

ઓનરશીપ બેઈઝથી દુકાન / ઓફીસનો વેચાણ કરાર

RERA REGISTRATION NO.

PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/ /

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ - ભાવનગર

રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ - ભાવનગર - ૧

શહેર ભાવનગર મધ્યે વાઘાવાડી રોડ ઉપર પરીમલ ચોક પાસે આવેલ ફી હોલ એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨/એ-૧, ૨/એ-૨, ૨/બી, ૪/એ અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૫૮, સીટી સર્વે નં. ૧૮૧૦, ૧૮૧૧-અ તથા ૧૮૧૧-બ ની ૧૮૧૧.૪૩ ચો. મીટર જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સુમેરૂ પ્રાઈમ નામની કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગમાં ----- માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. -----કાર્પેટ એરીયા ----- ચો. મીટર તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ----- ચો. મીટર વાળી મિલકતના વેચાણનો કરાર ::

વેચાણ કિંમત રૂ.

-૦૦

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ. ૩૦૦-૦૦

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા. -૦૭-૨૦૨૨ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર - લખાવી લેનાર - ખરીદનાર

જેમને હવે પછી લખાવી લેનાર / ખરીદનાર / **Allottee** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જ્યાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે ખરીદનાર શબ્દના અર્થમાં ખરીદનાર તથા તેમના વંશ, વારસો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

તથા

બીજા પક્ષકાર - લખી આપનાર - વેચનાર

સુમેરૂ બિલ્ડકોન (PAN –ADRF 5801 M) - ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ભાવિન ગિરીશભાઈ શાહ, ઉંમર ૩૧, વ્યવસાય - વેપાર, સરનામું - પ્લોટ નં. ૨૧૬૮, અવેડાવાળો ખાંચો, ગુલિસ્તા ગ્રાઉન્ડ સામે, આતાભાઈ ચોક, ભાવનગર. (મો.નં. ૮૮૮૮૬૮૫૦૬૮).

જેમને હવે પછી લખી આપનાર / વેચનાર / **Promotor** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જ્યાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે વેચનાર શબ્દના અર્થમાં વેચનાર તથા તેમના ભાગીદારો, વંશ, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ અને એસાઈન્સનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત શહેર ભાવનગર મધ્યે વાઘાવાડી રોડ ઉપર પરીમલ ચોક પાસે આવેલ ફી હોલ પ્લોટ નં. ૨/એ-૧, ૨/એ-૨, ૨/બી, ૪/એ અમો વેચનારે નીચેની વિગતે વેચાણ રાખેલ છે.

<u>ક્રમ</u>	<u>મિલકતનું વર્ણન</u>	<u>વેચનાર</u>	<u>વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ</u>
૧)	પ્લોટ નં. ૨/એ-૧ પૈકી બ્લોક નં. ૧	મહેશચંદ્ર ત્રિભોવનદાસ	૬૮૨૭ ૧૪-૧૨-૨૦૨૧
૨)	પ્લોટ નં. ૨/એ-૧ પૈકી બ્લોક નં. ૨	પ્રફુલાબેન હરેશભાઈ	૬૮૨૮ ૧૪-૧૨-૨૦૨૧
૩)	પ્લોટ નં. ૨/એ-૨	પરશોત્તમદાસ ભુલચંદ	૭૦૭૧ ૨૦-૧૨-૨૦૨૧
૪)	પ્લોટ નં. ૨/બી	હરગોવિંદદાસ અટલમલ યુધાની વગેરે	૭૮૮ ૦૫-૦૨-૨૦૨૨
૫)	પ્લોટ નં. ૪/એ	જમનાદાસ છોટાલાલ એચ. યુ. એફ	૧૫૭૫ ૦૮-૦૩-૨૦૨૨

ઉપરોક્ત મિલ્કત અમો વેચનારના નામે સીટી સર્વે તથા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે અમો વેચનારે પ્લોટ નં. ૨/એ-૧, ૨/એ-૨, ૨/બી તથા ૪/એ વેચાણ રાખ્યા બાદ તેના એકત્રીકરણનો પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં રજૂ કરેલ અને સદર પ્લાન તા. ૧૨-૦૪-૨૦૨૨ ની રજાચીઠી નં. ૦૦૫એલડી૨૨૨૩૦૦૨૧ થી મંજૂર કરેલ છે અને એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨/એ-૧, ૨/એ-૨, ૨/બી, ૪/એ વાળી જમીન પર કોમર્શિયલ હેતુ માટે ૮૮૫૭.૪૧ ચો. મીટરનું બાંધકામ કરવા અંગેનો પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં રજૂ કરેલ અને સદર પ્લાન તા. ૨૬-૦૫-૨૦૨૨ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૦૨ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને પ્લાનમાં દર્શાવેલ મુજબ અમો વેચનાર સુમેરૂ પ્રાઈમ નામની કોમર્શિયલ હેતુ માટેની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરાવી રહ્યા છીએ અને બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મહાનગરપાલિકામાંથી બી. યુ. પરવાનગી મેળવી તેની ફોટો કોપી તમો ખરીદનારને આપવાની રહેશે.

(ક) શહેર ભાવનગર મધ્યે વાઘાવાડી રોડ ઉપર પરીમલ ચોક પાસે આવેલ ફી હોલ્ડ એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨/એ-૧, ૨/એ-૨, ૨/બી, ૪/એ અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૫૮, સીટી સર્વે નં. ૧૮૧૦, ૧૮૧૧-અ તથા ૧૮૧૧-બ ની ૧૮૧૧.૪૩ ચો. મીટર જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ બિલ્ડીંગ સુમેરૂ પ્રાઈમના નામની ઓળખાય છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજન / પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. જે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં સુમેરૂ પ્રાઈમના બહુમાળી ઇમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને સુમેરૂ પ્રાઈમના નામની ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજન / પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી મંજૂરી કમિ ૨ મંજૂરી તા. ૨૬-૦૫-૨૦૨૨ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૦૨ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂરી થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ જે અન્ય કાનુન લાગુ પાડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે PR / GJ/ BHAVNAGAR/ BHAVNAGAR/ Others/ -----/----- થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજૂ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-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 પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા સીટી સર્વે દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબત સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. બિલ્ડીંગની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સરમાં રાખેલ છે.
- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (ટ) એલોટીએ **સુમેરૂ પ્રાઈમ** નામની કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના -----માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ----- **કાર્પેટ એરીયા** ----- ચો. મીટરવાળી મિલકત ખરીદવા નક્કી કરેલ છે.
- (ઠ) એલોટીને **સુમેરૂ પ્રાઈમ** નામની કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના -----માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ----- **કાર્પેટ એરીયા** ----- ચો. મીટર તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ - ૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં વેચાણવાળા દુકાન/ઓફીસનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ દુકાન/ઓફીસનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ માટેના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

- (ડ) આપણે પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ તથા લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

સદરહુ દુકાન/ઓફીસ પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિને આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો આ કરાર આપો-આપ રદ થયેલ ગણાશે તથા પ્રથમ પક્ષકારે ચુકવેલ નાણા બીજા પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય લખાણો આપો-આપ રદ થયા ગણાશે અને તે બાબત પ્રથમ પક્ષના કોઈ વા-વિવાદ શકશે નહીં.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા - ૬ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવી રહેલ 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 બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો

- ૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસનું વર્ણન તથા પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાન/ઓફીસની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (દુકાન/ઓફીસ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

એલોટી પોતાના દુકાન/ઓફીસમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે, પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

- ૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત દુકાન/ઓફીસ ----- ચો. મીટર કાર્પેટ એરીયાની કિંમત રૂા. ----- અંકે રૂપિયા -----પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે :-

- (૧) બાલ્કની ચો. મી. આ. -----
- (૨) ખુલ્લી અગાસી ચો. મી. આ.
- (૩) વરંડો ચો. મી. આર.
- (૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો. મી. આ.
- (૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો. મી. આ.....

એરિયા:-

સુમેરૂ પ્રાઇમ નામની કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના -----માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ----- કાર્પેટ એરીયા ----- ચો. મીટરની કિંમત રૂા. ----- અંકે રૂપિયા ----- પૂરાના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મજબૂતારા વિસ્તારો અને દુકાન/ઓફીસ લગતી સુવિધાઓના પ્રમાણસરની રકમ છે, જે મજબૂતારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલા છે. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવામાં તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મજબૂતારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની અપાર્ટમેન્ટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી.)

- (૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે તથા 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 સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪) (ક) એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૧.૨ માં જણાવવામાં આવેલ તમામ રકમ સહિત સદરહુ દુકાન/ઓફીસની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ----- અંકે રૂપિયા ---
----- પુરામા પ્રમોટર વેચાણ આપવા માંગતા અને એલોટી તે કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એલોટી એ આ કરાર સહી કરતા પહેલા રૂા. ----- અંકે રૂપિયા -----પુરા એડવાન્સ તરીકે નીચેની વિગતે ચૂકવેલ છે

એલોટી બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ----- અંકે રૂપિયા -----
----- પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવા સંમત થાય છે જે આ કરારની મહત્વની શરત ગણાશે

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતિ

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા પ્રમોટરની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકા ના દર પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચૂકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા. ----- અંકે રૂપિયા -----
પુરા (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા. ----- અંકે રૂપિયા ----- નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂા. ----- (રૂપિયા -----
- પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૨) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. ----- (રૂપિયા -----
----- પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૪૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૩) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં દુકાન/ઓફીસ આવેલા હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. -----
----- (રૂપિયા ----- પુરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૪) સદર દુકાન/ઓફીસની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. ----- (રૂપિયા --
-----પૂરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચૂકવવી.

- (૫) સદર દુકાન/ઓફીસના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લિફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. ----- (રૂપિયા ----- પૂરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.
- (૬) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં દુકાન/ઓફીસ આવેલા હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. ----- (રૂપિયા -----પૂરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.
- (૭) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં દુકાન/ઓફીસ આવેલા હોય તેના લિફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઇલેક્ટ્રો - મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીનથ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. ----- (રૂપિયા -----પૂરા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૯૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.
- (૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા. ----- (રૂપિયા -----) ચૂકવવી.

ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચૂકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો દુકાન/ઓફીસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીંગ 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. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ. આઈ. ના માનાંક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચૂકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો દુકાન/ઓફીસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

- ૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીંગ 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. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ. આઈ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.
- ૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.
- કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૮ ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં પારા નં. ૧.૪ માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે
- ૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,
(એ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.
(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (બિલ્ડીંગ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.
- ૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા 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 / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત 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 એલોટી ના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી 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 લોન ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની

રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરેલ છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

- ૨) **ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT**
પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

- ૩) **TIME IS ESSENCE**
સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હમ્મા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ પારા નં. ૧.૪-ક ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એપાર્ટમેન્ટ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટી ને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

- ૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT**
પ્રોજેક્ટ / બિલ્ડીંગનું બાંધકામ :
પ્રમોટર દ્વારા દુકાન/ઓફીસ / પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ. એ. આર. (એફ. એસ. આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા વધારાની એફ. એસ. આઈ. ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક-હિસ્સો રહેશે નહીં.

Availability and use of F. S. I

પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ૪૮૮૧.૨૧ ચો. મી. નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઇન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતાં હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ

એફ. એસ. આઈ. મેળવીને ૪૮૯૧.૦૨ ની ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૪૮૯૧.૦૨ ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ. એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે.

સદરહુ સુમેરૂ પ્રાઈમની બી. યુ. પરવાનગી મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ. એસ. આઈ કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક-હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION**

દુકાન/ઓફીસના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ:-

૫.૧) **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT**

પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસનો કબજો તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૬ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ઓફીસ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો દુકાન/ઓફીસ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ ટકા ના દરે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહિનાની અંદર દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટી ને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત 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 પ્રમોટર ને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળી શકશે.

- ૫.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હતા ચુકવવામાં ૩ - સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં દુકાન/ઓફીસની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગની રકમ બાદ કરી 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 પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબૂલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હતા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ કરે છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪) **CANCELTION BY ALLOTTE**

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

૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)**

એલોટીની દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

- ૬.૧) બિલ્ડીંગ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તિ, બાંહેધરી અને કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ કરશે.

જ્યારે દુકાન/ઓફીસના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના દુકાન/ઓફીસના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) 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 રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨)

POSSESSION BY THE ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો 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 સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭)

REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ)

પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ અને ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી)

પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી)

જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી)

જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા બિલ્ડીંગ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ)

પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા 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 એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે તે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત દુકાન/ઓફીસ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ દુકાન/ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ દુકાન/ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- ૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,
- એ) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- બી) એલોટી પોતાના દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે દુકાન/ઓફીસના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- સી) દુકાન/ઓફીસના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- ડી) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેનાં દુકાન/ઓફીસની જાળવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી

સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાન/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. દુકાન/ઓફીસ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partition) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

- ઈ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાર્લિય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્લિય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- એફ) એલોટી દુકાન/ઓફીસમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
- જી) બિલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.
- એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા દુકાન/ઓફીસના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની 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 APARTMENT :-**

દુકાન/ઓફીસના દસ્તાવેજ બાબત:-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાન/ઓફીસની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા દુકાન/ઓફીસના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમિટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦)

DEFECT LIBILITY

ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીએ કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૧)

RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરિયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવો શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

કોમન એરિયાએ દરેક એલોટીની સહિયારી મિલકત ગણવામાં આવશે. તેનો કોઈ પણ એક એલોટીને પોતાનો હક્ક કે હિસ્સો કે કબજો કરી અન્ય એલોટી સાથે અન્યાય કરવો નહીં અને દરેક એસોસિએશનના સભ્યએ તેનો સહિયારો ઉપયોગ કરવો.

૧૨)

RIGHT TO ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS:

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા / અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ અપાશે.

૧૩)

USE AS OF BASEMENT & SERVICE AREA:

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સુમેરૂ પ્રાઈમ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે, સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪)

GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT:**દુકાન/ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-**

એ)

દુકાન/ઓફીસના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (દુકાન/ઓફીસમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી દુકાન/ઓફીસમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં / દૂર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુતપ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫)

COMPLIANCES OF LAWS AND SPECIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE**એલોટી દ્વારા કાનૂન, જાહેરાત વગેરેનું પાલન બાબત :**

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંધધરી લે છે કે, આ દુકાન/ઓફીસ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬)

PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE CHARGE.**પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં:**

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

૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP ACT OF RELEVANT STATE.**

સંબંધિત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન:-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ - ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને બનાવેલ છે.

૧૮) **BINDING EFFECT**

બંધનકારક અસર:

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યા તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા 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 મળ્યાને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુર્કીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯) **ENTIRE AGREEMENT**

સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ દુકાન/ઓફીસ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦) **RIGHT TO AMEND**

સુધારા કરવાના હકક

બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUENCE ALLOTTEES.**

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત:-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર દુકાન/ઓફીસના

એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે દુકાન/ઓફીસ સાથે જશે.

૨૨) **SEVERABILITY :**

અલગતા બાબત :-

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

૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONAL SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :**

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ: જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના 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 યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫) **PLACE OF EXECUTION :**

સહી કરવાનું સ્થળ:-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬) **REGISTRATION નોંધણી:-**

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭)

NOTICES સૂચનાઓ:-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૧) એલોટીનું સરનામું :- -----

૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- પ્લોટ નં. ૨૧૬૯, અવેડાવાળો ખાંચો, ગુલિસ્તા ગ્રાઉન્ડ સામે, આતાભાઈ ચોક, ભાવનગર.

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

૨૮)

JOINT ALLOTTEES / સંયુક્ત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા 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 ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

૩૦)

DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ અને શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧)

GOVERNMENT LAW / શાસન વ્યવસ્થા:-

આ કરાર હેઠળ ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

૩૨) બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆરના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો. મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૩૩) સદર વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસમાં કોઈ રેસ્ટોરન્ટ, ફુડ પાર્લર, આઈસ્ક્રીમ પાર્લર, કે કોઈપણ ખાણી પીણીને લગતો બીઝનેસ જેમાં ચુલો, ગેસ કે ચીમનીનો ઉપયોગ થતો હોય એવો કોઈપણ પ્રકારનો બીઝનેસ થઈ શકશે નહીં તેમજ સદર દુકાન/ઓફીસમાં કોઈપણ પ્રકારના ગેરેજ, સર્વિસ સ્ટેશન, પાનની દુકાન, હોટેલ, સ્પા, મસાજ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સલુન, ગેમ ઝોન અથવા કોઈપણ પ્રકારના ગેઈમ પાર્લર, જીમ, હોસ્પિટલ, નર્સિંગ હોમ, ક્લીનિક, કોઈપણ પ્રકારની તબીબી પ્રવૃત્તિ, ટયુશન ક્લાસ વગેરે થઈ શકશે નહીં અને આવા બીઝનેસ માટે વેચી કે ભાડા પર પણ આપી શકાશે નહીં તે શરતે તમો ખરીદનારે સદર દુકાન/ઓફીસ વેચાણ રાખેલ છે.

--:: ૫ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--

:: સુમેરૂ પ્રાઈમવાળી ઈમારતનું વર્ણન ::

શહેર ભાવનગર મધ્યે વાઘાવાડી રોડ ઉપર પરીમલ ચોક પાસે આવેલ ફી હોલ્ડ એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨/એ-૧, ૨/એ-૨, ૨/બી, ૪/એ અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૫૮, સીટી સર્વે નં. ૧૯૧૦, ૧૯૧૧-અ તથા ૧૯૧૧-બ ની ૧૮૧૧.૪૩ ચો. મીટર જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સુમેરૂ પ્રાઈમ નામની કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગ.

ચતુર્દિશા

ઉત્તર તરફ :	પ્લોટ નં. ૨૧૧૫/એ આવેલ છે..
પૂર્વ તરફ :	પ્લોટ નં. ૩ તથા ૧૦ ફીટ પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ :	પ્લોટ નં. ૪/બી આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ :	૭૦.૦૦ ફીટ પહોળો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

--:: ૫ રિ શિ ષ્ટ - ૨ ::--

:: વેચાણવાળી દુકાન/ઓફીસનું વર્ણન ::

શહેર ભાવનગર મધ્યે વાઘાવાડી રોડ ઉપર પરીમલ ચોક પાસે આવેલ ફી હોલ્ડ એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨/એ-૧, ૨/એ-૨, ૨/બી, ૪/એ અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૫૮, સીટી સર્વે નં. ૧૯૧૦, ૧૯૧૧-અ તથા ૧૯૧૧-બ ની ૧૮૧૧.૪૩ ચો. મીટર જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ સુમેરૂ પ્રાઈમ નામની કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગમાં ----- માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. -----કાર્પેટ એરીયા ----- ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ----- ચો. મીટર વાળી મિલકત.

- જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ :
 પૂર્વ તરફ :
 દક્ષિણ તરફ :
 પશ્ચિમ તરફ :

---: પ દિ શિ ષ્ટ - ૩ :---

એનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર -૨

(Specification & Amenities)

દુકાન/ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

SPECIFICATION

દુકાન/ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

Amenities

કોમન ચાલ, લીફ્ટ, કોમન દાદર, કોમન પાર્કિંગ, કોમન પેસેજ, વોટર ટેન્ક, ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસ, બોરીંગના પાણીની લાઈન, બોરીંગ, વોટર પમ્પ સાથે તથા ટ્રેનેજ લાઈન વગેરેની સુવિધાઓ આવેલ છે અને સદર સુવિધાઓનો તમો એલોટીએ અન્ય પ્રિમાઈસીસ ધારકો સાથે મજમુ માલિકીમાં ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, ચિત્ત તબિયત ઠેકાણે રાખી બીન કેફે, સાવધ અવસ્થામાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ સ્વહસ્તે સહી કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો વગેરેને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ભાવનગર

તા. /૦૭/૨૦૨૨

ખરીદનારની સહી

ફોટો

અંગૂઠાનું નિશાન

વેચનારની સહી

ફોટો

અંગૂઠાનું નિશાન

સુમેરૂ બિલ્ડકોન - વતી અને
 તરફથી અધિકૃત ભાગીદાર

(ભાવિન ગિરીશભાઈ શાહ)

સાક્ષીની સહી :

૧)

૨)