૈકીની (જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬/૧ સીટી સર્વે નં. ૨૨૪૫/૧) રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫, ૬, તથા ૭ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૭૬-૪૨ અમારી ભાગીદારી પેઢી જોગના જોગના ૧ નંબરની બુકના નં.૨૮૫૪, તારીખ ૨૬/૦૪/૨૦૧૯ થી પ્રયાગ પ્રોપર્ટીઝ પ્રાઈવેટ લી. વતી તેમના ઓથોરાઈઝડ ડીરેક્ટર શ્રી નિલેશ છબીલદાસ શાહ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તે રીતે ખરીદ કરેલ સદરહુ પ્લોટ નં. ૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૮-૨૪, પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૪-૪૩, તથા પ્લોટ નં. ૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૩-૭૫ મુજબના ત્રણેય પ્લોટની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૭૬-૪૨ નું એમલગમેશન કરી રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન માંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૮૨, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૧૯ થી વાણીજ્ય હેતુ માટે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે અને સદરહુ લો-રાઈઝ (DWELLING-3) બિલ્ડીંગને અમોએ "PRIDE EMPIRE" નામની ઓળખ આપેલ છે. આમ સદરહુ બિલ્ડીંગવાળી જમીન સહિતની સઘળી મિલ્કત અમારી પેઢીની સુવાંગ માલિકીની અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાની આવેલી તેમાં પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો નથી તે મિલ્કતનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવા અમોને ભાગીદારો દરજ્જે સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૩. ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોક્ત બીનખેડવાણ જમીનમાં વાણીજ્યના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગર પાલીકાના ડેવલપમેન્ટ શાખામાંથી બાંધકામ કરવા આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે. જેના નં.ડેવ.શા.ઈ. નં.૩૬૭, તારીખ ૧૮/૦૬/૨૦૧૯ જેના રાજકોટ મહાનગર પાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી અનુક્રમ નં.૩૮૨, તારીખ ૦૮/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુ પાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

૪. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં..... તારીખ/૧/૨૦૧૯ નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણીના પ્રમાણપત્રની આ સાથે જોડાણ - ૧ માં રજુ છે.

૫. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રયોજક (promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના / નિર્દેશ હકીકતો (સ્પેશીફિકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટશ્રી સતીષ મહેતા તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયરશ્રી અશ્વિન લોઢીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૬. તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારા અથવા તો સીટી સર્વે દફતરની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭. પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે - આઉટ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ બાધકામની અધીકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થયેલ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવેલ છે તે અંગે રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ

થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા બીલ્ડીંગના પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશનની અધીકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર - ૨ માં રાખેલ છે.

૮. પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટની બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નીચમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

૯. એલોટીએ તેના તારીખ ના પત્રથી "PRIDE EMPIRE" ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય હેતુ માટેના લો રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં..... ની આશરે સ.ચો.મીટરના કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત માટે અરજી કરેલ છે.

૧૦. એલોટીને "PRIDE EMPIRE" ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય હેતુ માટેના લો રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં..... ની આશરે સ.ચો.મીટરના કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ, કોમન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ - ૨ ના ખંડ - એન મુજબ સહીયારી સુવીધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી મિલકત કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-એ માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-બી માં બીલ્ડીંગ / એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ દુકાન/ઓફીસના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ બહારની દિવાલો સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની ખુલ્લી અગાશી સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય,

૧૧. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગે પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે. જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગથના હકક સીહત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નં. ૧૦ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરેલ 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 અને અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મેજબ કબુલ થાય છે.

શરતો

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા નં. ૧૦ માં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું શેડ્યુલ-એ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરીશીષ્ટ-બી માં દુકાન/ઓફીસનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરીશીષ્ટ - સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવીધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાન/ઓફીસની કિંમતનની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (દુકાન/ઓફીસ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, દુકાન/ઓફીસના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય સુવીધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

(૧/૨) પ્રમોટર એલોટી પાસેથી તેના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ઓફીસ/દુકાનના અન્ય હિસ્સા તરીકે કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી. તે રીતે ઉપરોક્ત દુકાન/ઓફીસ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા આ.યો.મી....., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા યો.મી.આ....., બાલ્કની એરીયા આ.યો.મી....., અગાસી એરીયા યો.મી.આ....., પાર્કિંગ એરીયા યો.મી.આ....., કોમન એરીયા આ.યો.મી.....ના ઓફીસ/દુકાનની કારપેટ એરીયા આધારીત કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા 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 વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહુધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નીયમ અથવા નીયમની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)-ક એલોટીએ આ કરાર સહી કરના પહેલા / કરતી વખતે (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ તા..... ના રોજ આપેલ છે અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતીથી ચુકવે.

Mode of payment:-

ચુકવણીની પધ્ધતિ:-

કરારની શરતોને આધીને રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અરસ પરસની સમજૂતી મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પે તે મેજબ) "PRIDE CONSTRUCTION" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદારી રહેશે.

(૧/૪)-૧ એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એલોટી સંમત થાય છે કે બાકી અવેજની રકમ રૂા..... નીચેની વિગતે ચુકવશે.

(૧/૪)-૨ રૂા..... (કુલ અવેજની રકમના ૩૦ % કરતા વધારે નહી) આ કરાર કર્યા બાદ

(૧/૪)-૩ રૂા..... (કુલ અવેજની રકમના ૪૫ % કરતા વધારે નહી) પ્લીનથ લેવલનું આ બિલ્ડીંગનું અગર તો વિંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૪ રૂા..... (કુલ અવેજની રકમના ૭૦ % કરતા વધારે નહી) પોડીયમ સહિતના સ્લેબ નું આ બિલ્ડીંગનું અગર તો વિંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૫ રૂા..... (કુલ અવેજની રકમના ૭૫ % કરતા વધારે નહી) દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી તથા દરવાજાઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૬ રૂા..... (કુલ અવેજની રકમના ૮૦ % કરતા વધારે નહી) સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેર કેઈસ, લીફ્ટ વેલ, લોબી વિગેરેનું આ બિલ્ડીંગના ફ્લોર લેવલ સુધીનું પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૭ રૂા..... (કુલ અવેજની રકમના ૮૫ % કરતા વધારે નહી) બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વીથ વોટર પ્રુફીંગ, વિગેરેનું બિલ્ડીંગ અગર તો વિંગનું પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૮ રૂા..... (કુલ અવેજની રકમના ૯૫ % કરતા વધારે નહી) લીફ્ટ, વોટર પંપ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, યાંત્રીક જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીનથ

પ્રોટેક્શન, વિગેરે તથા અન્ય જરૂરીયાતો આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બિલ્ડીંગ અથવા વિંગની પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૯ બાકી ચુકવા પાત્ર રૂા..... મિલ્કતનો કબજો એલોટીને સોપતી વખતે અને અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ કે કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી

(૧/૪)-૧૦ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્સ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્સ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધીત કરવેરાનો શોપની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

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

(૧/૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધીકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી / મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાના પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧-૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે. કે :

(એ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવીધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ઓપન તથા ક્વર્ડ પાર્કીંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ)ને તમામ હેતુ માટે અવીભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવીભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવીભાજ્ય છે તે વીભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નીયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(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 બીજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટસબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાનનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ થાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT:-

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

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

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન 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 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 દુકાન/ઓફીસનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ 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 :-

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પ્રોજેક્ટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૮૬૪૦.૯૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિનિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે તેવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પ્રોજેક્ટને લાગુ પડે છે. ૮૬૪૦.૯૬ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાને આયોજન કર્યું છે. આ પ્રોજેક્ટમાં પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર તેમણે ૮૬૪૦.૯૬ એફ.એસ.આઈ. ઉપયોગ કરવાને વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજના આધારે ઉપરોક્ત મિલ્કત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

(પ/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-

પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસનો કબજો તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ઓફીસ સોપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાની દુકાન રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(પ/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૧૫ દિવસની અંદર દુકાનનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાનનો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ મકાનનુ સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો 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 એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(પ/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામા ૩-વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે.

ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા દુકાનની 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 નહીં 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 પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા 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 વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ 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 દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :-

એલોટીની (દુકાન/ઓફીસ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમાં દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન /ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના દુકાન/ઓફીસના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં 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) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

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

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત 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 સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલાં જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, 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 કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ 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 વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત દુકાન સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ દુકાન/ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ દુકાન/ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આવ્યેથી એલોટીના હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટીને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં 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 સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત 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.
- (એમ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપ્યા પછી ૫ વર્ષ દરમિયાન દુકાન/ઓફીસના કોઈ સ્ટ્રક્ચરલમાં ડીફેક્ટ જણાય કે કામગીરીની ગુણવત્તા નબળી જણાય અથવા સર્વિસ ફેસેલીટીઝ નબળી જણાય તેવા કિસ્સામાં તે બાબતો પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને આવી ડીફેક્ટસ પ્રમોટર સુધારી આપશે. અને તે અંગેનું ખર્ચ પોતે પ્રમોટર ભોગવશે અને જો આવી ડીફેક્ટ(નુકશાન કે અધુરાશ) પુર્તતા કરી આપવી પ્રમોટર માટે શક્ય ન બને તો, એગ્રીમેન્ટની શરત મુજબ સંબંધિત ડીફેક્ટને કારણે એલોટીને સહન કરવું પડે તેવું નુકશાન (ની રકમ રૂપીયામાં) પ્રમોટર પાસેથી વસુલ કરી શકાશે.

પ્રમોટરના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે અથવાતો(સંજોગો અને કરારની શરતો મુજબ) સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ અથવા વર્કમેનશીપ નબળી હોવાના કારણે ઉદભવેલ નુકશાનની વસુલાત માટે પ્રમોટર ઉપર આરોપ મુકી શકાશે નહીં.

- (૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,
- (એ) દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- (બી) એલોટી પોતાની દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજાનના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ ના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) દુકાન/ઓફીસના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેની ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાનની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના દુકાનની 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 નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાનમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં 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 નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે. તેમજ એલોટીને સ્ટ્રક્ચરમાં પી.ટી.બીબ તથા સ્લેબમાં હોલ કરવાની સખ્ત મનાઈ છે. તેમાં એલોટી કબુલાત આપે છે.

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

(જી) દુકાન/ઓફીસને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(આઈ) સદરહું મીલ્કતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી ઈલેક્ટ્રીક, સફાઈ વેરા શેષ લેવી વગેરે નાં ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

(જે) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ મંજૂર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગી લખાવી લેનાર એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને દુકાન/ઓફીસનો એરીયા, બીલ્ડીંગ નાં બાંધકામ નાં પ્લાન, બાંધકામ ની મંજૂરી સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ-મટીરીયલ, ફીક્ષર, બારી- બારણા, ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહિતી લખાવી લેનાર ને આપવામાં આવેલ છે. જે તઓએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય માં લેવાનો નથી. આ ઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સ્ટાન્ડ કોલીટીઝના કાયનો ઉપયોગ કરવામાં આવેલ છે. આમ છતાં કાયના કારણે કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો પ્રમોટરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(કે) સદરહું દુકાન/ઓફીસ વાળી મિલ્કતનાં ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનાર ને સોંપી આપેલ છે, (લખાવી લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડ્યે 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 હકિકતે સદરહું દુકાન/ઓફીસ નાં કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનાર ને વાંધો તકરાર નથી આ દુકાન/ઓફીસનો 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 માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ઓફીસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે કે દુકાન/ઓફીસ ખરીદનાર આથી બાહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(એલ) 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 સંપૂર્ણ બોજા મુક્ત છે.તેનું આથી અમો વેચનાર વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(એમ) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ દુકાન/ઓફીસનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

(એન) સદરહું બીલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફીસ/દુકાનના સહમાલીકોની હાઉસીંગ સર્વીસ કો.ઓ.સોસાયટીની રચના કરવામા આવનાર છે.જેનાં સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હાદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગું થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહું દુકાન/ઓફીસ ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીંગનાં હાઉસીંગ સર્વીસ કો.ઓ.સોસાયટી ના સભ્ય થવું ફરજીયાત અને તે અંગેની આપણા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા અલગ થી ચેક/ડીડી થી આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.તથા આ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જ્યારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે સર્વીસ ટેક્સ લગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.અને સભ્ય દરજ્જે જે જે હકકો અને જવાબદારીઓ થાય છે.તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ઓફીસ નો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ઓફીસ/દુકાન નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

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

(ક્યુ) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમિયાન વિજળી (પાવર) અને પાણી પ્રાપ્ત કરફવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમાં બનતા તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં ઉપરોક્ત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકૃત કચેરી ધ્વારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર નિતીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત કનેક્શનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહીં. કનેક્શનો મેળવ્યા પહેલા બિલ્ડીંગનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારએ પ્રત્યક્ષ ભોગવવાનો રહેશે.

(આર) સદરહું આ કરાર કામ ચલાઉ છે. કોઈપણ કારણોસર પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો આર્કિટેક્સ અથવા વેચનાર દ્વારા પ્લાનમાં ફેરફાર થયે સદરહું દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળમાં સ્થળ, સ્થિતિનો વધારો ઘટાડો થયે નાણા વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહીં.ક્ષેત્રફળમાં થયેલ વધારા-ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો. મી. નો દર લાગુ પડશે.વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેક્ટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાનો ફરજ પડ્યે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે તેમ છતાં મે. પ્રાઈડ

કન્સ્ટ્રક્શન ભાગીદારી પેઢી ઉપરની કોઈપણ શરતોમાં છુટ-છાટ કરવાના અબાધિત હકક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

(એસ) સદરહું મે. પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કે તેમને આનુશંગિક અધિકારીઓ, નિયામકો, સભ્યો, પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કર્મક નુકશાન, દાવા થવાને કારણે કોઈપણ વ્યક્તિએ સહેલ નુકશાન કે માંગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રસંગ જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અનેમે. પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ, નિયામકો, સભ્યો, પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોંચાડવા અને નુકશાનીમાંથી બચાવવા ઉપરાંત તેમની કાળજી રાખવા અરજદાર સહમત થાય છે. અને અમો ખરીદનાર ને ઉપરોક્ત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજૂર છે.

(ટી) સદરહું કુદરતી આપત્તિ તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન, કે કોન્ટ્રાક્ટર / કન્સ્ટ્રક્શન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજૂરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનિક એજન્સી દ્વારા થયેલ 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 નહીં.

(યુ) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, દુકાન/ઓફીસની બાહ્ય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપ લાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીંગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીંગ/ પ્રોજેક્ટ ની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહીં. અને દુકાન/ઓફીસના રી-સેલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(વી) સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે દિવસ ૧૫ માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્સ વિગેરે સહીત ની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું દુકાન/ઓફીસનો 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.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાનની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય 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 વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-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 સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECTION LIABILITY :-

ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા

લાવવામા આવશે. તો જ્યારે શક્ય 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 સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને 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 MAINTENANCE CHARGES :-

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતિથી કરવામા આવે છે કે, હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી 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 એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સદરહું "PRIDE EMPIRE" એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

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

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા ક્યદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (દુકાન/ઓફીસમા) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી દુકાન/ઓફીસમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા સોસાયટી દ્વારા નિમણૂક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

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

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયંધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે દુકાન/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

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

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે. ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓ તથા ટેરેસ અંગેની વ્યવસ્થા, વહીવટ તથા સંચાલન કરવા તથા બિલ્ડીંગની જાળવણી કરવા માટે ભવિષ્યમાં હાઉસીંગ સર્વીસ કો.ઓ.સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે, જે પ્રાઈડ એમ્પાયર હાઉસીંગ સર્વીસ કો.ઓ.સોસાયટીના નામની ઓળખાવામાં આવશે.

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું 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 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 બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :-

સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર 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 પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી

તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર દુકાન /ઓફીસ તથા એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ 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 અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ દુકાન/ઓફીસ તથા એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી :-

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

(૨૫) PALCE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતિ 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 કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

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

(૨૭) NOTICES :-/સૂચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

.....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- "PRIDE EMPIRE" ૩૦૨, પ્રાઈડ વન, અક્ષર માર્ગ, અમીન માર્ગ પાસે, રાજકોટ

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

(૨૮) JOINT ALLOTES :-/સંયુક્ત 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 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 જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-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 હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

-:: શેડયુલ-એ ::-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં રેસકોર્પ રીગ રોડ પર યુનીયન બેંક તથા લાઈફ બિલ્ડીંગ તેમજ કેન્સર સોસાયટી બિલ્ડીંગની બાજુમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨૬ પૈકીની (જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬/૧ સીટી સર્વે નં. ૨૨૪૫/૧) રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૮-૨૪, પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૪-૪૩, તથા પ્લોટ નં. ૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૩-૭૫ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૭૬-૪૨ ઉપર વાણીજ્ય હેતુ માટે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ નુ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે અને સદરહુ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગને અમોએ "PRIDE EMPIRE" નામે ઓળખાતા લો-રાઈઝ (DWELLING-3) બિલ્ડીંગ ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:-	બીજાની મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	પ્લોટ નં. ૪ ઉપર બીજાની મિલકત આવેલ છે.
પૂર્વે	:-	રેસકોર્પ રીગ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	પડતર જમીન આવેલ છે.

-:: શેડયુલ-બી ::-

સદરહુ વાણીજ્ય હેતુ માટેના "PRIDE EMPIRE" નામે ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી....., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....., બાલ્કની એરીયા આ.ચો.મી....., અગાસી એરીયા ચો.મી.આ....., પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ....., કોમન એરીયા આ.ચો.મી.....ના ઓફીસ/દુકાન આવેલ છે. જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પૂર્વે :-
પશ્ચિમે:-

-:: શેડયુલ - સી ::-

સદરહુ "PRIDE EMPIRE" ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ ના દરેક ઓફીસ/દુકાન ઓનર્સએ, ઓનર્સ એસોસીએશનની થનાર માલિકીની ભોગવવા પાત્ર સહીયારા

ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત માં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મીલકત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ ની સુવીધાઓ તથા

- (૧) બિલ્ડીંગના ઉપરના માળ પર જવા માટેની સીડી.
- (૨) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
- (૩) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
- (૪) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, સબમર્સીબલ પંપ તથા પાણીની પાઈપલાઈનો.
- (૫) પ્રથમ માળની દુકાનોની આગળનો પેસેજ.
- (૬) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા અપર લેવલ તથા લોઅર લેવલમાં આવેલ પાર્કિંગ તથા રેમ્પ.
- (૭) પાર્કિંગમાંથી ઉપર જવા માટેની સીડી તેમજ પેસેજ તથા લીફ્ટ.
- (૮) ટોપ ફ્લોર પર આવેલ ટેરેસ

-:: એનેક્ષર - ૧ ::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-:: એનેક્ષર - ૨ ::-

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

સદરહું બિલ્ડીંગ તથા દુકાનમાં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા

Standard પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

૧. ૨ ફીટ × ૨ ફીટ ની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ નું ફ્લોરીંગ
૨. જગુઆર કંપનીના નળ,
૩. આઈ.એસ.આઈ. માર્કવાળા સ્ટાન્ડર્ડ પ્લમબીંગ પાઈપ
૪. સારી કંપનીની લીફ્ટ
૫. આઈ.એસ.આઈ. માર્કવાળા જનરેટર
૬. સીન્ટેક્ષની ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી
૭. (ISI) માર્કવાળી કું નું વાયરીંગ
૮. (ISI) માર્કવાળી કું નું સેનેટરી વેર
૯. ઈન્ટરનલ વોલ (યુનીટના અંદરમાં) આદિત્ય બીરલા વાઈટની પુટી ફીનીશર
૧૦. કોમન એરીયા તથા પેસેજમાં તેમજ આઉટ સાઈડમાં ડ્યુલક્ષનો કલર
૧૧. C.C.T.V. કેમેરા (કોમન એરીયામાં)
૧૨. બેઈઝમેન્ટ, પેસેજ, કોમન એરીયામાં (ISI) માર્કવાળુ વોરંટીવાળી લાઈટનુ ફીટીંગ
૧૩. અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક ૧૦,૦૦૦/- લીટરની કેપીસીટીવાળુ
૧૪. દરેક મિલકતમાં પાવડર કોટીંગ એલ્યુમીનીયમ સેક્શન વીન્ડો
૧૫. દરેક મિલકતમાં નેઈમ પ્લેટની જગ્યા સાથેનુ પેનેલીંગ

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

-:: એલોટી ::-

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

.....

-:: પ્રમોટર ::-

કરાર કરી સહી કરનાર

.....

ઉપરોક્ત દુકાન/ઓફીસનો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીબુશીથી, વાંચી,વિચારી,સમજી,જીવકાયમ રાખી,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર

લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે, અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર સહીઓ છે.

અત્ર:.....મતુ અત્ર:.....શાખ

..... (૧).....

(૨).....