

RERA REG. No. _____

અંકે રૂપીયાપુરાની કિંમતનો

-: કબજા વગરનો વેંચાણ કરાર :-

=====

ઉ.વ....., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :

પાન નં.

... 3 ...

જોગ,

લખી આપનારાઓ :- જડેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતા

ઉ.વ.૭૬, ધર્મે : હિન્દુ,

(૨) દેવભાઈ દિવ્યેશભાઈ કેવલીયા

ઉ.વ.૨૫, ધર્મે : હિન્દુ,

પેઢીનું સરનામું : સોલીટેર, ઈન્દીરા માર્ગ,
ત્રીજા માળે, જામનગર.

PAN : AARFJ9266A

... તે જમીન માલિકો

ડેવલોપર્સ :-

દિવ્યમ ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા.લી.

PAN : AADC6182G

વતી, ડાયરેક્ટર

અમૃતલાલ ભગવાનજીભાઈ કારીયા

ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ,

સરનામું : "નંદ ઉત્સવ", ૨-કેતન સોસાયટી,

જોગસ પાર્ક સામે, જામનગર.

... તે પ્રમોટર/ડેવલોપર/બિલ્ડર/વેચનાર

જત, આ વેંચાણ કરારથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર

જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

... ૪ ...

જામનગર જિલ્લા તાલુકાના શહેર જામનગરના જામનગર નગરસીમના રે.સ.નં.૧૧૦૧/પૈકી-૨ વાળી જગ્યા રહેણાંક હેતુસર બીનખેતી કરવામાં આવતા તે બીનખેતી થયેલ જગ્યામાં કુલ ૧ થી ૩૧૨ પ્લોટો પાડવામાં આવેલા છે તે પ્લોટો પૈકી એમલગેટેડ **સબ-પ્લોટ નં.૧૬/૧** વાળી જગ્યા જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૨૪૯૧.૫૪ થાય છે. જેનું વિશેષ વર્ણન આ સાથે "શેડયુલ-અ" થી આપવામાં આવેલ છે.

આ સબ-પ્લોટ નં.૧૬/૧ વાળી જગ્યામાં જામનગર મહાનગરપાલિકા ખાતેથી વિકાસકાર્યની મંજૂરી (લોરાઈઝ) નં.જેએમસી/ટીપી/બી/૨૯/વિ.પ./૬/૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૨૫) થી મેળવવામાં આવેલ છે તે મંજૂરી મુજબ સેલર ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૪૪ શોપ, તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસ, સેકન્ડ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસ તથા થર્ડ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસનું મળીને કુલ ૧૭૬ યુનિટો સાથેનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે જેને **"દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટર"** નામ આપવામાં આવેલ છે.

આ દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટર ના ફ્લોર પર આવેલ શોપ/ઓફીસ નં..... આ વેંચાણ કરારથી તમો વેંચાણ લેનારને રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેંચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે.

-: વેંચાણવાળી મિલ્કતનું વર્ણન તથા હદદિશા :-

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, **શહેર જામનગરમાં, જામનગરની નગરસીમમાં આવેલ, રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૦૧/પૈકી-૨ ની** ૫૪૩૩૦ ચોરસ મીટર જમીન જેટલા ક્ષેત્રફળની ખેતીની જમીન કલેક્ટર શ્રી જામનગરએ તેમના હુકમ નં.જમન-૨-બીખે-૨જી.૧૨૬/૧૦/૧૧ તા.૭/૪/૧૧ થી રહેણાંકના હેતુ માટે

... ૫ ...

બીનખેતીમાં ફેરવેલ છે, અને તેનો લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ, જામનગરે તેમના તારીખ : ૭-૨-૨૦૧૧ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક : જાવિવિસ-ટેક-૧૪૨-૧૫૬-૧૦/૪૩૩ થી મંજૂર કરેલ છે, તે મુજબ તેમાં કુલ ૧ થી ૩૧૨ પ્લોટનો લે-આઉટ મંજૂર થયેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **એમલગેટેડ સબ-પ્લોટ નં.૧૬/૧** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જગ્યા ઉપર જામનગર મહાનગરપાલિકા ખાતેથી વિકાસકાર્યની મંજૂરી (લોરાઈઝ) નં.જેએમસી/ટીપી/બી/૨૮/વિ.પ./૬/ ૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૨૫) થી મેળવવામાં આવેલ છે તે મંજૂરી મુજબનું "દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટર" નું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે.

આ દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટરમાં ફ્લોર પર આવેલ શોપ/ઓફીસ નં..... જેનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

<u>ક્ષેત્રફળ</u>	<u>ચો.મી.</u>	<u>ચો.ફુટ</u>
કારપેટ એરીયા		
બિલ્ટઅપ એરીયા		
સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા		
કોમન એરીયામાં વરાડે પડતો હિસ્સો		

જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

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

ઉપરોક્ત વિગત તથા વર્ણનવાળી શોપ/ઓફીસ ની મિલ્કત તમોને વેંચાણ આપેલ હોય જે સબંધેનો હાલનો આ વેંચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ જેના સુંથી પેટે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા નો ચેક નં..... તા..... ના રોજનો બેંકનો મળેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે મજકુર યુનિટના અવેજની સુંથીની રકમ તમારા તરફથી અમોને વસુલ મળેલ છે જે વસુલ મળવા બદલ આથી પહોંચ કરી આપીએ છીએ. અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા માસ : ની મુદતમાં ચુકવી આપવાના છે અને ત્યારે સદરહું યુનિટનો પાકો રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ તમારા નામ જોગનો તમારા ખર્ચે કરી આપવાનો છે, અને ત્યારે સદરહું યુનિટનો કબજો પણ તમોને સોંપી આપવાનો છે.

ઉપરોક્ત વેંચાણ આપેલ યુનિટના સરકારી, અર્ધસરકારી તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ ભરવાની જવાબદારી અમો વેંચાણ આપનારની રહેશે વેંચાણ આપ્યા બાદની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

તમોને વેંચાણ કરારથી વેંચાણ આપેલ યુનિટ અમોએ અન્ય કોઈ જગ્યાએ ગીરો, બક્ષીસ કે વેંચાણથી આપેલ નથી, સદરહું યુનિટ તદ્દન બોજા રહીત અને ટાઈટલ કલીયર છે. તેવી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી તમારા જોગ આ વેંચાણ કરાર કરી આપેલ છે.

તેમજ આ દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટરનું બાંધકામ જે જગ્યા ઉપર કરવામાં આવે છે તે સબ-પ્લોટ નં.૧૬/૧ વાળી જગ્યા જડેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની માલિકીની આવેલી છે. તેમજ તેઓએ હાલના ડેવલોપર્સ દિવ્યમ ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટસ પ્રા.લી. ને ડેવલોપ કરવા માટે આપેલ હોય તેમના જોગ રજી. ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અનુ.નં.૨૩૭૪ તા.૨૧/૩/૨૦૨૨ ના રોજથી કરી આપેલ છે. જેથી હાલના આ કરારમાં વેંચાણ આપનાર તરીકે જમીન માલિક તેમજ ડેવલોપર્સ બન્નેએ સહીઓ કરી આપેલ છે.

આ કરાર બન્ને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે જેની વિશેષ વિગત નીચે મુજબ છે.

(૧) પ્રવતકે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર સેલર માં પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૪૪ શોપ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી થર્ડ ફ્લોર દરેક ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસો નું બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

એ શરતે કે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાના કોમ્પલેક્ષને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલાં ફાળવણીથી મેળવનારાની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

(૧/એ)

(૧) **"દિવ્યમ બીઝનેશ સેન્ટર"** ઈમારતનામાળ ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર, જેનું કારપેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે (જેને હવે પછી 'સદર યુનીટ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે યુનિટને રૂા.....રૂપિયાના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મઝિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ

ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મજિયારા વિસ્તારો અને સુવીધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની યુનિટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી).

(૨) ખુલ્લી અગાશી જેમાં આવેલ સહિયારો હિસ્સો જે યુનિટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૩) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલટ અને / અથવાપોડિયમમાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા નંબરઅવેજની રકમ રૂા..... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. દરેક યુનિટ હોલર માટે સેલરમાં કોમન પાર્કીંગ આવેલ છે.

(૪) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ સેલરમાં આવેલ બંધ(છતવાળા) પાર્કિંગની જગ્યા નંબરઅવેજની રકમ રૂમાં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. દરેક યુનિટ હોલર માટે સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કીંગ આવેલ છે.

(૧/બી)ઉપરોક્ત કલોઝ નં.૧/એ માં જણાવેલ નં.૧ થી ૪ માં જણાવેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../- છે.

(૧/સી)ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ

ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા..... અંકે રૂપીયા
..... (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

- (૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂા.....(રૂપિયા.....)
(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.
- (૨) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં બિલ્ડીંગ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા.....(રૂપિયા.....)
(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.
- (૩) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં બિલ્ડીંગ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનુંબાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા...../-
(રૂપિયા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.
- (૪) સદર બિલ્ડીંગની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા.....
(રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.
- (૫) સદર બિલ્ડીંગના સેનિટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા.....(રૂપિયા.....) (કુલ

વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં બિલ્ડીંગ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ.....(રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૭) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં બિલ્ડીંગ આવેલ હોય તેના લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રિક ફિટિંગ, ઇલેક્ટ્રો-મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ..... (રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે યુનિટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂ.....(રૂપિયા.....) ચુકવવી.

(૧/ડી)ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમ કે વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભમાં ચુકવવા પાત્ર થતો હોય) નો સમાવેશ થતો નથી જે પ્રયોજક નકકી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણીથી મેળવનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧/ઈ)કુલ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, પ્રયોજક સંમત થાયે તેમજ ખાતરી આપે છે કે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે સક્ષમ સત્તાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિદ્ધ થયેલ જાહેરનામા/ હુકમ/ નિયમ/નિયમન બિડવાના રહેશે જે ત્યાર પછીની ચુકવણી ઉપર જ લાગુ પડશે.

(૧/એફ) પ્રયોજક, તેઓના સ્વતંત્ર વિનિમયથી, ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હપ્તાને જેટલી મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના ૭ % પ્રતિ વર્ષની છુટ આપીને રિબેટ આપી શકશે અને તેવા રિબેટનો દર, એક વાર પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આપ્યા બાદ ફેરતપાસ/ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં.

(૧/જી)પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકાર પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો, તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જ્યારથી તેવી વધારાની રકમ

ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખથી ૭%ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં ઓલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ(૧(એ)માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે. નકકી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણીથી મેળવનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧/એચ)ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજકને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણાં, જો હોય તો, હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે પ્રયોજકને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રયોજક સામે વાંધો/માંગણી /નિર્દેશ ન કરવા બાંહેધરી આપે છે.

નોંધ : પેટા-કલોઝ (૨) અને (૩) માં નિર્દિષ્ટ કરેલ દરેક હપ્તાઓને, બહુમાળી ઈમારત/વિભાગના કિસ્સામાં ભૌંયરાઓ/પોડિયમો/માળાઓની સંખ્યા સાથે જોડાયેલ વિવિધ હપ્તાઓમાં પુનઃવિભાજિત કરવાના રહેશે.

(૨/૧)સદર પ્લાનો મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજૂતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે તેમજ પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

(૨/૨)પ્રયોજક તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા માટે સમય સાર (એસેન્સ) છે. પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે, મેળવી લીધા બાદ ફાળવણીથી મેળવનારને યુનિટનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારાના સંધને મળિયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીત, ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરાર હેઠળ, પ્રયોજકે ઉપરોક્ત કલોઝ-૧(સી)માં જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૪૪૮૪.૭૭ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર.અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૦.૮૦ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧.૭૦૮ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ હાલ જેટલા ચો. મી. નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતુ ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો જે સદર પ્રોજેક્ટનેલાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારો થી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને હાલ મળવાપાત્ર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી પ્લાન મુજબની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને યુનિટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે. વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ઉપરાંત વધેલ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક એલોટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં. એ તમામ હકક બનનાર, થનાર, એસોસીએશન, એલોટી વીથ સોસાયટીના રહેશે. તેમજ આ બિલ્ડીંગ સંબંધે બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ, કોમન એરીયા પર પ્રમોટરનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહીં તે સંબંધેના હકક સર્વે સોસાયટીના રહેશે. તે સંબંધે બાહેધરી આપીએ છીએ. પરંતુ બાંધકામના નિયમો પ્રમાણે અગાસી માંહે અમોને જો વિશેષ બાંધકામ (એફ.એસ.આઈ.) મળવાપાત્ર થશે તો આ અગાસી માંહે અમો સદરહુ ઈમારતના એસોસીએશનની ૨/૩ બહુમતી મેળવ્યા બાદ બાંધકામ કરવા હકકદાર રહીશું અને તેવા વખતે તે નવા બાંધકામની ટોપ ફ્લોરની ટેરેસનો દરેક યુનિટ હોલર વપરાશ ઉપયોગ કરી શકશે.

(૪/૧)જો પ્રયોજક બાહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને યુનિટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો,

પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારા, જે પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યા ની તારીખ સુધી ૭ % નું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી ૭ % વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

(૪/૨)પ્રયોજકના,ઉપરોક્ત પેટા-કલોઝ ૪.૧ અનુસાર ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ(જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે)ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓ ના અધીકારને પૂર્વગ્રહ નથાય તે રીતે તેમજ ફાળવણી મેળવનારાએ ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી, પ્રયોજક તેઓની મરજી મુજબ આ કરાર નો તે અંત લાવી શકશે:

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરતી જાણ તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારાએ શરતોનોભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરાર નો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ ફાળવણીથી મેળવનારાને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજિ. પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખીત માં થતા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઈ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજકને દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પુરી થયેથી, પ્રયોજક આ

કરારનો અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને કરાર ના અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસ ની મુદતમાં, ફાળવણીથી મેળવનારાએ જે તે તારીખ સુધી પ્રયોજકને ચુકવેલ યુનિટના વેચાણ અવેજ ના હપ્તા ઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૫) ફ્લોરિંગ અને સેનિટરીના ફિટિંગો તથા સુવિધાઓ જેવી બ્રાન્ડ સાથેની એક અથવા કિંમત વર્ગ જે પ્રયોજક તેઓની ઈચ્છા મુજબ સદર ઈમારત અને યુનિટમાં મૂકવાની હોય તે આ સાથેના એનેક્સર 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

(૬) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને યુનિટનો કબજો **તારીખ : ૩૧/૩/૨૦૨૬** સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધીમાં, તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે ફાળવણીથી મેળવનારાને યુનિટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈન્કાર કરે તો પ્રયોજક, ફાળવણીથી મેળવનારાની માંગણી ઉપર યુનિટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખ થી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકને યુનિટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે, જો યુનિટ વાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં ની મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય -

(૧) યુદ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપત્તિ;

(૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ

સત્તાધિકારી/અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ,
જાહેરનામા.

(૭/૧)કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા-

પ્રયોજકે, સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ફાળવણીથી મેળવનારાએ રકમની ચુકવણી કર્યેથી યુનિટનો કબજો લેખિતમાં ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટિસ પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર પ્રવર્ત કે ફાળવણીથી મેળવનારાને યુનિટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. પ્રયોજક તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓએ ફાળવણીથી મેળવનારાને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે તેઓ સંમત થાય છે અને બાંહેધરીઆપે છે. ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘ, જે લાગે પડતું હોય તે, દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. પ્રયોજકે તેઓ વતી, પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

(૭/૨)પ્રયોજકે સદર યુનિટ વપરાશ માટે અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારે યુનિટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે;

(૭/૩)યુનિટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ફાળવણીથી મેળવનારની નિષ્ફળતા કલોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી , ફાળવણીથી મેળવનારે પ્રયોજક પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ યુનિટનો કબજો લેવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને યુનિટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ-૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં

ફાળવણીથી મેળવનારા નિષ્ફળ જાય તો તેવા ફાળવણીથી મેળવનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૭/૪) ફાળવણીથી મેળવનારાને યુનિટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફાળવણીથી મેળવનારા યુનિટ અથવા જે ઈમારતમાં યુનિટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, ફાળવણીથી મેળવનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રયોજકના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૮) ફાળવણીથી મેળવનારએ કોમર્શીયલ હેતુ માટે યુનિટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજૂરી આપવાની રહેશે. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો રાખવા અને પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) ફાળવણીથી મેળવનારે ઈમારતના અન્ય યુનિટના ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સાથે મળીને, પ્રયોજકે નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળીના બાય-લોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને

યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને યોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર, જે લાગુ પડતું હોય તે, આવા અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

(૯/૧)યુનિટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટિસ ફાળવણીથી મેળવનારાને પ્રયોજકે આપ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારા જવાબદાર રહેશે. જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ફાળવણીથી મેળવનારાએ તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારા વધુમાં સંમત થાય છે, જ્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાએ ખર્ચ પેટે માસિક નકકી થયા મુજબનો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જ્યાં સુધી તે રકમ

મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોક્ત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રયોજક પાસે રહેશે.

(૧૦) ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમો ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, ફાળવણીથી મેળવનારને સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુવિધા અથવા તે પહેલાં પ્રયોજકે નક્કી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

(૧૧) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાય-લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં પ્રયોજકના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને રૂ.૧૦,૦૦૦/- ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૨) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર ઈમારત/ઈમારતના વિભાગની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા

પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆતો અને ખાતરીઓ :

પ્રયોજક આથી ફાળવણીથી મેળવનારાને નીચે મુજબની સમજૂતીઓ અને ખાતરીઓ આપે છે :

- (૧) પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે પ્રયોજકે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે;
- (૨) પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે;
- (૩) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી;
- (૪) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી;
- (૫) સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને પ્રયોજકે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ તથા મંજિયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું

અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

- (૬) પ્રયોજકને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારાના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી.
- (૭) પ્રયોજકે, આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારાના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો/વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યક્તિ સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ તથા સદર યુનિટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.
- (૮) પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર યુનિટ ફાળવણીથી મેળવનારાને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી.
- (૯) ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.
- (૧૦) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી દેવાં, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે.
- (૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં પ્રયોજકને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈનેક્ટમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટિસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

(૧૪) ફાળવણીથી મેળવનારાઓ અથવા તેઓ જાતે, વ્યક્તિઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવે તે તમામને લાવવાના હેતુથી, આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે :

(૧) જે તારીખથી યુનિટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી યુનિટને ફાળવણીથી મેળવનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે યુનિટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાય-લોઝથી વિરુદ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય યુનિટમાં અથવા તે યુનિટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

(૨) યુનિટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી યુનિટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં યુનિટ સ્થિત હોય તેમાં, યુનિટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મઝિયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી, અને જો યુનિટવાળી ઈમારતને અથવા યુનિટને ફાળવણીથી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૩) સદર યુનિટના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં યુનિટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર યુનિટવાળી ઈમારતમાં

અથવા યુનિટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ ના નિયમો અને નિયમનો અને બાય-લોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. ફાળવણીથી મેળવાનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના હિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

- (૪) યુનિટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ યુનિટવાળી ઈમારતના એલિવેશન તથા બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને યુનિટ વાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન, ગટરો, નીક(ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ યુનિટના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પારડીસ અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને પ્રયોજક અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની પૂર્વલેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.
- (૫) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા યુનિટ વાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.
- (૬) સદર યુનિટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીથરા ગંદકી હથાવ અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં યુનિટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહીં.

- (૭) પ્રયોજકની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા, જે ઈમારતમાં યુનિટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ પ્રયોજકને ચુકવી દેવી.
- (૮) સંબંધિત સ્થાજિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, યુનિટના ભોગવટેદારના બદલાવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય, તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવીને ભોગવવી.
- (૯) જ્યાં સુધી આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદિલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનિફીટ ફેક્ટરમાં હિસ્સેદારી અથવા યુનિટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહીં.
- (૧૦) ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર ઈમારત અને યુનિટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો, અને બાય-લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી/લિમિટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના યુનિટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ

મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તયાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૧૫) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડિપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મુડીની રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અંગે એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતુ અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર યુનિટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજૂરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યક્ત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ યુનિટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીફ્રેશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જ્યાં સુધી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રયોજકની મિલકત રહેશે.

(૧૭) પ્રયોજકે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી યુનિટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો, તેવા યુનિટ લેવા

માટે સંમત થયેલ ફાળવણી મેળવનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮)બંધનકારક અસર :

પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર આપવાથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં, જ્યાં સુધી પ્રથમ તો, સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારા આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ યુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ યુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ પ્રયોજકની સૂચના મુજબ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ફાળવણીથી મેળવનારાઓ તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રયોજક દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભૂલને ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા સદરહ નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ફાળવણીથી મેળવનારાની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહિત યુકવેલ તમામ રકમો ફાળવણીથી મેળવનારાને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

(૧૯)સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહીત, ઉપરોક્ત વિષયવસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર યુનિટ/ઈમારત, જે લાગુ પડતું હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખીત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ

કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

(૨૦) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ ફાળવણીથી મેળવનારા/ત્યાર પછીના ફાળવણીથી

મેળવનારાઓને લાગુ પડવા અંગે :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ તબદિલીના કિસ્સામાં યુનિટના કોઈપણ હવે પછીના ફાળવણીથી મેળવનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે, કારણકે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે યુનિટ સાથે જ જશે.

(૨૨) સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ બદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૨૩) આ કરારમાં જ્યાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની

ગણતરીની પધ્ધતી અંગે :

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રોજેક્ટના અન્ય ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઈપણ

જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેક્ટના તમામ યુનિટ ના કુલ કાર્પેટ એરીયામાંથી સદર યુનિટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

(૨૪)વધુ ખાતરીઓ :

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરારો અને પ્રવૃત્તિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા અહીં જણાવેલ કોઈપણ વ્યવહારને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃત્તિઓ કરી આપવાની રહેશે.

(૨૫)કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે પ્રયોજકની ઓફીસમાં, અથવા પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારા વચ્ચે સંમતિથી નક્કી થયેલ અન્ય જગ્યાએ, જામનગરમાં ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજક વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ પ્રયોજક તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરાર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણની સાથોસાથ સદર કરારની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવે, તેથી આ કરારને જામનગર મુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે.

(૨૬)ફાળવણીથી મેળવનારા અને/અથવા પ્રયોજકે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર/ભાડા પટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા પ્રયોજક

તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણની સ્વીકૃતી આપશે.

(૨૭)આ કરાર મુજબની ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજકને બજવવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારા અથવા પ્રયોજકને રજી. પોસ્ટ એ. ડી. થી તેમજ જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી ઉપર/પોસ્ટના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે :

ફાળવણીથી મેળવનારાનું નામ :

ફાળવણીથી મેળવનારાનું સરનામું :

જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી :

પ્રયોજકનું નામ : **દિવ્યમ ઈન્ફા પ્રોજેક્ટસ પ્રા.લી.**

પ્રયોજકનું સરનામું : "નંદ ઉત્સવ", ૨-કેતન સોસાયટી, જોગસ પાર્ક સામે, જામનગર.

જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી :

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ રહેશે, જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા, જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

(૨૮)સંયુક્ત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

સંયુક્ત ફાળવણીથી મેળવનારાઓના કિસ્સામાં, પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર, જે ફાળવણીથી મેળવનારાનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે જે તમામ

ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ ફાળવણીથી મેળવનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ફાળવણીથી મેળવનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શક્ય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ધડેલ નિયમનો હેઠળ જામનગર સત્તામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૩૧) નિયંત્રિત કાયદો :

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને જામનગર અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકુમત રહેશે.

-:: પરીશીષ્ટ 'એ' ::-

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, **શહેર જામનગરમાં, જામનગરની નગરસીમમાં આવેલ, રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૦૧/પૈકી-૨ ની** ૫૪૩૩૦ ચોરસ મીટર જમીન જેટલા ક્ષેત્રફળની ખેતીની જમીન કલેક્ટર શ્રી જામનગરએ તેમના હુકમ નં.જમન-૨-બીખે-૨જી.૧૨૬/૧૦/૧૧ તા.૭/૪/૧૧ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવેલ છે, અને તેનો લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ, જામનગરે તેમના તારીખ : ૭-૨-૨૦૧૧ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક : જાવિવિસ-ટેક-૧૪૨-૧૫૬-૧૦/૪૩૩ થી મંજૂર

કરેલ છે, તે મુજબ તેમાં કુલ ૧ થી ૩૧૨ પ્લોટનો લે-આઉટ મંજૂર થયેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **એમલગેટેડ સબ-પ્લોટ નં.૧૬/૧ વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જગ્યા જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.૨૪૮૧.૫૪ ના ચોરસ ફુટ ૨૬૮૧૮** આશરે થાય છે. જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- ૮ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ૮ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે :- જોઈન્ટ પ્લોટ નં.૨૮/૨ થી ૨૮/૧૪, ૨૨/૨ થી ૨૨/૮, ૨૨/૧૦ થી ૨૨/૧૬ તથા ૧૬/૨ થી ૧૬/૧૪ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ૧૮ મીટર પહોળો ડી.પી.રોડ આવેલ છે.

-:: પરીશીષ્ટ 'બી' ::-

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ 'એ' વાળી જગ્યામાં જણાવેલ મિલકત ઉપર જામનગર મહાનગરપાલિકા ખાતેથી વિકાસકાર્યની મંજૂરી (લોરાઈઝ) નં.જેએમસી/ટીપી/બી/૨૮/વિ.પ./૬/ ૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૨૫) થી મેળવવામાં આવેલ છે તે મંજૂરી મુજબ સેલર ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૪૪ શોપ, તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસ, સેકન્ડ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસ તથા થર્ડ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસનું મળીને કુલ ૧૭૬ યુનિટો સાથેનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે જેને **"દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટર"** નામ આપવામાં આવેલ છે.

આ દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટર ના ફ્લોર પર આવેલ શોપ/ઓફીસ નં..... વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ

ચો.મી.

ચો.ફુટ

કારપેટ એરીયા

બિલ્ડઅપ એરીયા

સુપર બિલ્ડઅપ એરીયા

કોમન એરીયામાં વરાડે પડતો હિસ્સો

જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

-:: એનેક્ષર - એ ::-

રેરા અંતર્ગત નોંધણી કરાવેલ પ્રમાણપત્ર ની નકલ.

-:: એનેક્ષર - બી ::-

યુનિટ સંબંધીત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

- (૧) તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા મુજબનો ઉપયોગ થશે.
- (૨) સુંદર તથા આકર્ષક એલીવેશન
- (૩) દરેક યુનિટ ધારકોના નામ સાથેનું નેમ બોર્ડ
- (૪) સારી કવોલીટીના મેઈન ડોર પર શર્ટસ તથા ઓફીસોમાં દરવાજા.
- (૫) આર્કષક વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ નું ફ્લોરીંગ
- (૬) ટોઈલેટમાં સ્લેબ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ
- (૭) એન્કર/ફીનોલેક્સ અથવા સમકક્ષ મોડ્યુલર ઇલેક્ટ્રીક સ્વીચ તથા વાયરીંગ ફીટીંગ.

	... ૩૪ ...	
	(૮) પુટ્ટી તથા લાપી અસ્તર સાથે સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનો કલર. (૯) દરેક યુનિટમાં ઉપયોગીતા મુજબના ઇલેક્ટ્રીક પોઈન્ટસ તેમજ ફીટીંગ. (૧૦)કોમન વપરાશ માટે બે લીફ્ટ (૧૧)૨૪ કલાક સીક્યોરીટી મેન ની વ્યવસ્થા. (૧૨)પાણી માટે ઓવર હેડ ટેન્ક પંપ સેટ સાથેની વ્યવસ્થા. આ વેંચાણ કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, તથા અકકલ હોંશીયારીથી જીવ કાયમ રાખી, સમજી વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર ઉપરની વિગતે તમારી પાસેથી અવેજ પેટેની સુંથીની રકમ સ્વીકારીને વાંચી, સમજી, વિચારીને કરી આપેલ છે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે તથા શાખો નખાવી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી વિગેરેને કબુલ મંજુર સહી છે. જામનગર. તા. -૦૪-૨૦૨૨ અત્રે.....સહી અત્રે.....શાખ (વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતા) (આશિષ પી. સંઘવી-એડવોકેટ) (દેવ દિવ્યેશભાઈ કેવલીયા) જડેશ્વર ડેવલોપર્સ એ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તે જમીન માલિકો (અમૃતલાલ ભગવાનજીભાઈ કારીયા) દિવ્યમ ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટસ પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર તે ડેવલોપર્સ	

	... ૩૫ ...		
	(વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતા) તે જડેશ્વર ડેવલોપર્સના ભાગીદાર તે જમીન માલિક-૧		
	(દેવભાઈ દિવ્યેશભાઈ કેવલીયા) તે જડેશ્વર ડેવલોપર્સના ભાગીદાર તે જમીન માલિક-૨		
	(અમૃતલાલ ભગવાનજીભાઈ કારીયા) દિવ્યમ ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટસ પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર દરજ્જે - તે ડેવલોપર્સ		
	(તે ખરીદ કરનાર)		

DIVYAM INFRA P.P.L.

BUILDER & LAND DEVELOPERS

OFFICE : NAND UTSAV, 2-KETAN SOCIETY,
OPP. JOGERS PARK, JAMNAGAR. M.98257 99899

એલોટમેન્ટ લેટર

પ્રતિ,

- (૧) શ્રી.....
(૨) શ્રીમતી.....
રહેવાસી.....

વિષય : પ્રોવીઝનલ એલોટમેન્ટ લેટર

- (૧) જામનગર જિલ્લા તાલુકાના શહેર જામનગરના જામનગર નગરસીમના રે.સ.નં.૧૧૦૧/પૈકી-૨ વાળી જગ્યા રહેણાંક હેતુસર બીનખેતી કરવામાં આવતા તે બીનખેતી થયેલ જગ્યામાં કુલ ૧ થી ૩૧૨ પ્લોટો પાડવામાં આવેલા છે તે પ્લોટો પૈકી એમલગેટેડ **સબ-પ્લોટ નં.૧૬/૧** વાળી જગ્યા જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૨૪૮૧.૫૪ થાય છે. આ સબ-પ્લોટ નં.૧૬/૧ વાળી જગ્યામાં જામનગર મહાનગરપાલિકા ખાતેથી વિકાસકાર્યની મંજૂરી (લોરાઈઝ) નં.જેએમસી/ટીપી/બી/૨૮/વિ.પ./૬/૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૨૫) થી મેળવવામાં આવેલ છે તે મંજૂરી મુજબ સેલર ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૪૪ શોપ, તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસ, સેકન્ડ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસ તથા થર્ડ ફ્લોર પર ૪૪ ઓફીસનું મળીને કુલ ૧૭૬ યુનિટો સાથેનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે જેને **"દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટર"** નામ આપવામાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગ દિવ્યમ ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટસ પ્રા.લી. દ્વારા બનાવવામાં આવી રહ્યું છે.

આ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગત રેરા રજી. નં..... થી નોંધાયેલ છે.

આ બિલ્ડીંગનાં ફ્લોર પર આવેલ શોપ/ઓફીસ/યુનિટ નં. તમોએ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. ખરીદ કરેલા યુનિટનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે. આ પ્રોજેક્ટમાં કોઈ સ્વતંત્ર પાર્કીંગ/ગેરેજ એલોટ કરવાનું રહેતું નથી, માત્ર કોમન પાર્કીંગનો સમાવેશ થાય છે.

ક્ષેત્રફળ

ચો.મી.

ચો. ફુટ

કારપેટ એરીયા

બિલ્ટઅપ એરીયા

કોમન એરીયામાં વરાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ

-:: હદદિશા ::-

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમમે :

- (૨) ઉપરોક્ત વિગત તથા વર્ણન વાળા બિલ્ડીંગમાં તમોએ ફ્લોર પર આવેલ યુનિટ નં..... કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી..... (કાર્પેટ ચો.મી....., બિલ્ટઅપ ચો.મી..... તથા વરાડે પડતા કોમન એરીયા ચો.મી.....) થાય છે. તે મિલકત રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરામાં ખરીદ કરવાનું આપશ્રીએ નક્કી કરેલ છે.
- (૩) આ ખરીદ કિંમત પૈકી રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા તમોએ બુર્કીંગ એડવાન્સ પેટેબેંકના શાખાના.....ના તારીખ..... ના રોજના ચેક નં..... થી ચુકવેલ છે. બાકીની રકમ આપે આવતી તા..... સુધીમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (૪) સદરહું યુનિટની કિંમતનો એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ (બાનાખત) અમોએ તમારી તરફેણમાં તારીખ.....ના રોજ કરી આપેલ છે. જે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, જામનગર-..... માં અનું. નં..... તા..... થી નોંધાયેલ છે.

આ એલોટમેન્ટ લેટરથી "દિવ્યમ બીઝનેસ સેન્ટર" માં ફ્લોર પરના યુનિટ નં..... ની મિલકત તમોને એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ (બાનાખત)માં જણાવેલી શરતો અને સમજૂતીઓને આધીન પ્રોવીઝનલ એલોટ કરવામાં આવે છે.

તમારા દ્વારા સદરહું યુનિટની પુરેપુરી કિંમત તથા તેમની સાથેના અન્ય ચાર્જસ વગેરે ચુકવ્યેથી તથા તમારી તરફેણમાં વેંચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી થયેથી આ એલોટમેન્ટ લેટર તમારા તરફેણમાં પુરું થયેલું ગણાશે.

... ૩૮ ...

આ એલોટમેન્ટ લેટર એકઝીક્યુટ થયાના પ્રથમ ૩(ત્રણ) માસની અંદર આપશ્રી સોદો કેન્સલ કરી શકશો, અને તે કિસ્સામાં જ આપશ્રીને આપે કરાર કરતી વખતે જે રકમ બુર્કીંગ અથવા સુંથી પેટે આપેલ હશે, તે પરત આપવામાં આવશે. પ્રથમ ૩(ત્રણ) માસ બાદ સોદો કેન્સલ થઈ શકશે નહીં.

આભાર સાથ,

તા. /૪/૨૦૨૨, જામનગર

'દિવ્યમ ઈન્ફા પ્રોજેક્ટસ પ્રા.લી.'

તેના પ્રવર્તમાન ડાયરેક્ટર

(અમૃતલાલ ભગવાનજીભાઈ કારીયા)