–:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::–

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર</u> :– યાને વેચાણ આપનાર :– મેસર્સ એચ.એમ. એન્ટરપ્રાઈઝ રજીસ્ટર ભાગીદારી પેઢી ફર્મ રજીસ્ટર નંબર– GUJBVN00530, PAN No. AAKHF2575D, ઠે.પ્લોટ નંબર–૧૭,જવાહર કોલોની,ડો.જોગદીયાના દવાખાના સામે, બોરડીગેઈટ,ભાવનગર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :– **(૧) મોહનભાઈ શંકરભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૫૮, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(૨) જતીનભાઈ મોહનભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(૩) ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(૪) જીજ્ઞેશ ધિરજલાલ શાહ,** ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો.વેપાર,ધર્મે.હિન્દું,ઠે.ફલેટ નંબર–એ/૧૦, અંતરીક્ષ ફલેટ, પ્લોટ નંબર–૧૧૯૦/એ, સેનેટોરીયમ રોડ,ઘોઘાસર્કલ,ભાવનગરના ભારતીય ભાગીદારી કાયદા અન્વયે તા.૦૧.૦૪.૨૦૧૭ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજના આધારે અધિકૃત થયેલ ભાગીદાર :– **ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,** ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દું, ઠે.ફલેટ નંબર–૩૦૧, પરમેશ્વર ફલેટસ,રૂપાણી દિવડી પાસે,ભાવનગર, **(આધાર કાર્ડ નંબર–૪૪૭૦ ૩૮૫૯ ૩૦૩૦)** (હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે) તે લખી આપનાર/ફલેટ વેચાણ આપનાર

અને

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :– ...., (PAN No............) ધર્મે : હિન્દું, ઉ.વ.આ............,વ્યવસાય..........., રહે.................. **(આધાર કાર્ડ નંબર–..................)** તે લખાવી લેનાર/ ફલેટ ખરીદનાર (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **" એલોટી "** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) તે શબ્દના પ્રયેાગ (Expresssion) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.) પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ભાવનગર જિલ્લાના ભાવનગર તાલુકાના ભાવનગર શહેર ભાવનગરમાં ઉતર

...૨...

કૃષ્ણનગરના બોરડીગેઈટ વિસ્તારમાં આવેલ સીટીસર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં.૫, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બ/૧ થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝહોલ્ડ રાઈટસવાળા પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૪.૮૨ ચોરસ મીટર જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ તા.૨૨.૦૯.૨૦૧૭ના વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૩૧૮૮ થી (૧) ગોપાલભાઈ જીતેન્દ્રભાઈ ભટ્ટ, (૨) પ્રકાશભાઈ જીતેન્દ્રભાઈ ભટ્ટ, (૩) કેતકીબેન જીતેન્દ્રભાઈ ભટ્ટ તેઓ જતીનભાઈ મહેશભાઈ મહેતાના ધર્મ પત્નિ પાસેથી ખરીદ કરેલ.

ત્યારબાદ ઉપરોકત રીતે અમોની ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલશહેર ભાવનગરમાં ઉતર કૃષ્ણનગરના બોરડીગેઈટ વિસ્તારમાં આવેલ સીટીસર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં.૫, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બ/૧ થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝહોલ્ડ રાઈટસવાળા પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૪.૮૨ ચોરસ મીટર જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નંબર– BMC/23-08-2018/ 995196/01/000069, on dated 16.10.2018 તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડન્સીયલ કમ કોર્મશીયલના મિશ્ર હેતુ માટેનાં બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ. જે ઈમારતને **"હિરામોતી હાઈટસ"** નામ આપેલ છે.પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં પાંચ માળનાં મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "હિરામોતી હાઈટસ" નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૫, તા.૧૭.૦૫.૨૦૧૬ થી મેળવેલ છે. તેમજ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ સદરહુ

...૩...

પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે ધારસર મંજુરી આપી છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે **રજીસ્ટ્રેશન નંબર– .... તા..................થી** નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–૧(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી હિતેશ ઉડવીયા (કન્સ.એન્જી. તથા સ્ટ્રકચર એન્જી) ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એફીડેવીટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા/ભાવનગર મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે

...૪...

તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા ફલેટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમાનુસારનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના **તા..................ના** પત્રથી "હિરામોતી હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં **ફલેટ નં.......................જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ..........અને** એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટના હિસ્સા તરીકે **બાલ્કની/ફલાવરબેડ ચો.મી.આ.............મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............વાળો ...... માળે** આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને "હિરામોતી હાઈટસ" બિલ્ડીંગમાં, **ફલેટ નં........... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ.............અને** એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટના હિસ્સા તરીકે **બાલ્કની/ફલાવરબેડ ચો.મી. આ............ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ................વાળો ....માળે** આવેલ ફલેટ તે સાથે **કવર્ડ પાર્કીંગ/કોમન પાર્કીંગ** સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે **પરિશિષ્ટ–૧** માં આપેલ છે. **પરિશિષ્ટ–૨** માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. **પરિશિષ્ટ–૨** માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(ડ) ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે...નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

...૫...

(૬) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારી પૃષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતનો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

– : શરતો : –

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–ઠ માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત ફલેટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, ફલેટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તાર પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોત પોતના ખર્ચે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટના **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........... અને** એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટના હિસ્સા તરીકે **બાલ્કની/ફલાવરબેડ ચો.મી.આ............મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............ ખરીદવા કબુલ થાય છે જેની કુલ અવેજની રકમ**

...૬...

રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા તો વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે તે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા **પહેલા/કરતી વખતે રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ખરીદનારના ....ના તા................ના રોજના એકાઉન્ટ પેઈ ચેક નંબર–................. થી ચુકવશે.**

<u>MODE OF PAYMENT : -</u> ચૂકવણીની પધ્ધતિ : –

કરારની શરતોને આધીન કરીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેલ તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "મે.એચ.એમ.એન્ટર પ્રાઈઝ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

...૭...

(૧.૪)(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ **જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે** જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ અને એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–૨.

(૧.૬) (માત્ર ફલેટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી(બાડા અથવા ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો.) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પૃષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર બજાર કિંમતમાં ફેર ગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

...૮...

(૧.૭) પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે : –

(અ) એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બ) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, બંધ પાર્કીંગ તે સહિત (ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરમ્યાન અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે...એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ અધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદજારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે,

...૯...

મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ અધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADUJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT : પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાપાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૩) TIME ASESSENCE : સમય એ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તનારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ, ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલીતકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT**

<u>પ્રોજેકટ/ ફલેટનું બાંધકામ</u> : –

...૧૦...

પ્રમોટર ધ્વારા ફલેટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

ફલેટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ : –

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT

પ્રમોટર **ફલેટનો કબજો તા.૧૬.૦૫.૨૦૨૧ના રોજ** અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખથી પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion)માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫ દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો

...૧૧...

સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ ફરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો

...૧૨...

પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતી રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) એલોટીની(ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા : –

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫ દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને **રૂા......../– અંકે રૂપીયા ....પુરા** મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તને પણ વસુલ કરી શકશે.

...૧૩...

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTEE :**

એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ **સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.**

(૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER : પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી : –**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપ છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનાના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન કે પ્રોજેકટ અથવા ફલેટ સબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ જમીન, મકાન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી

...૧૪...

એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી, સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી, સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે...જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી અથવા જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે :–

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ ફલેટના કબજા તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખવી.

...૧૫...

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ ફલેટના કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી, સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફલેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appartments) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા ફલેટના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દિવાલો વિગેરેને કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે ફલેટના મોખરાના ભાગ (Faced) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફલેટના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગની દિવાલમાં અથવા એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી ફલેટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે

...૧૬...

નહી,મુકશે નહી કે ફેંકશે નહીં.

(જી) ફલેટને સબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર ધ્વારા અન્ય કોઈ જાહેર સતા ફલેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APRTMENTS :

ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબત : –

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા તે ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવત ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે

...૧૭...

જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEEFECITIABILITY : ક્ષતીની જવાબદારી : –**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES :**

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS : સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર : –**

પ્રમોટર/મેઈટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી

...૧૮...

મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **USE OF SERVICE AREA : સર્વીસનો વપરાશ : –**

"હિરામોતી હાઈટસ" ફલેટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીની ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT : ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત : –**

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુંકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દિવાલ ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) **COMPLIANCE OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE : એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત : –**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે આ ફલેટ સબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGOR CREATE CHARGE :** પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં : –

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT(OF THE RELEVANT STATE : સંબંધિત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન : –

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

...૨૦...

(૧૮) **BINDING EFFECT : બંધનકારક અસર : –**

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENSURE AGREEMENT : સંપૂર્ણ કરાર : –**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEED) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND : સુધારા કરવાના હકક** :– સુધારો કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE OF ALLOTTEE SUBSEQUENT**

...૨૧...

ALLOTTEES : આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજ કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY : અલગતા બાબત : –**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેવા હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT : કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–**

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટી સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) **FURTHER ASSURANCE : વધારાની ખાત્રી :–**

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા

કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યેાગ્ય રીતે જરુરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યહવાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પંન થતા હેાય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારેા જરુરી દસ્તાવેજ સહી કરશે, તેનેા સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરુરી દસ્તાવેજની સેાંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરુરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **PLACE OF EXECUTION : સહી કરવાનું સ્થળ :–**

પ્રમેાટર તથા એલેાટી ધ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમેાટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમેાટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલેાટી ધ્વારા તથા પ્રમેાટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નેાધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **Registration : નેાંધણી :–**

એલેાટી અને પ્રમેાટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નેાંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમેાટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTICES /સુચનાઓ :–**

આ કરાર ધ્વારા વિચારાયેલ સુચનાઓ એલેાટી તથા પ્રમેાટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મેાકલવામાં આવશે. તેા તે યેાગ્ય રીતે નેાટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલેાટીનું સરનામું :–

(૨) પ્રમેાટરનું સરનામું :– "મેસર્મ એચ.એમ.એન્ટરપ્રાઇઝ,
બોરડી ગઈટ, ભાવનગર.

...૨૩...

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામા માં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **JOINT ALLOTTES / સંયુકત એલોટી :–**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપ, ઝેરોક્ષ વિગેરે ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) **DISPUTE RESOLUATION / વિવાદનો ઉકેલ :–**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પંન થનાર તમામ વિવાદ જેનાં અર્થધટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસપર સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :–**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકરોના ઉત્પન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ

...૨૪...

કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

––––––––––––––– (ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી)

(૧) નામ :

સરનામું :

સાક્ષીની સહી :–

(૨) નામ :

સરનામું :

સાક્ષીની સહી :–

–:: પ્રમોટર ::–

(કરાર કરી સહી કરનાર)

–––––––––––––––––– (ફોટોગ્રાફ ચોટાડી

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત) ફોટા પર સહી કરવી)

(૧) નામ :

સરનામું :

સાક્ષીની સહી :–

(૨) નામ :

સરનામું :

સાક્ષીની સહી :–

– : પરિશિષ્ટ–૧ (ઈમારત) : –

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર–૨ ચીત્રા, (રૂવા), ભાવનગર જિલ્લાના ભાવનગર તાલુકાના ભાવનગર શહેર ભાવનગરમાં ઉતર કૃષ્ણનગરના બોરડીગેઈટ વિસ્તારમાં આવેલ સીટીસર્વે કચેરી, ભાવનગરના દફતરે વોર્ડ નં.૫, માપશીટ નંબર.૧૧૪ના સીટીસર્વે નંબર–૧૫૨૯/બ/૧ થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝહોલ્ડ રાઈટસવાળા પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/એ જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૪.૮૨ ચોરસ મીટર ઉપર રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલના મિશ્ર હેતુ માટેની બાંધકામ કરેલ ઈમારત કે જે **" હિરામોતી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાય છે.

ભોય તળીયે :– દુકાન,કવર્ડ અને અનકર્વડ પાર્કીંગ, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા માળ થી છટઠા માળ સુધી :– લીવીંગ રૂમ, કિચન, વોશ, બે બેડરૂમ વીથ એટેચ ટોયલેટ, પ્રોજકશન/બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફલેટો તથા દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

સાતમા માળ ઉપર :– એક ફલેટ જેમાં લીવીંગ રૂમ, કિચન, વોશ, બે બેડરૂમ વીથ એટેચ ટોયલેટ, પ્રોજકશન/બાલ્કની એવા રહેણાકીય ફલેટો તથા દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર બિલ્ડીગના સાત માળમાં કુલ ૧૩ ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કુલ –૫ દુકાન આવેલ છે.

– : ચર્તુ : સિમા : –

પુર્વ તરફ :– પુર્વ તરફ પ્લોટ નંબર–૩૩૩/એ–૧/બી આવેલ છે.

પશ્રિમ તરફઃ– પ્રશ્રિમ તરફ બોરડી ગેઈટ થી પ્રભુદાસ તળવા તરફ જતો ૫૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

ઉત્તર તરફઃ– ઉતરે તરફ પ્લોટ નંબર–૩૩૩ શાંતિલાલ વલ્લભજી મહેતાનું મકાન આવેલ છે.

દક્ષિણે તરફઃ– દક્ષિણે તરફ બોરડી ગેઈટ થી ખેડુતવાસ તરફ જતો ૫૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

...૨૬...

– : પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટ) : –

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે **''હિરામોતી હાઈટસ''** નાં નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–............ જેનો **કારપેટ એરીયા ચેા.મી.આ.................તથા પ્રોજેકશન/બાલ્કની ચો.મી.આ...............** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....**, જેનો **બિલ્ટપ એરીયા ....ચોરસ મીટર** થાય છે તેની ચર્તુ : દિશા નીચે મુજબ છે.

– : ચર્તુ : દિશા : –

ઉતર તરફ :–

દક્ષિણ ફરફ :–

પુર્વ તરફ :–

પશ્ચિમ તરફ :–

–:: એનેક્ષચર– ''૧'' ::–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષચર– ''૨'' ::–

સેનેટરી ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(ફલેટના વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

Specification & Amenities

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુંણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયેાગ થશે જેમાં :–

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં

...૨૭...

સીંગલકોટ પણા પ્લાસ્ટર, પુટ્ટી વીથ પ્રાઈમર ફીનીશ.

(૩) દરવાજા – ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ વીથ લેમીનેટેડ ફલશ ડોર

(૪) બારી – એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

(૫) ફલોરીંગ – વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૬) રસોડુ– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે

(૭) બાથરુમ તથા બાથરૂમ વીથ ટોઈલેટ – ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ, તથા પીવીસી ડોર

(૮) પ્લમ્બીંગ – સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૯) ઈલેકટ્રીક – સારી ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર ત્થા સ્વીચ એસેસરીઝ

(૧૦) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ તદ ઉપરાંત ફલેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

સ્થળ : – ભાવનગર.

તારીખ : –

અત્રે...મતુ, અત્રે...શાખ

.... (૧)...

સાક્ષીની સહી

(ખરીદનાર)

.... (૨)...

મેસર્સ એચ.એમ.એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી વતી
અધિકૃત ભાગીદાર ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,
(વેચાણ આપનાર)

સાક્ષીની સહી

મતા ફોટા અને અંગુઠા છાપનું પરીશીષ્ટ

....

(ખરીદનાર)

....
મેસર્સ એચ.એમ.એન્ટરપ્રાઈઝ
ભાગીદારી પેઢી વતી અધિકૃત ભાગીદાર
ચિરંજય મોહનભાઈ સોલંકી,
(વેચાણ આપનાર)