:–: કબજા રહિત સાટાખત કરાર :–:

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, શહેર રાજકોટમાં ગાયકવાડી પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના શેરી નં.૯ માં આવેલ રાજકોટ સીવીલ સ્ટેશનના સરવે નં.૮૮(સનંદ ફોર્મ 'અ' તારીખઃ૩૧/૧૨/૧૯૪૮) પૈકીની સબ પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૮૦.૭૬ તથા સબ પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી. ૧૦૨–૬૫ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૮૩–૪૧ (સીટી સર્વ વોર્ડ નં.૧૮, સીટી સર્વ નં.૬૨૩) ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ નં...........** **કારપેટ એરીયા** ચો.મી.આ. ...., વોશ/બાલ્કની/ટેરેશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........... નું કબજા રહીત સાટાખત કરાર.

RERA REG. NO.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT

વેચાણ કિંમત રૂ........................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૭૫, તા.૦૩/૦૮/૨૦૨૧

રાજકોટ મ્યુનિ. કોપો. નું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં.૫૫૨૯ તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩

શ્રી ....
હિન્દુ, ઉ.વ. ....., ધંધોઃ– ....,
રહે. :: તે ફલેટ ખરીદનાર::

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર ‘એલોટી’ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

જોગ લખી આપનારઃ–

શ્રીમતી કમલાબેન અનીલભાઈ મુલચંદાણી ,
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ....., ધંધો : ઘરકામ,
રહે. .... રાજકોટ. :: તે ફલેટ વેચનાર::

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર ‘પ્રમોટર’ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

આ કરાર આજરોજ પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, શહેર રાજકોટમાં ગાયકવાડી પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના શેરી નં.૯ માં આવેલ રાજકોટ સીવીલ સ્ટેશનના સરવે નં.૮૮(સનંદ ફોર્મ 'અ' તારીખઃ૩૧/૧૨/૧૯૪૮) પૈકીની સબ પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.૧૦૨–૬૫ (સીટી સર્વ વોર્ડ નં.૧૮, સીટી સર્વ નં.૬૨૩) અમો વેચનારે શ્રી વિનોદકુમાર બાબુલાલ લાખાણી પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૫૯૮૧ તા.૨૨/૦૬/૨૦૦૭ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. તથા સબ પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૮૦–૭૬ અમો વેચનારે શ્રી માનસીબેન અમરકુમાર મુલચંદાણી પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૮૦૭૮ તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું બંન્ને સબ–પ્લોટની જમીન અમો પ્રમોટરની માલિકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું **સબ પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૮૦–૭૬** તથા **સબ પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.૧૦૨–૬૫** ઉપર આવેલ બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૭૫ તા.૦૩/૦૮/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. સદરહું રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ અમોએ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું

બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** નામ આપેલ છે. સદરહું **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** માં મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ નું બાંધકામ તથા પ્રથમ માળથી પાંચમાં માળ દરેક માળ પર લીવીંગ, કીચન–ડાઈનીંગ, બેડરૂમ, સ્ટડીરૂમ, ટોઈલેટ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કીચન–ડાઈનીંગ, સ્ટડીરૂમ, સ્ટોર ટોઈલેટ એવુ એક યુનીટ કુલ બે યુનીટ, તથા સીડી, લીફ્ટ પેસેજનુ બાંધકામ મળી કુલ–૧૦ ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. એ રીતે પ્રમોટર સદરહું સદરહું **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** પરિયોજનાની જમીન પર એપાર્ટમેન્ટસ બાંધવાનો હકક અને અધિકૃત ધરાવે છે.

એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોક્ત **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતી લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી......... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં.......... જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........ તથા વોશ/બાલ્કની/ટેરેશ એરીયા ચો.મી.આ...... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેકટની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA) સમક્ષ પ્રોજેકટર રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/ GJ/ RAJKOT/ RAJKOT/.................. થી નોંધણી થયેલ છે. જેની અધિકૃત નકલ અનેક્ષર–બી માં જોડવામાં આવી છે.

પ્રમોટર ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે પરીયોજનાની જમીન પર બાંધવામાં આવી રહેલ ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ્સ વેચવાનું તેમજ એપાર્ટમેન્ટસ જેમને ફાળવવામાં આવ્યો હોય તેમની(એલોટી) સાથે કરાર(રો) કરવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની ટાઈટલને લગતા તમામ દસતાવેજો અને પ્રમોટરના એન્જીનીયર શ્રી મહેશ એલ ઉપાધ્યાય દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીએ તપાસવા ખરાઈ કરવા આપ્યા છે. તે એલોટીના કાયદાશાસ્ત્રી દ્વારા ખરાઈ કરાવી કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલો તથા એપાર્ટમેન્ટ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવના છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધિત મહેસૂલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી તેમને સંતોષ થયો છે.

સબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉકત પ્રોજેકટ પર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફ્લેટના નકશા અને વિગતવર્ણનોની અધિકૃત નકલ એનેક્ષર–એ તરીકે આપવામા આવી છે.

પ્રમોટરે ઉકત બિલડીંગના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્શ, સેકશનસ અંગે સબંધીત સ્થનીક સતામંડળ પાસેથી મંજુરી મેળવેલ છે અને તેઓ બાકીની મજુરીઓ જુદી જુદી સતામંડળો પાસેથી વખતો વખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉકત બિલ્ડીંગનું પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપત કરી શકે.

ઉપરોકત નકશા મંજુરી વખતે સબંધીત સ્થાનીક સતામંડળે અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો લાધ્યા છે, જેનુ પાલન પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા ઉકત બિલ્ડીંગનું પુર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તદ્નુસાર, ઉકત સુચીત નકશાઓ મુજબ ઉકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કર્યુ છે.

એલોટીએ ઉકત **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.... ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉકત ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ.. છે. અને 'કાર્પેટ એરીયા' એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, ફલેટનો ચોખ્ખોલ વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

ઉકત ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ......... છે. અને 'કાર્પેટ અરેયા' એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાસપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી , અહીં જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને જે ફલેટ પોતાને વેચવાની સંમતી આપી છે, તેના અવજની આંશીક ચુકવણી પેટે રકમ રૂા................../– અંકે રૂપિયા.................. પુરાની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે (જે પોતાને ચુકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવનું પ્રમોટર કબુલ છે અને સ્વિકારે છે.) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉકત ફલેટના વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

તેથી હવે આ કરાર સાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે કે......

(૧) પ્રમોટર ઉકત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ તથા પ્રથમ થી પાંચ માળ ધરાવતું બિલ્ડીંગ, સબંધીત સતામંડળે વખતો વખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો મુજબ બાંધશે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સતા મંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય, એલોટીના ફલેટને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા વધારા કે ફેરફારની બાબતમાં એલોટીની લેખીત સંમતી અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧(એ)(૧)એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી....... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.... જેના કારપેટ અરીયા ચો.મી.આ........ જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ... ની ખરીદી રકમ રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનો ફલેટ, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉકત કિંમતમાં તમામ મઝીયારા વિસ્તાર અને બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજા એનેક્ષરમાં આવ્યું છે.

(૨)એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી........... ફલેટ નં..... નો ભાગ બાલ્કની/ વરંડો/વોશ એરીયા બાલ્કની/ ઓપન ટેરેસ જેનો કારપેટ એરયા ચો.મી.આ......./– અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમત ખરીદવા સંમત થાય છે, અને પ્રમોટર તે ટેરેસ, તે મુજબની બાલ્કની/વરંડો/વોશ એરીયા બાલ્કની/ઓપન ટેરેસત તે મુજબની કિંમત એલોટીને વેચવા સંમત થનાઈ છે.

૧(બી) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧ (એ) (૧) થી (૨) માં જણાવવામાં આવેલી ફલેટની કુલ કિંમત રકમ................../– અંકે રૂપિયા....... પુરા છે.

૧(સી)એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રકમ............/– અંકે રૂપિયા... પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રકમ........../– અંકે રૂપિયા......પુરા નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્ય બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત ફલેટ જયાં આવયો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્રોમોટરને, પોડીયમ, અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવા આવશે.

(૫) ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવા આવશે.

(૬) ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેલી ચુકવવામાં આવશે.

(૭) ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખાનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીનળસક જોડાણો, વીજળીક, યાત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં હાવેલી હોય એનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીના ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્તતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યોથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાં આવશે.

૧(ડી) ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, ફલેટનો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી (પ્રોજેકટના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધી ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા મુલ્યવર્ધીત કર, જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરે ચુકવવાનો છે, જે પ્રમોટર નકકી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચુકવશે.

૧(ઈ) કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહી, સિવાય કે સક્ષમ સતામંડળને ચુકવવાપાત્ર “વિકાસ ખર્ચ” (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ) વધારો થવાના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સતામંડળ, સ્થાનીક સંસ્થનઓ/સરકાર દ્રારા વખતો વખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાના કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થવાના કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સતામંડળ દ્રારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમાં વધારો થવાના કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સતામંડળ દ્રાર આવો વધારો લાદવા મટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમન/વિનિયમની નકલ તેમના માગણીપત્ર સાથે જોડાસે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણી પર જ લાગુ પડશે.

૧(જી) બિલ્ડીંગનું કામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સતામંડળ દ્રારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યાબાદ પ્રમોટર એરીયામાં કોઈ કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરતું કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી. પ્રમોટર દ્રારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નીર્ધાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2 ટકાના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટી પાસેથી વધારો થતો હોયતો પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલ આયોજનના ત્યારપછીના સીમસ્તંભ મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(એચ) એલોટી, પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતાં લેણા સામે, એલોટીએ કોઈપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન/વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઈ વાંધો ન લેવાની અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

નોંધ : પેટા–ખંડ(૨)અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલ પ્રત્યેક હપ્તાને, બહુમાળી બિલ્ડીંગ/પાંખાના કિસ્સામાં બેઝમેન્ટ/પોડીયમ્સ/મજલાની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા અનેક હપ્તાઓમાં પેટા–વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨. (૧) પ્રમોટર આથી, ઉકત નકશાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરવા, સબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ પાસેથી એપાર્ટમેન્ટ ભોગવટા અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

(૨) પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્વનો છે. પ્રોજેકટ પુરો કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી ફલેટ એલોટીને સોપવા તથા મઝીયારા વિસ્તારો એસોસીએસન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમયપત્રનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે.

એ જ રીતે, એલોટીએ, તેમણે ચુકવવાપાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહી ઉપર ખંડ ૧ (સી) માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ (ચુકવણીનું આયોજન) બાંધકામ જેમ જેમ જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખ, પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ માત્ર **૩૬૬.૮૨** ચો.મી. જ છે. પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને **૩૬૬.૮૨ + ૯૦.૯૮** એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે. ઉકત પ્રોજેકટની જમીન પર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૪૫૭.૮૦** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને ફલેટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪ (૧)પ્રમોટર પ્રોજેકટ પુરો કરવા માટેના અને એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીનેજેઓ આ પ્રોજેકટ માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી–કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષીક MCLR+2 ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તમની પાસેથી આકારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષીક MCLR+2 ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને સંમત થાય છે.

૪ (૨) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નીયત તારીખ એલોટી દ્વારા ચુકવવમાં ન આવે તો ઉપર ખંડ–૪(૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હકકને બાધક વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલપ ધરાવશે (એલોટીએ નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબધીત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરતું પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે એલોટીએ પુરા પાડેલા ઈઅમેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી એલોટીને નોટીસ આપવાની રહેશે, એલોટી નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામા આવ્યેથી પ્રમોટર, કરાર સમાપ્તીના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ “લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ” અથવા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફલેટની કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

૫. ઉકત બિલ્ડીંગ અને ફલેટમાં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ અને સેનેટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાંન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફટ્સ જેવી સુવીધાઓ અથવા વધુ લીફટ્સ જેવી સુવીધાઓ અથવા “પ્રાઈસ રેન્જ” આ સાથેના એનેક્ષર–સી માં જણાવવામાં આવ્યા છે.

૬. પ્રમોટર,એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **<u>તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૪</u>** ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફલેટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટીની દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ ફલેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ ફલેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકયા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટર મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ–૪(૧) માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનુ કામ પુરૂ કરવામાં નિચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફલેટની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપતી.
(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૭. (૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહીઃ–
પ્રમોટર સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લીખીત નોટીસની તારીખથી ૩ માસની અંદર ફલેટનો કબજો મેળવી લેવો જણાવશે અને તદ્અનુસાર તે એલોટીને કબજો સોપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષ

કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનુ નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, યથા પ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે.પ્રમોટર,પ્રોજેકટનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૭. (૨) પ્રામોટર તરફથી, ફલેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તેયાર હોવાથી જાણ કરતી લીખીત નોટીશ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એલોટી ફલેટનો કબજો લઈ લેશે.

૭. (૩) એલોટી ફલેટ લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો :–
પ્રમોટર તરફથી ખંડ–૭ મુજબની લીખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ(નુકસાન ભરપાઈ સબંધી દસ્તાવેજો), બાંયધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી ફલેટનો કબજો લઈ લેશે અને પ્રમોટર ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ખંડ ૭(૧) માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૭. (૪) એલોટીને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, ફલેટમાં અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટર શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું હકય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

૮. એલોટી, ફલેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક તરીકે કરશે. અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગરેજ અથવા કરવાની પરવાનગી આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કીગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને અકે મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની રચશે, જે પ્રમોટર નકકી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેના અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સુચીત મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીના પેટા નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજી ફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે, જેતી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ મંડળીઓના રજીસ્ટ્રેશન અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવશે નહી.

(૧) પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લીખીત નોટીસ આપે કે ફ્લેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પ્રોજેકટની જમીન અને બિલ્ડીંગ ના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો–જે સબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે –પાણી વેરા,વીમો,સહયારી દિવાબતી,મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પ્રોજેકટની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેનાભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની ની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને, નકકી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા. નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની ની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ, ઉકત બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તાર નો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. એલોટી, પ્રમોટરને, ઉકત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપોકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને તબદીલી અનેં સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયીક ફી સહીત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જીસ અને કિંમતો માટે રૂા..ની રકમ ચુકવશે.

૧૨. બિલ્ડીંગ ના માળખા અથવા પાંખના માલીકી ફેર/તબદીલી કરાવતી વખતે,એલોટી પ્રમોટરને ઉકત બિલ્ડીંગના માળખા/પાંખની તબદીલી કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા ચુકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એઈલટીનો હિસ્સો ચુકવશે. પ્રોજેકટની જમીનના, ઉકત એપેકસ બોડીના તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલીકી ફેર કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને ઉકત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે.

૧૩. પ્રમોટરના નિવેદનને અને વોરંટીઓઃ–

(૧) પ્રમોટર, આ કરાર સાથે જોડાવામાં આવેલ ‘ટાઈટલ રિપોટ’ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેકટની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ પ્રોજેકટની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પ્રોજેકટના અમલ માટે તેઓ પ્રજેકટની જમીનનો ખરેખર,પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સતામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરીયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૩) ‘ટાઈટલ રીર્પોટ’ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાયના પ્રોજેકટની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દબાણો નથી.

(૪) ‘ટાઈટલ રીપોર્ટ’ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાયના પૌજેકટની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ/પાંખ અંગે સક્ષમ સતામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરિયોજના પર અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ/પાંખ હવે પછી સક્ષમ સતાધિકારી દ્રારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પ્રમોટર અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રકીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટર પૌજેકટની, પરીયોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ/પાંખ અને મઝીયારા વિસ્તાર સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કયુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે અવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોચે.

(૭) પ્રમોટર આ પરિયોજના અને ઉકત બિલ્ડીંગ/પ્લોટ સહિત, પ્રોજેકટની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ નથી, જેનાથી આ કરાર અને/આથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત ફલેટ વેચવાં અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) અસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને આ માળખું તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના મઝીયારા વિસ્તારનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપશે.

(૧૦) પ્રમોટરે ઉકત પ્રોજેકટ અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય એવાં નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણા,લેણા પ્રીમીયમ, નુકસાન અને/ અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સતામંડળોને યોગ્ય રીતે ચુકવ્યા છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યુ છે તે સિવાય, પ્રજેકટની જમીન અને/અથવા પરીયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અથવા સતામંડળ અથવા કાયદા–કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેર નામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી(આ સંપતીના સંપાદન અથવા માગણી અંગેની નોટીસ સહીત)

૧૪. ફલેટ ફાળવવામાં આવ્યો છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે :–

(૧) એલોટીને ફલેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે ફલેટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને ફલેટ જેમાં આવ્યો છે તે બિલ્ડીંગમાં કે તે બિલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા–નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનીક સતા મંડળોની સંમતી વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરાવશે નહી.

(૨) એલોટી ફલેટ માં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકાર નો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલો છે,તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સતામંડળ ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામા દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા ફલેટ જેમાં આવેલો છે, તેના માળખા, બિલ્ડીંગના દરવાજા સહીતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને ફલેટ જેમાં આવેલ છે એ બિલ્ડીગ અથવા ફલેટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજી ને કારણે નુકશાન થશે તો, એલોટી આવા ભંગના પરીણામો ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉકત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફલેટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યો હતો, તે સ્થિતિ માં જાળવશે અને ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા ફલેટમાં એવુ કશું જ કરશે કરાવશે નહી જે સંબધીત સ્થાનીક સતામંડળ અથવા અન્ય સતામંડળના નિયમો, પેટા–નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈ ઓનો ભંગ થાય એવું કોઈ પણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરીણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી ફલેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી, તે કોઈપણ સમયે ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન કે બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે ફલેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે,જેથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લીખીત પુર્વમંજુરી વિના ફલેટમાં આવેલા કોલમો,બીમ્સ,દિવાલો,સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુજ કોતરશે નહી કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) એલોટી એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે, ફલેટ જેમા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ, પ્રોજેકટની જમીન કે ફલેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉકત ફલેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ફલેટ જેમાં આવેલ છે બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહી કે ફેંકવા દેશે નહી.

(૭) એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવણી કરશે.

(૮) એલોટી, ફલેટ અલોટીને જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યો છે, તે હેતુંઓમાં ફરફાર થવાને કારણે, સંબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ દ્વાર લાદવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં એલોટી પ્રમોટરને પુરેપુરા ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી ફ્લેટના કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટા–ભાડે આપશે નહી, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા અપેકસ બોડી અથવા ફેડરશને તેની રચના વખતે, ઉકત બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલા ફ્લેટ ની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા–નિયમો– જે સંબંધીત સ્થાનિક સતામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય–ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો–વખત તેમાં થયેલા સુધારા–વધારા અને ફેરફારોનં પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ બિલ્ડીંગમાં આવેલા ફલેટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી /લીમીટેડ કંપની/એપેકસ બોડી/ફેડરેશને નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ,કરવેરા,અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

(૧૧) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વોયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે,ઉકત બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં,તે બિલ્ડીગની સ્થિતિ ને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વોયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે,પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતિ ને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

૧૫. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ(એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, સહકારી મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપનીને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા,કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતું માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતું માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ અથવા ઉકત પ્લોટ અને બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી, તેમને ફ્લેટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે,તે સિવાય તેના પર કોઈ હકદાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલીકીની રહેશે.

૧૭. પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી:–

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમ તે મજકુર(જોગવાઈ) હોય તેમ છતા, આવો સાનગીરો કે બોજો, ફલેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :–

પ્રમોટર, એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે અલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસુચીઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી મોકલે અને બીજુ, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંન્ને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી, નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લેતો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ, એ સબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકીંગની રકમ સહીત, એલોટી ને કોઈ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. <u>સમગ્ર કરાર ::–</u>

આ કરાર તેની અનુસુચીત અને જોડાણ સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ફલેટ/પ્લોટ/બિલ્ડીંગ અંગે બંને પક્ષો વચચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્રક, પત્રવ્યવહારો, લિખિત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકારઃ–

આ કરારમાં, તેના પક્ષકારોની લિખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે. :–

આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહી સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફલેટના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફલેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમાો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનેરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે સુધારાયલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અસલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર(ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવમાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સયુંકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજના માં સમાવિષ્ટ તમામ ફલેટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં, સબંધીત ફલેટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની છે.

૨૪. વધુ બાંયધરીઓ/ ખાતરીઓ :–

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે આથવા અહી વિચારવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી વિચારવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં આથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટ્રે અથવા સપુંર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વિકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ(કરાર કરવાનું સ્થળ) :–

આ કરાર, પ્રમોટરના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર એલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીખાતે કરનવવમાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને પ્રમોટર આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબુલશે.

૨૭. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટીસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી તથા ઈ–મેઈલ આઈ.ડી./ અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

શ્રી (એલોટીનું નામ)
(એલોટીનું સરનામું)
જણાવવમાં આવેલ ઈમેઈલ–આઈ.ડી.

શ્રી (પ્રમોટરનું નામ)
(પ્રમોટરનું સરનામુ)
જણાવવામાં આવેલ ઈમેઈલ–આઈ.ડી.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગે પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સયુંકત એલોટીઝ :–

સયુકત એલોટીઝના કેસમાં, પ્રમોટરે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકી જેાનું નામ પહેલું હોય તે એલોટીને, તેના/તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી, તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણનશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–

આ કારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિવાકરણ :–

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી અધિનિયમ, ૨૦૧૭ અને

તે ઠરાવ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કયદો :–

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરવા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે એન આ કરાર માટે રાજોકટ અદાલત હકુમત ધરાવશે.

સંપુર્ણ હકકની જમીન અને તમામ વિગતોનું વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી

પ્રથમ અનુસુચી

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, શહેર રાજકોટમાં ગાયકવાડી પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના શેરી નં.૯ માં આવેલ રાજકોટ સીવીલ સ્ટેશનના સરવે નં.૮૮(સનંદ ફોર્મ 'અ' તારીખઃ૩૧/૧૨/૧૯૪૮) પૈકીની સબ પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૮૦.૭૬ તથા સબ પ્લોટ નં.ર ની જમીન ચો.મી. ૧૦૨–૬૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૮૩–૪૧ (સીટી સર્વ વોર્ડ નં.૧૮, સીટી સર્વ નં.૬૨૩) ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે :–

ઉતરે :– અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી.૧૮–૨૯ છે.

દક્ષિણે :– ૭–૯૨ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૯ છે. તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

પુર્વે :– ૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૦–૦૫ છે.

પશ્ચિમે :– અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૦–૦૫ છે.

મઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી,

બીજી અનુસુચી

"લાભ એપાર્ટમેન્ટ" માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, મેઈન એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, લીફટ, પાણી આપવા માટે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર અને સેપ્ટીક ટેંક અને ભુગર્ભનું ગટર કનેકશન, બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન ઇલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પાણી ઉપર ચડાવવાનો સબમર્શીબલ પંપ મોટર સહિત તથા બોર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો, સીડી, પેસેજ, લોબી વિગેરે, કેબલ ફીટીંગ, છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસ, બિલ્ડીંગની સઘળી જમીન, બીમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર પાયા, સપોટીંગ, પ્લમ્બીંગ લાઈટનો, કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ, બિલ્ડીંગ એલીવેશન, કોમન એરીયા, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા વિગેરે દરેકે યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવીધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

:–: શેડયુલ–"એ" :–:

સદરહું **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી....... ફલોરમાં આવેલ **ફલેટ નં.** ...... જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા વોશ/બાલ્કની/ટેરેશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે. તથા ફલેટનો ભાગ બનતી સમગ્ર પ્રોજેકટની વણવહેંચાયેલ કુલ જમીનમાં વરાડે પડતી જમીન ચો.મી.......... ના હકકો તથા સહીયારા વિસ્તાર અને

બિલ્ડીગ હદ વિસ્તારમાં આવેલ સહાયક સુવિધાઓના વરાડે પડતા હકકો સહિતનો ફલેટ. જેની ચતુઃર્સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : આવેલ છે.

દક્ષિણ : આવેલ છે.

પુર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચિમેઃ આવેલ છે.

:–: શેડયુલ–"બી" :–:

સદરહું **"લાભ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી....... ફલોરમાં આવેલ **ફલેટ નં.** ...... જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા વોશ/બાલ્કની/ટેરેશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે. જે એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાનઃ–

આ કરાર કરવામાં આવતાં, ઉપર જણાવેલા એલોટી તરફથી....... ની રકમ બાના (અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ અથવા અરજી ફી તરીકે મળી છે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આ કરારની સામે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હજરીમાં આજરોજ રાજકોટ ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

સ્થળ :– રાજકોટ

તારીખઃ– / /૨૦૨૩

અત્રે::મતુ અત્રે::શાખ

.... ૧..

શ્રીમતી કમલાબેન અનીલભાઈ મુલચંદાણી

૨..

....

શ્રીમતી કમલાબેન અનીલભાઈ મુલચંદાણી

....

શ્રી...

(ખરીદનાર)

:–: એનેક્ષર– "એ" :–:

(સબંધીત સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવ્યા મુજબ એલોટી ને ખરીદવા સંમત થાય છે, તે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના નકશા(પ્લાન) અને વિગતવર્ણ નોની અધિકૃત નકલો.)

:–: એનેક્ષર– "બી" :–:

(રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્રોજેકટ નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ.)

:–: એનેક્ષર– "સી" :–:

(એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ)