

—: સાટાખતનો કરાર :- (કબજા વગર)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં ભોમેશ્વર મઢીર પાસે, રે.સ.ન.૪૯૩/૨ પૈકી પ્લોટ નં.૯૩-૯૪-૯૫ પૈકી સ્થાનિકે જમીન ચો.મી.આ.૬૧૨-૩૨ ઉપર બાધવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ કે " બાબજી પાર્ક " ના નામથી ઓળખાય છે તે બહુમાળી બીલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.ફુ.આ..... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.ફુ.આ..... છે તે ફ્લેટનો ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ મુજબનો કબજા રહીતનો સાટાખત કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા..... અકે રૂપીયા.....પુરા

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬ પૈકી સી.સ.નં.૧૯૩૪ તથા ૧૯૪૫-અ પૈકી.

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. નં.....તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે

શ્રી.....,
ધર્મે:-....., ઉ.વ.આ....., વ્યવસાય:-.....,
ઠે.....,
રાજકોટ.

... તે મિલકત ખરીદનાર.

... તે લખાવી લેનાર.

જોગ લખી આપનાર :-

મે.ભારમલ ઈન્ફ્રાટેકના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢાના ભાગીદારો,
અધીકૃત અને વહીવટ કરતો ભાગીદાર, જોયબભાઈ અબ્દુલહુસેન ભારમલ,
ધર્મે:-દાઉદી વ્હોરા, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, વ્યવસાય:-વેપાર,
રહે.૨/૫૪કાર કોલોની, એરપોર્ટ રોડ, રાજકોટ.

..... તે ફ્લેટ / યુનિટ વેચનારા.

જત તમારા જોગ આ સાટાખતનો કરાર લખી આપી બધાઈએ છીએ કે :-

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯૩/૨ પૈકી બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯૩ ની જમીન ચો.વા.આ.૪૦૦-૦૦ ચો.મી.આ. ૩૩૪-૪૪ અમારા જોગ મનજીભાઈ દાનાભાઈ બારૈયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૪૬૯૯ તા.૧૯-૭-૨૦૧૬ થી ખરીદ કરેલ છે.(સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬ સી.સ.નં. ૧૯૩૪)

(૨) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં ભોમેશ્વર મઢીર પાસે, રે.સ.નં.૪૯૩/૨ પૈકી પ્લોટ નં.૯૪ પૈકી જમીન ચો.વા.આ.૨૫૦-૦૦ પૈકી જમીન ચો.મી.આ.૧૧૫-૮૮ બરાબર ચો.વા. આ.૧૩૮-૬ અમારા જોગ કાતીભાઈ મેરામભાઈ બારૈયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૬૦૩૩ તા.૧૬-૯-૨૦૧૬ થી ખરીદ કરેલ છે.(સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬ સી.સ.નં. ૧૯૪૫-અ)

... ૨ ...

(૩) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૯૩/૨ પૈકી બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૯૫ પૈકી ઉત્તર તરફની જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૦-૦૦ ચો.મી.આ. ૧૬૭-૨૨ અમારા જોગ છેલાભાઈ ભુરાભાઈ ધોળકીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૩૧૩ તા. ૧૨-૮-૨૦૧૬ થી ખરીદ કરેલ છે. (સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬ હકકચોકસી થયેલ નથી.)

ઉપરોક્ત કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૧૭-૫૪ સદરહુ જમીન ઉપર ફલેટનુ બાધકામ કરવામા માટે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમા બીલ્ડીંગ પ્લાન રજુ કરેલ છે.

મજુર થવા રજુ કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટમા ફ્લોરમા ૨-સીડી, ૨-લીફટ, ૧-ટુ વ્હીલર મોકેનાઈઝડ લીફટ, તથા ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમા ૨-સીડી, ૨-લીફટ, ૧-ટુ વ્હીલર મોકેનાઈઝડ લીફટ, તથા ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ,

ફર્સ્ટ તથા સેકન્ડ ફ્લોરમા ૨-બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ટોયલેટ-બાથ, એવા એક ફ્લોર ઉપર ત્રણ યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, W C એવા એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ૨-ટોયલેટ, એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા ત્રણ બેડ રૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, ત્રણ ટોયલેટ એવા ૧ ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા ૨-સીડી, ૨-પેસેજ, લીફટનુ બાધકામ,

થર્ડ ફ્લોર ઉપર ૨-બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ટોયલેટ-બાથ, એવા એક ફ્લોર ઉપર ત્રણ યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, W C એવા એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ૨-ટોયલેટ, એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા બે બેડ રૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, બે ટોયલેટ, તથા ઓપન ટેરેસ એવા ૧ ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા ૨-સીડી, ૨-પેસેજ, લીફટનુ બાધકામ,

ફોર્થ ફ્લોર ઉપર ૨-બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ટોયલેટ-બાથ, એવા એક ફ્લોર ઉપર ત્રણ યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, W C એવા એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ૨-ટોયલેટ, એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા બે બેડ રૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, બે ટોયલેટ, એવા ૧ ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા ૨-સીડી, ૨-પેસેજ, લીફટનુ બાધકામ, ફીફ્થ ફ્લોર ઉપર ૨-બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ટોયલેટ-બાથ, એવા એક ફ્લોર ઉપર ત્રણ યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, W C એવા એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા બે બેડરૂમ, લીવીંગ, કિચન, વોશ, ૨-ટોયલેટ, એક ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા બે બેડ રૂમ લીવીંગ કિચન, વોશ, બે ટોયલેટ, તથા ટેરેસ એવા ૧ ફ્લોર ઉપર એક યુનિટ, તથા ૨-સીડી, ૨-પેસેજ, લીફટનુ બાધકામ, અને ટેરેસ ફ્લોર ઉપર બ-સીડી રૂમ, બે-લીફટ રૂમ, તથા બે- પેસેજનુ બાધકામની સગવડતા વાળા એમ મળી કુલ ૨૫ ફ્લેટ બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે. સદરહુ બીલ્ડીંગને " બાબજી પાર્ક " નામ આપેલ છે. આમ સદરહુ મીલ્કતનો અમોને વહીવટ વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો સપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહુ ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમા રાજકોટના રાજકોટ શહેરમા ભોમેશ્વર મદીર પાસે, રે.સ.ન.૪૯૩/૨ પૈકી પ્લોટ નં.૯૩-૯૪-૯૫ પૈકી સ્થાનિકે જમીન ચો.મી.આ.૬૧૨-૩૨ ઉપર બાધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ હો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ કે " બાબજી પાર્ક " ના નામથી ઓળખાય છે તે બહુમાળી બીલ્ડીંગનામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.....કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.ફુ.આ..... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.ફુ.આ.....જે અમોએ તમોને રૂા..... અકે રૂપિયા.....પુરામા ખરીદનાર નીચેની શરતો સાથે ખરીદ રાખવાનુ કબુલ કરતા વેચાણ આપવાનુ નકકી કેરલ છે. અને તમારા જોગ આ સાટાખતનો કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના અવેજની રકમ અમોને તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે મળેલ છે. જેની આથી અમો પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. બાકીનો અવેજ ચુકવી આપવાનો છે અને તે સમયે અમોએ તમારા નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

રૂા. પૈસા. વિગત.

અકે રૂપિયા.....પુરા ઉપરોક્ત વિગતે મળેલ છે.
જેની આથી પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૩) વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ સપુર્ણ અમો વેચનારની માલિકી અને કબજા ભોગવટાનો આવેલ છે. જેના માલિકીના દસ્તાવેજો, બાધકામ પ્લાન, પરવાનગી રજા ચીઠી, તમામ મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) દસ્તાવેજો, હુકમો, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ વિગેરેનુ વેરીફિકેશન ખરીદનારને કરાવવામા આવેલ છે. અને ખરીદનાર આ દસ્તાવેજોથી સપુર્ણ રીતે સતુષ્ટ છે. ત્યારબાદ જ આ સાટાખતનો કરાર તમો ખરીદનાર જોગ અમો કરી આપેલ છે.

(૪) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ આ અગાઉ અમોએ કોઈને વેચાણ આપેલ નથી કે વેચાણ આપવા કરાર કરી આપેલ નથી.

(૫) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ ઉપર કોઈપણ બેક, સસ્થા પેઢો કે કપનીન કોઈપણ પ્રકારનુ લેણુ કરજ કે બોજો નથી.

(૬) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ તમો ખરીદનાર નીચેની શરતોએ સમત થતા તમારા જોગનો આ કરાર લખી આપેલ છે.

(૩) આ સાટાખતની શરતો નીચે મુજબ છે. જે શરતોએ તમો ખરીદનાર સમત તથા વેચનાર સમત થતા આ કરાર નીચેની શરતોએ કરેલ છે. અને જે ખરીદનાર તથા વેચનારને કબુલ મજુર અને બધનકર્તો રહેશે.::

(૧) વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમા ઉપર જણાવેલ કારપેટ એરીયા એટલે કે ચોખ્ખો વપરાશનો એરીયાના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે. તેમા આતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલો, કોલમના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરતુ તે ક્ષેત્રફળમા બહારની દિવાલોનો સમાવેશ થશે નહી. તેમજ ખુલ્લી અગાસી, બાલ્કનીનો સમાવેશ થતો નથી.

(૨) સદરહુ ફ્લેટની કિમતમા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ કે જે પરિશિષ્ટ-૩ મા જણાવેલ છે તે તથા સહીયારી જમીનની કિમત, બાધકામ ખર્ચે સહીત, બીલ્ડીંગનુ કોમન વાયરીંગ, વિગેરે કોમન એરીયામા આવતી સગવડતાઓ, ફાયર સેફ્ટીની સુવિધાઓનો સમાવેશ થાય છે. પરતુ ખરીદનારે ફ્લેટનુ (પી.જી.વી.સી.એલ.) ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, તથા પાણીનુ કનેક્શન પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામ ઉપર ડીપોઝીટ ભરીને મેળવવાનુ રહેશે. અને જો અમો વેચનાર આવા જોડાણો મેળવેલ હોય તો તેનો ખર્ચે ખરીદનારે અલગથી આપવાનો રહેશે.

(૩) ભવિષ્યમા સરકારશ્રી ધ્વારા કે, અન્ય કોઈપણ સત્તાધિકારી ધ્વારા કોઈપણ પ્રકારના વેરા,ચાજ કે, વિકાસ ચાજ વસુલ કરવામા આવે તો તેવી રકમ ખરીદનાર ચુકવવા બધાય છે અને તે સમયે આવા વધારાના રકમ વસુલ કરવા અગે નિયમન, હુકમ માગણી પત્ર સાથે ખરીદનારને જાણ કરશે અને તે મુજબ ખરીદનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૪) સદરહુ મકાનનુ બાધકામ પુર્ણ થઈ ગયેલ હોય અને કમ્પલીસન સર્ટી અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટી મેળવવામા સરકારી કારણોસર ઢાલ થાય તેમ હોય તો વેચનાર ખરીદનારને કબજો સભાળવા માટે જાણ કરશે ત્યારે ખરીદનાર બાકી રહેતો તમામ અવેજ ચુકવીને તથા મેન્ટેનન્સ તેમજ વિગેરે ટેક્સની રકમ ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. અને વેચનાર વહેલી તકે બાધકામ પુર્ણ કર્યા અગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી આપશે.

(૫) સદરહુ ખરીદનાર ખાત્રી આપે છે કે, ઉપર જણાવેલ વિગતે નકકી થયા પ્રમાણે બાકી રહેતો અવેજ ચુકવશે તેમા કસુર કરશે નહી. જેટલો સમય મોડુ થયેલ હશે તેના ઉપર ૧૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. અને બીલ્ડીંગના પ્રમોટર/વેચનાર બીલ્ડીંગનુ બાધકામ સમયમર્યાદામા રહીને પુરૂ કરવાનુ છે.

(૬) સદરહુ ફલેટનો કબજો બાધકામ પુર્ણ થયેગી સોપવામા આવશે અને અને તેનુ ઓક્યુપન્સી સર્ટી તા..... સુધીમા મેળવી આપવામા આવશે. જો આમ કરવામા વેચનાર કરવામા કસુર કરે તો ખરીદનાર તેનો સોદો રદ કરી શકશે. પરંતુ લડાઈ,અછત, અગ્નિ,તોફાન, વાવઝોડુ,ધરતીકંપ, અથવા કોઈપણ કુદરતી આફત કે જેમા કાબુ બહારના સર્જોગ હોય અથવા સરકાર કોઈ નીતી અથવા નીયમનમા સુધારો કરે કે, કોઈ કોર્ટેની સુચના,હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે મોડુ થાય તે હોય તો વેચનાર સમયમા વધારો કરવા માટે હકકદાર રહેશે.

(૭) ઉપર જણાવેલ અવેજની રકમ સિવાય તમામ પ્રકારના (જી.એસ.ટી.) ટેક્સ, અથવા બાધકામને લગતો ટેક્સ જે સમયે ખરીદનાર અવેજ ચુકવે ત્યારે તે સમયના પ્રવર્તમાન દર મુજબ ખરીદનારે વેચનારને અલગથી ચુકવી આપવાના છે અને આવી ટેક્સની રકમનો સમાવેશ વેચાણ કિમતમા થતો નથી.

(૮) વેચનાર ધ્વારા ફલેટમા જે લાઈટ ફીટીંગ,પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ, આપવાનુ છે તેમા સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. અને જરૂર જણાવેલ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. તેમજ અન્ય સુવિધાઓ ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એ.એસ.ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૯) સદરહુ બિલ્ડીંગમા આપવામા આવનાર પાર્કીંગ જેમા રાજકોટ મહાનગર પાલિકાના નિયમો અનુસાર જરૂરી પાર્કીંગની સુવિધા આવેલ છે. પાર્કીંગમા તમો ખરીદનારે તેનો ઉપયોગ કોઈપણને અડચણ કે અટકાયત ઉભી થાય તે રીતે કરવાનો નથી. અને પાર્કીંગનો ઉપયોગ સચુકત રીતે ફલેટ હોલર સાથે રહીને કરવાનો રહેશે.

(૧૦) આ બિલ્ડીંગનુ એસોસીએશન/સોસાયટી જે કોઈ કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવામા આવે, તેમા તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે અને તે એસોસીએશન/ સોસાયટી રજીસ્ટર કરાવવામા જે કાઈ ખર્ચ થાય તેમા તમારા વરાડે આવતી રકમ તમારે કોઈ પણ પ્રકારના વાધા તકરાર વિના ચુકવી આપવાની રહેશે. અને જના હોદ્દાઓ તમોને જે કાઈ સુચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ છે અને તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે તમોએ આ કરાર કરેલ છે. તદ ઉપરાંત

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં ભોયતંબિયા સ્ટીલટ, આર.સી.સી. (ફેમ સ્ટ્રક્ચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા સમય સમયે મંજૂર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

જો કે, પ્રયોજકે લેખીતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજૂરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલ ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

(૧.૨) એરીયા નીચે મુજબ આવશે.

- કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.
- બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.
- કવર્ડ પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.
- બાલકની એરીયા ચો.મી.આ.
- ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.
- ઓપન પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.

૧ (A) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ નં. તે રેસીડેન્સીયલ પ્રકારનું જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તે "શ્રી દર્શન આઈકોન" ના માળે તે બિલ્ડીંગમાં / ફ્લેટ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેની ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા નક્કી કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે રૂા. અંકે રૂપિયા નીચેની વિગતે અરસ-પરસ સમજુતીથી 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 (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે).

૧ (B) કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટની છે જે અહીં ઉપર કલોઝ ૧(એ) (૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા છે.

૧ (C) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા પ્રયોજક અને એલોટીની અરસ-પરસ સમજુતીથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા ચેક નં. તા. નો મળેલ છે.

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

- (i) ૩૦% કરતા વધારે નહીં જે પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (ii) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે, આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (iii) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે.
- (iv) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરોંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (v) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર ફ્લેટ માં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, પગથીયાલ લિફ્ટ વેલ્લ ફ્લેટ નાં માળ સુધીનું લોબીનું કાર્ય પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (vi) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી તેમજ બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે, તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (vii) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% ટકા કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (viii) કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

૧ (D) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાંથી ટેક્સ (Taxes) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે, કે જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નક્કી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્સો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ચુકવવામાં આવે.

૧ (E) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે, સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter)

આથી બાહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જ્યારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

૧ (F) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફક્ત વિવેકબુધ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જ્યારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજૂર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડ ને આધિન રહેશે નહીં, જ્યારે તે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

૧ (G) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે, તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે, તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે, જ્યારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે ૯ ટકા જે તે ટકા તે તારીખથી કે જ્યારે આવી વધારાની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, જો કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ ચો.મી. કે જે આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

૧ (H) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.

નોંધ : દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ-૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે, તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતું નથી).

૨.૧ પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જ્યારે કે જ્યારે આવા પ્લાનને મંજૂર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) અને અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨.૨ સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બન્ને 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 જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ ૧ (સી) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

૩. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન માટે તે ૧૫૩૦.૮૦ ચો.મી. ફક્ત છે અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા FSI/TDR વાપરવા / મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી-જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે ૧૫૨૨.૦૫ FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત ૧૫૨૨.૦૫ FSI વાપરીને તેમજ બાહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવાનો જ છે, તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૯ % મુજબ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં, ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૯ % ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જ્યારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજકે (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા પાત્ર હોય, તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટના વેચાણ અવેજનો હપ્તો જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

૫. ફ્લોરીંગના ફીક્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફ્ટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો એલોટીને તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૨ ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે, તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે, પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો ઉપરોક્ત તારીખે આપવાનો હોય જ્યારે બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી.

(ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

૭.૧ કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) – સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (Allottee) ધ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જ્યારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય, ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે.

૭.૨ એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ/ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે, તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ/ફ્લેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :- (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/Plot) :-

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખીતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

- ૭.૪ જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન એલોટી (Allottee) ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટકયરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય, જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) પ કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.
૮. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંક, ઓફીસ, શો-રૂમ, દુકાન, ગોડાઉન, કોઈ ધંધો અથવા ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફક્ત કરવાનો રહેશે.
૯. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તે હેતુ માટે નક્કી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સત્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધિશ ધ્વારા જરૂરી હોય, તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.
- ૯.૧ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કારપેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે, જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને ક્લાર્ક અને બીલ કલેક્ટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેક્ટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જ્યાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા જે નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

૧૦. કરારમાં 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) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય, તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને સોદા સમયે મૌખિક વાતચીત થયેલ તે મુજબના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં 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 લોઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. મકાનના 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 ધ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેધરી :- **(Representations and Warranties of the Promoter)**

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

- (i) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખર કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટના અમલ માટેનો છે.
- (ii) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય-સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.
- (iii) પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- (iv) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- (v) તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતેની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.
- (vi) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

- (vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.
- (viii) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજૂર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ અથવા પ્લોટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.
- (ix) એલોટીના એસોસીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (Conveyance Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.
- (x) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દિધેલ છે.
- (xi) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલ્કતને લગતી સંપાદન અથવા માગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

- (i) એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.
- (ii) તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (iii) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની

વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે

બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

- (iv) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.
- (vi) સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.
- (vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (viii) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.
- (ix) એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જ્યાં સુધી એલોટી ધ્વારા તમામ હેણા પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.
- (x) એલોટીએ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (xi) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વચરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(xii) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

૧૫. એલોટી તરફથી મળેલા નાણા માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો-ઓપ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલકત રહેશે, જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી.

૧૭. પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યું હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જ્યાં સુધી પ્રથમ એલોટી ધ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જ એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજું સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનું રહેશે.

જો એલોટી ૩૦ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં નહીં આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુર્કીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

૧૯. આખો કરાર :- (Entire Agreement)

આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષધકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજૂતિઓ, કોઈ અન્ય કરારવો,

એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખીતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારાનો હકક :- (Right to Amend)

પક્ષકારોની લેખીતમાં સહમતીથી જ ફક્ત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત :- (Provisions of this agreement applicable to allottee / subsequent allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશરો માટે.

૨૨. રદ કરવું :- (Severability)

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

૨૩. સપ્રમાણ (Proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતિ જ્યાં જ્યાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમાં જ્યાં જ્યાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણી અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેક્ટમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કારપેટ એરીયા (Carpet Area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેક્ટના તમામ કુલ કારપેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

૨૪. વધુ બાહેધરી :- (Further Assurances)

બન્ને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીક્યુટ, એકનોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે. આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઈ હકક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

૨૫. અમલની જગ્યા :- (Place of Execution)

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેમના સત્તાધીશ સહી કરનાર ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી ધ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નક્કી કરવામાં આવે કે જે સાટાખત કરાર એલોટ અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર રાજકોટ - સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી જગ્યાએ કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૬. એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે, જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીક્યુશન સ્વીકાર કરશે.
૨૭. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈન આઈડી, અન્ડર સર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં કોલમવાની રહેશે.

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 કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

જો કોઈ કેસમાં સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યું હોય અને જે સરનામું તેમના ધ્વારા આપવામાં આવ્યું હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty and Registration)

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને નિયુક્ત થયેલ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૩૧. કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)

પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને કાયદાકીય કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૨૦) સદરહુ ફલેટમા ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરે તેવા વજનદાર માલ સામાન ભરવાન નથી. તેમજ સદરહુ ફલેટ તમો ખરીદનારે રહેણાકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ ફલેટ બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી. તેવુ પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી તમો ખરીદનારે આ વેચાણ કરાર કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારના વશ, વાલી, વારસો, એસાઈનો તથા ભાડુઆત વિગેરેને બધન કતો રહેશે.

(૨૧) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાકિંગ, કમ્પાઉન્ડ વિગેરેમા તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી, કે અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી કે આવી જગ્યામા પાળેલ કોઈપણ પશુ, પક્ષી, જાનવરોને રાખવાના નથી કે કોઈ હેવી વાહનો, કોમર્શીયલ વાહનો પણ રાખવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ફલેટ તમો ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં આવી પ્રવૃત્તિ કરવામા આવશે તો તેની સામે કાયદેસરની કાનૂની કાર્યવાહી કરવામા આવશે.

(૨૨) આ દસ્તાવેજમા સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ટ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટ્સ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમા બિલ્ડીંગ મેનેજમેન્ટના નિતિ-નિયમો લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનુ તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૩) સદરહુ મિલકત તમો અન્ય વ્યક્તિને રીસેલ (ફરી વેચાણ) કરો તો એશોશિએશન/સોસાયટીની લેખીત સમતિ મેળવ્યા બાદ, તેની નિયમ મુજબની ટ્રાન્સફર ફી, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(૨૪) આ તમોને વેચવા નક્કી કરેલ ફલેટ સાથે સલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈન્સપરેબલ છે. તેની આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(૨૫) બિલ્ડીંગના એશોશિએશન/સોસાયટીના નિયમ મુજબ વર્તેલા તથા વખતો વખત મેન્ટેનન્સ ચુકવવા બાબતે અલગથી કબુલાત નામુ લખી આપવાનુ છે.

(૨૫) સદરહુ ફલેટના વેચાણ દસ્તાવેજ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ટુકમા ફલેટ ખરીદનારે પોતાના નામ ઉપર ટ્રાન્સફર કરવા માટે જે કાઈ પણ ખર્ચે કરવો પડે તે ખરીદનારે કરવાનો છે. અને જે જરૂરી સહી સમતિ વેચનારે રૂબરૂ હાજર રહીને કરી આપવાની છે.

(૧૮) ઉપરોક્ત જણાવેલ શરતોનુ તમો ખરીદનાર ચુસ્ત પણે પાલન કરવા માટે વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો જેમા કસુર થયેથી તમારી સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકાશે. અને જેનાથી નિપજતા તમા ખર્ચે અને પરીણામની જવાબદારી તમો ખરીદનાર/કબજેદારની રહેશે.

// પરિશિષ્ટ - ૧ //

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમા રાજકોટના રાજકોટ શહેરમા ભોમેશ્વર મઢીર પાસે, રે.સ.ન.૪૯૩/૨ પૈકી પ્લોટ નં. ૮૩-૮૪-૮૫ પૈકી સ્થાનિકે જમીન ચો.મી.આ.૬૧૨-૩૨ ઉપર બાધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ હો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ કે " બાબજી પાર્ક " ના નામથી ઓળખાય છે તે બહુમાળી બિલ્ડીંગની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષીણે : અન્યની માલીકીની મીલકત આવેલ છે.

પૂર્વે : રસ્તો તથા અન્યની માલીકીની મીલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : રસ્તો તથા અન્યની માલીકીની મીલકત આવેલ છે.

... ૭ ...

// પરિશિષ્ટ - ૨ //

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનની હદમાં રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં ભોમશ્વર મદીર પાસે, રે.સ.ન.જલ/૨ પૈકી પ્લોટ નં.૮૩-૮૪-૮૫ પૈકી સ્થાનિકે જમીન ચો.મી.આ.૬૧૨-૩૨ ઉપર બાધવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ કે " બાબજી પાર્ક " ના નામથી ઓળખાય છે તે બહુમાળી બીલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.ફુ.આ..... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.ફુ.આ..... તે ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.
દક્ષીણે : આવેલ છે.
પૂર્વે : આવેલ છે.
પશ્ચિમે : આવેલ છે.

// પરિશિષ્ટ - ૩ //

સ્થાનિક જમીન ચો.મી.આ.૬૧૨-૩૨ઉપર બાધવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગ કે " બાબજી પાર્ક " હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, કવર્ડ પાર્કીંગની સુવિધા, મજુર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાભલા, ગડર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન, વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે.

" બાબજી પાર્ક " ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવેલ કોમન ઓપન જગ્યા, સહીયારી સોલાર સીસ્ટમ, કોમન ટાકો, કોમન લાઈટ, વિગેરેનો ઉપયોગ યુનિટ ધારકોએ કોમન રીતે / સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતો મેઈન્ટેન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક યુનિટ ધારકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વાચી વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને તથા અમારા વાલી વશ વારસો વેરે કબુલ મજુર સહીઓ છે.

રાજકોટ.તારીખ : / / ૨૦૧૮

અત્ર..... મતુ અત્ર..... શાખ

..... (૧).....

મે.ભારમલ ઈન્ફ્રાટેકના ભાગીદારી પેઢોના

વહીવટ કર્તા ભાગીદાર,

જોયબભાઈ અબ્દુલ્લુસેન ભારમલ, (૨).....