એનેક્ષર'એ' (Annexure A)
જુઓ નિયમ–૯ (See Rule-9)

વેચાણ કરાર(કબજા રહીત)

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે કે જે **રહેંણાક પ્રોજેકટ** જેનો (RERA NO.)નંબર oProject Registration (.. .... છે

કરારનો નમુનો (Model Form of Agreement)

આ કરાર તારીખ :– / /૨૦૧૯ ના રોજની વચ્ચે કે જે રહેવાસી :

તીર્થ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

PAN:-AAPFT 0408 G

(૧)શ્રી અભિજીતસિંહ હરદેવસિંહ જાડેજા
(૨)શ્રી સત્યજીતસિંહ જયદિપસિંહ જાડેજા
(૩)શ્રી હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા
(૪)શ્રી જયદીપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા
(૫)શ્રી હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા(એચ.યુ.એફ)
(૬)શ્રી જયદીપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા(એચ.યુ.એફ)
બધા ધર્મે.હિન્દુ,ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો.વેપાર,
ઠે.:–શોપ નં.એ–૪,ગોલ રેસીડેન્સી,સ્કેવર કન્સ્ટ્રકશન,રાજકોટ

ઉપરોકત ભાગીદાર નં.૧ શ્રી અભિજીતસિંહ હરદેવસિંહ જાડેજા,
જાતે તથા અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજજે.

જેને હવે પછી પ્રયોજક (Promoter)તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે

તે પહેલા પક્ષ

કે જે રહેવાસી :
શ્રી ....,
ધર્મે : હિન્દુ,ઉ.વ.આ....,ધંધો : –ઘરકામ,
રહે...................................,રાજકોટ.

જેને હવે પછી એલોટી/ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે **તે બીજા પક્ષના**

(For Owner)

આ કરાર આજરોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરતા પહેલા પક્ષના જેને હવે પછી વેચનાર પ્રયોજક (Promoter) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને બીજા પક્ષના જેને હવે પછી એલોટી/ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. એલોટી/ફાળવાયેલ આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે સહમત થાય છે કે એલોટી/ફાળવાયેલને સ્થાવર મિલ્કત સંપુર્ણપણે વેચાણ આપે છે કે જેનો ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **રાજકોટ** ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર :–**૯૨ પૈકી**,ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫(નાનામવા)**ના એફ.પી.નં.**૨૧૭ પૈકી**ની જમીનના રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪ ના સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૩૧–૭૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "**તીર્થ એવેન્યુ–એ**" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માંહેથી ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧**,જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.**૫૪–૯૯** તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ.**૦૨–૦૯** સહીત કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.**૫૭–૦૮** અંદાજે થાય છે તે ફલેટનો ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયેનો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ કરાર નોંધવામાં આવે છે.

ઉપરોકત મિલ્કતની ઉતરોતર પેટા માહીતી

(૧) નોંધ નં.૨ ની વિગત મળી શકે તેમ ન હોવા અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે છે.

(૨) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **રાજકોટ** સબ–ડીસ્ટ્રીકટ **રાજકોટના** ગામ **નાનામવા**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર :–**૯૨** ની ખેડવાણ જમીન એકર ૧૦–૨૫ ગુંઠા બાપુભા પંચાણજી જાડેજાના નામે નવી માપણી વખતે આવેલ જે અંગે નાનામવા ગામના હકકપત્રકના નોંધ નંબર:–૧૦૪ તા.:–૨૦–૫–૧૯૬૩ ના રોજ થયેલ છે.

(૩) બાપુભા પંચાણજી જાડેજાનુ અવસાન તા.૦૬–૦૪–૧૯૭૨ના રોજ થતા તેમની સીધીલીટીના વારસદારો પ્રવિણસિંહ બાપુભા તથા માનકુંવરબા બાપુભાના સંયુકત ખાતે જમીન ચડાવવા વારસાઈ નોંધ નાનામવા ગામના હકકપત્રકના નોંધ નંબર ૯૬૮,તા.૧૦/૧૨/૧૯૭૪ મુજબ થયેલછે.

(૪) ત્યારબાદ સદરહું જમીનની વહેચણી થતા નાનામવા રે.સ.નં.૯૨ પૈકીની જમીન હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા તથા જયદિપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા ના નામ દાખલ થયેલ છે.જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૮૭,તા.૨૨/૧૨/૧૯૮૯ ના રોજ થયેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ પ્રવિણસિંહ બાપુભા જાડેજાના પત્નિશ્રી ક્રિષ્નાબા પ્રવિણસિંહ એ નાયબ કલેકટરશ્રી સમક્ષ અપીલ કેસ નં.૫/૯૫ માં તા.૨૮/૮/૧૯૯૫ ના રોજ થયેલ હુકમ મુજબ નોંધ નં.૮૭ રદ કરવા નોંધ થયેલ છે.જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૮૩,તા.૦૮/૧૧/૧૯૯૫ ના રોજ થયેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ માનકુંવરબા બાપુભા જાડેજાનુ તા.૧૮/૧૧/૧૯૯૭ ના રોજ અવસાન થતા તેમનુ નામ કમી કરવા અંગેની નોંધ થયેલ છે.જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૨૭૮,તા.૦૧/૦૬/૧૯૯૮ ના રોજ થયેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ પ્રવિણસિંહ બાપુભા જાડેજાએ તેમની હૈયાતીમાં ઘરમેળે કૌટુંબીક વહેંચણી કરતા નાનામવા સર્વે નં.૯૨ પૈકી એ.૮–૨૫ ગુંઠા જમીન હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા તથા જયદિપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજાના સંયુકત ખાતે થવા નોંધ દાખલ થયેલ છે.જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૨૭૯,તા.૦૧/૦૬/૧૯૯૮ ના રોજ થયેલ છે.

(૮) ત્યારબાદ હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા વિગેરેએ જેઠાભાઈ ગીગાભાઈ વિગેરેને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૮૧૬,તા.૨૪/૦૮/૧૯૯૯ ના રોજ નાનામવા સર્વે નં.૯૨ પૈકી એ.૨–૩૧ ગુંઠા વેચાણ થતા તે અંગેની નોંધ દાખલ થયેલ છે.જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૪૯૮,તા.૨૫/૦૮/૧૯૯૯ ના રોજ થયેલ છે.

(૯) રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાં નાનામવા રેવન્યુ સર્વે નંબર :–**૯૨ પૈકીની** ખેડવાણ જમીન એકર ૫–૩૪ ગુંઠા જેના ચો.મી.આ.૨૦૮૪૮ નો લે–આઉટ પ્લાન રહેંણાકના હેતુ માટે વર્ગીકરણ નંબરઃ–૨૭,તા.૧૨–૦૫–૨૦૦૫ થી શ્રી હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા વિગેરેએ મંજુર કરાવેલ છે.ત્યાર બાદ કલેકટર શ્રી રાજકોટ જીલ્લાના બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ.લેરેકોક/૬૫/કેસ નં.૩૨૩/૦૩–૦૪,તા.૨૦–૦૮–૨૦૦૪ મુજબ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૨ પૈકી,ટી.પી.નં.૫,એફ.પી.નં.૨૧૭ પૈકીની જમીન એકર **૫–૩૪ ગુંઠા**ની જમીન ૨૦૮૪૮–૦૦ ચો.મી. રહેંણાકના હેતુ માટે બિન ખેડવાણ થયેલ છે અને કુલ બિનખેતી પ્લોટ નં.૧ થી ૧૩૧ અમલમાં આવેલ છે.જેની નાનામવા ગામે હકકપત્રકે નોંધ નંબરઃ–૨૩૨૬,તા.૨૩–૦૮–૨૦૦૪ મુજબ નોંધ થયેલ છે.

(૧૦) ત્યારબાદ હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા તથા જયદિપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજાએ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪ ની કુલ જમીન ચો.મી.૪૬૩–૫૦નુ રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં તા.૧૬/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ સબ–પ્લોટીંગ કરાવતા સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૧–૭૫ તથા સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૩૧–૭૫ થયેલ.જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૨ માં અનુક્રમ નં.૫૨૧૪ મુજબ થયેલ છે.

(૧૧) ત્યારબાદ હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા તથા જયદિપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજાએ સદરહુ સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૩૧–૭૫ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવા રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાની નં.૧૧૫૦,તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૯ના રોજ મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે તથા સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૩૧–૭૫ ઉપર લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવા રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાની નં.૧૧૫૧,તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે.

(૧૨) ત્યારબાદ ઉપરોકત બંને સબ–પ્લોટની જમીન(બાંધકામ પ્લાન પાસ સહિત) હરદેવસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા તથા જયદિપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજાએ તીર્થ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે દાખલ થતા તેમની મૂડી સ્વરૂપે ઉપરોકત બંને સબ–પ્લોટની જમીન ભાગીદારી પેઢીમાં લાવેલ છે.જેનો ભાગીદાર ફેરફારનો રજી.દસ્તાવેજ અનું.૩૪૧૪,તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ થયેલ

છે.આ રીતે ઉપરોકત જમીન બાંધકામ પ્લાન પાસ સહિત **તીર્થ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**ની આવેલ છે

(૧૩) ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોકત બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેણાકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા ફલેટ બાંધવાનુ નકકી કરતા સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૩૧–૭૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ જેને **''તીર્થ એવેન્યુ–એ''** નામ આપવામાં આવેલ છે.આમ સદરહું બિલ્ડીંગસમાં આવેલ તમામ ફલેટસ યુનીટ **તીર્થ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી** ની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને જેનો તમામ પ્રકારે વેચાણ,વ્યય,વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે

(૧૧) **તીર્થ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**ના ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજ અનુ.નં.૩૪૧૪,તા.૨૩–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ કરેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં **શ્રી અભિજીતસિંહ હરદેવસિંહ જાડેજા તથા શ્રી જયદીપસિંહ પ્રવિણસિંહ જાડેજા** ને જાતે તથા પેઢીના વહીવટકર્તા દરજજે વ્યકતિગત રીતે અધિકાર આપવામાં આવેલ છે.તે ભાગીદારી દસ્તાવેજ કોઈ ફેરફાર થયેલ નથી અને તે ભાગીદારી પેઢી આજની તારીખે અમલમાં છે તેમજ સદરહું ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારો હૈયાત છે.

અને જયારે, પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે કે જે **રહેણાક પ્રોજેકટ** જેનો (RERA NO.) નંબર : Project Registration (................................ DATE:- / /2019 છે અને વિશ્વસનીય નકલ એનેક્ષર ''બી'' (Annexure-B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

અને જયારે, આ વિકાસના કરાર / પાવર ઓફ એટર્નીથી / પ્રયોજક (Promoter) ને તેના પુરતા મર્યાદિત હક્ક સદર બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ના વેચાણના કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર છે અને એલોટી સાથે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ના કરાર કરવા અને તે બાબતે વેચાણ અવેજ સ્વીકારવાના હક્ક છેઅને જયારે, એલોટી તરફથી જયારે માંગણી કરવામાં આવે, ત્યારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના આર્કીટેકટ **TARUN B. DHRANGADHARIYA,LIC NO:-E-242** અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય, જેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

અને જયારે, ટાઈટલના પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ એટર્ની એટ લો અથવા પ્રયોજક (Promoter) ના વકીલ દ્વારા, મિલ્કત કાર્ડ અથવા ગામ નમુના–૬ અને ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની વિશ્વસનીય નકલો અથવા અન્ય કોઈ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના ટાઈટલનો પ્રકાર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નું બાંધકામ કરવામાં આવનાર હોય તે દર્શાવતું હોય અને તેની ચકાસણી એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ હોય અને તેનાથી તેને સંતોષ થયેલ હોય.

અને જયારે, લે આઉટ પ્લાન કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય તેની વિશ્વસનીય નકલો અને જેને એલોટી દ્વારા ચકાસવમાં આવેલ હોય,

અને જયારે, પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત લે–આઉટ પ્લાન અને તે મુજબનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચિત કરી સદર પ્રોજેકટમાં આપવા માટે છે તેની વિશ્વસનીય નકલો એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

અને જયારે, એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની વિશ્વસનીય નકલને આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે અને તેને એનેક્ષર ''એ'' (Annexure-A) થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા થોડી મંજુરી સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ઠ(Local Authority) તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (Alivation), વિભાગો (Section) અને સદર બિલ્ડીંગમાં મેળવવામાં આવેલ હોય અને બાકીની મંજુરી જુદા જુદા સત્તાધીશો તરફથી સમય સમયે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીંગ કંપલીશન પ્રમાણપત્ર (Completion Certification) અથવા સદર બિલ્ડીંગનું કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મેળવી શકાય.

અને જયારે, સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ (Local Authority) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોક્કસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (Promoter)અને જયારે, સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ (sLocal Authority) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોક્કસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવ્યા હોય અને પાર પાડવામાં આવ્યા હોય અને સદર બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફકત પૂર્ણતા અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) સદર બિલ્ડીંગ બાબતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવશે.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ સદર સુચિત પ્લાન મુજબ શરૂ કરવામાં આવેલ હોય,અને જયારે, એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter)ને ''**તીર્થ એવેન્યુ–એ**'' ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માંહેથી ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧**,જેનું બાંધકામ સદર પ્રોજેકટના **પહેલા/ ~~બીજા/ત્રીજા~~** ફેઝમાં હોય માટે અરજ કરવામાં આવેલ હોય.

અને જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કાર્પેટ વિસ્તાર :–**૫૪–૯૯** ચો.મી./ચો.ફીટ હોય અને કાર્પેટ એરીયા (carpet area) એટલે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો નેટ વાપરવાનો માળનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલ તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફટ હેઠળ હોય, ફક્ત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા

વિસ્તાર અને ફક્ત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય, પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના તે વિસ્તાર કે જે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢાકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

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

અને જયારે, આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને **<u>સુથીની રકમ રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા .... પુરા</u>** એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના વેચાણ અવેજની ~~અંશતઃ~~ ચુકવણી કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ હોય અને આગોતરી રકમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી જેની ચુકવણી અને સ્વીકાર પ્રયોજક (Promoter) સ્વીકારે છે અને જેની પહોંચ આપે છે અને એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની છે.

અને જયારે, સદર કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ પ્રયોજકે લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ માટે એલોટી (allottee) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આથી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ પ્લોટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થાય છે (અને ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતું હોય તો)
હવે જેથી, આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

<u>–: શરતો :–</u>

(1) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં ~~બેઝમેન્ટ અને~~ ભોંયતળિયા સ્ટીલ્ટ, **આર.સી.સી.(ફ્રેમ સ્ટ્રકચર)** પોડીયમ અને **બાંધકામ પ્લાનમા દર્શાવેલ** ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

જો કે, પ્રયોજકે લેખિતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ને વિપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલ ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

1(a) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નં.**૧૦૧** તે **રેસીડેન્સીયલ** પ્રકારનું જેનો કાર્પેટ એરીયા **૫૪–૯૯** ચો.મી./ચો.ફીટ તેના **પ્રથમ માળે** તે બિલ્ડીંગ "**તીર્થ એવેન્યુ–એ**" જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જેની ઉઘડી કુલ વેચાણ કિંમત **<u>રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા .... લાખ પુરા</u>** નકકી કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે **<u>રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા .... પુરા</u>** 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/ ફલેટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

1(b) કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની છે જે અહીં ઉપર કલોઝ ક્ષ૮બ૯ (ક્ષ થી જ્ઞ માં)દર્શાવવામાં આવેલ છે તે રૂા.ઉઘડી કુલ વેચાણ કિંમત <u>**રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા .... પુરા**</u> છે.

1(c) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા <u>**રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા ....પુરા**</u> પ્રયોજક અને એલોટીની અરસ–પરસ સમજુતીથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા બે લાખ પુરા ધિ–કો.ઓપ. બેંક ઓફ રાજકોટલી.ના ચેક નં.૦૦૦૦૦૦,તા.૦૦–૦૦–૨૦૧૯ નો મળેલ છે.

<u>**રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા .... પુરા**</u>

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

i.

(૧) રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહિ) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહિ) કે જે સદર મિલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના અંદર-બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા.--/- અંકે રૂપિયા --પુરા મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

1(d) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે જેમાંથી ટેક્ષ (Taxes) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના નથી. જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નક્કી કરે તે મુજબ એલોટીએ ભરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્ષો (જી.એસ.ટી. વિગેરે અન્ય તમામ ટેક્ષો) કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક(Promoter)ને એલોટીએ ચુકવવાના છે.

1(e) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી બાંહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા 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.

1(f) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફક્ત વિવેકબુદ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં જયારે તે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

1(g) પ્રયોજકે આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (carpet area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય

તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે **રાષ્ટ્રીય કૃત બેંકના નિયમ મુજબ** જે તે ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય. જો કાર્પેટ 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 **૫૪–૯૯** ચો.મીટર કે જે આ કરારના કલોઝ ૧ (અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

1(h) એલોટી પ્રયોજક (Promoter)ને તેના દ્વારા 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 પડતુ નથી.)

1(i)

બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩ % ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી/ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર-(૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

2.1 પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે કે જયારે આવા પ્લાનને મંજૂર કરવામાં આવે અથવા ત્યાર બાદ અને જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નો કબજો એલોટી (allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (occupancy

certificate) અને અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

2.2 સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પુર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ.તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ 1(c) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

3. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે ફક્ત છે અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા FSI/TDR વાપરવા/મેળવવા અથવા જે ιકય 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 ιકય વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે ιકય જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત ιકય વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

4.1 જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee)ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter)ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

4.2 ઉપરોકત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter)નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હક્કને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે 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 કરારદને 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 હક્કદાર રહેશે.

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

4.3 પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ:-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI 416.77ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને 514.01ચો.મી.. ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 514.01ચો.મી. નો FSI જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

5.1 પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનું બાંધકામ તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૨ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજકેટ પુણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

5.2 ફલોરીંગના ફીક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેના વિકલ્પ સદર

બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર–સી (Annexure-C) માં જણાવવામાં આવેલ છે.

6. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો એલોટીને તારીખ.૦૦–૦૦–૨૦.. ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો દ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો 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 હક્કદાર રહેશે કે જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

i. યુદ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

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

7.1 કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) – સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (occupancy certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે 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 પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે.

7.2 એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

7.3 **એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ફલેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :– (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/Plot) :-**

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખિતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો 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.

7.4 જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (allottee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હતો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) 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.

8. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંક માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફક્ત કરવાનો રહેશે.

(૮.૧)

પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ **"તીર્થ એવેન્યુ–એ"**ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક લો રાઈઝ ઈમારત માંહેથી .... માળે આવેલ ફ્લેટનંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ .....-..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ....-... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ....-... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ....-... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ...-... છે તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ...-... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ...-... ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

9. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે હેતુ માટે નક્કી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા 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 રજીસટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

9.1 પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કાર્પેટ 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 સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર,

પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં 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 જયાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો **એસોસીએશન જે રકમ નકકી કરે તે રકમ** માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જયાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

10. 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) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

11. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter)ને **સોદા સમયે નકકી થયેલ તે મુજબ**ના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એટર્ની એટલો/વકીલની પ્રોફેશનલ ફી ઓ 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.

12. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કન્વેયન્સ (conveyance) અથવા લીઝ (lease) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તેવા કન્વયેન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

13. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :– **<u>(Representations and Warranties of the Promoter)</u>**

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

i. પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવલ છે અને તેમને જરૂરી હક્કો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

ii. પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હક્કો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

iii. પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

iv. પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

v. તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતેની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

vi. પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

vii. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની 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 મંજુર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ 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 લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ 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 માંગણાની નોટિસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

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

i. એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ માં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂદ્ધ 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 સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

iii. પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂદ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

iv. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં 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 અનય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસી ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter)અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગીવગર કરવાનું નથી.

v. પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

vi. સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

vii. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી 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 દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના 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 જયાં સુધી એલોટી દ્વારા તમામ લ્હેણાં પ્રયોજક (Promoter)ને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે 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 લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

xi. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ 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.

15. એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો.ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટેહોય અથવા બહારના લ્હેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

16. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ 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 મિલ્કત રહેશે જયાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી.

17. **<u>પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)</u>**

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને 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 હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

18. **<u>બંધનકર્તા અસર :–</u>** <u>(Binding Effect)</u>

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જયાં સુધી પ્રથમ એલોટી દ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જે એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજું સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા 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) દ્વારા 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 દ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

19. **<u>આખો કરાર :– (Entire Agreement)</u>**

આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતિઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

20. **<u>સુધારાનો હક્ક :– (Right to Amend)</u>**
પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ ફક્ત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

21. **<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત</u>** <u>:– (Provisions of this agreement applicable to allottee / subsequent allottees)</u>
પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેકટ 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 આશયો માટે.

22. **<u>રદ કરવા બાબત :– (Severability)</u>**
આ કરાર હેઠળ કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગે પડી શકે તેમ ન હોય તો કરાર ની જોગવાઈઓ આ કરાર હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુંસગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રલ થયેલ સમજવામાં અવાશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

23. **<u>સપ્રમાણ (proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતિ જયાં જયાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :– (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)</u>**
આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

24. **<u>વધુ બાંહેધરી :– (Further assurances)</u>**
બંને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીકયુટ, 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 હક્ક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

25. **<u>અમલની જગ્યા :– (Place of execution)</u>**
આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેમના સત્તાધીશ સહી કરનાર દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter અને એલોટી દ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નક્કી કરવામાં આવે કે જે **સાટાખત કરાર** એલોટ અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા 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.

26. એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

27. 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–મેઈલ આઈડી, અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.
શ્રી ....
રહે.:– રાજકોટ,ઠે.................... રાજકોટ.

ઈ–મેઈલ આઈડી (E-mail ID)

તીર્થ બિલ્ડકોન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી
પાનકાર્ડ નં.:– AAPFT 0408 G
સરનામુઃ–**શોપ નં.એ–૪,ગોલ રેસીડેન્સી,સ્કેવર કન્સ્ટ્રકશન,રાજકોટ**
ઈ–મેઈલ આઈડી (E-mail ID)
એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ 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.

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

29. **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–** (Stamp duty and registration)
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

30. **વિવાદનો ઉકેલ :– (Dispute Resolution)**
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમા અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વગેરે...બાબત અરસ–પરસ સંમતિ થી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

31. **કાયદાનો અમલ :–** (Governing Law)
પક્ષકારોના હક્ક 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.

પરિશિષ્ટ–એ (Schedule-A)

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતું હોય તો તેની ચર્તુદીશા સાથે

:: પરીશિષ્ટ–એ ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **રાજકોટ** ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર :–**૯૨ પૈકી**,ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫(નાનામવા)**ના એફ.પી.નં.**૨૧૭ પૈકી**ની જમીનના રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪ ના સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૩૧–૭૫ ઉપર

બાંધવામાં આવેલ "**તીર્થ એવેન્યુ–એ**" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુઃસીમા</u>

ઉત્તરે	:–લાગુ સબ–પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૪/૨ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૫૪ છે.
દક્ષીણે	:–લાગુ પ્લોટ નં.૩૯ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૫૪ છે.
પુર્વ	:–૭–૫૦ મીટરની પહોળાઈ વાળો રોડ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૨–૫૦ છે.
પશ્ચિમ	:–લાગુ પ્લોટ નં.૬૯ થી ૭૩ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૨–૫૦ છે.

પરિશિષ્ટ–બી (Schedule-B)

" **તીર્થ એવેન્યુ–એ**" નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગના માંહેથી ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.૧૦૧**,જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.**૫૪–૯૯** તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. **૦૨–૦૯** સહીત કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.**૫૭–૦૮** અંદાજે થાય છે જે માં સગવડતામાં **બે બેડરૂમ વીથ એટેચ બાથ,હોલ,કીચન,વોસ એરીયા વિગેરે** આવેલ છે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુઃસીમા</u>

ઉત્તરે :–ઓ.ટી.એસ. આવેલ છે.
દક્ષીણે :–લીફટ,પેસેજ તથા ફ્લેટ નં.૧૦૨ આવેલ છે.
પુર્વ :–માર્જીનની જગ્યા આવેલ છે.
પશ્ચિમ :–માર્જીનની જગ્યા આવેલ છે.

<u>એનેક્ષર–એ (Annexure-A)</u>

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના સ્પેસીફીકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય.

<u>એનેક્ષર–બી (Annexure-B)</u>

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

<u>એનેક્ષર–સી (Annexure-C)</u>

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો. સદરહું ઈમારતનું બાંધકામ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર છે, ફલોરીંગ વિટ્રીફાઈડ, કિચનઃ– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોમ વીથ સ્ટીલની સિંક(વોસ બેસીન), ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર અને અન્ય ફ્લસ

ડોર, એલ્યુમીનીયમ સેકસન વીથ વિન્ડોવ સીલ, કન્સીલ્ડ વીથ આઈ.એસ.આઈ. મોલ્ડયુલર સ્વીચ, ફુલી ગ્લેઝ વીથ સ્ટાન્ડૅડ ફીટીંગ, ઓટોમેટીક રીલાયેબલ બ્રાન્ડેડ એલીવેટર, જનરેટર ફોર ઓલ કોમન ફેલેસીટીસ એન્ટ પેસેજ ફેસેલીટીસ આવેલ છે.

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી **રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા .... પુરા** બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી.સદરહું ફલેટનો કબજો દસ્તાવેજ સમયે સોંપી આપીશુ.

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી,વાંચી,સમજી,વિચારી, બીનકેફે,કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ,શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

સ્થળઃ–રાજકોટ, તારીખ :– /૦૯/૨૦૧૯

અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

.... (૧).......................................

તીર્થ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી

ના ભાગીદાર વ્યકિતગત રીતે જાતે તથા વહીવટકર્તા દરજજે

શ્રી અભિજીતસિંહ હરદેવસિંહ જાડેજા

પ્રયોજક

(૨).......................................