

—:: કબજા રહીત સાટાખત કરાર ::—

પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી નં....., તા...../...../૨૦૨૩ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૯૬ પૈકી ૫** જેના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(રાજકોટ), મુળ ખંડ નં.૧૧/૫ સામે ફાળવવામા આવેલ અંતીમ ખંડ નં.૭૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૭૫૭૯-૦૦ ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ +૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૫૦૫-૮૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "NOVA CORNER" ના નામથી ઓળખાતા "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" હાઈ-રાઈઝ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગો માંહેથી "....." માંહેથી.....ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં.....જેના બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી....., જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... જેના વોર્શીંગ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... નો કબજા રહીત સાટાખત કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા.....અંકે રૂપિયા.....પુરા.

રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૮, તા. ૨૧/૦૧/૨૦૨૩

રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. માંથી મેળવેલ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.....

**લખાવી લેનાર:-**

શ્રી.....

ધર્મે:-.....,ઉ.વ.આ.:-.....,ધંધો:-.....

રહે.....

-----તે ફ્લેટ ખરીદનાર

-----તે એલોટી

..૨..

**જોગ લખી આપનાર:-**

**" માડૂતી ઈન્ફ્રા " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**

ના અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદારો દરજજે,

**( PAN NO.ABUFM 7319 R)**

**(૧) શ્રી હરેશકુમાર મુળજીભાઈ કાનાણી,**

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો: વેપાર,

રહે.-૧૭/સ્મિત, શ્રીજી કૃપા બંગ્લોઝ, આલાપ

હેરીટેઝ પાસે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

**(૨) શ્રી લલીતભાઈ ધીરુભાઈ અજાણી,**

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો: વેપાર,

રહે.-" માડૂતી ", રણછોડનગર સોસાયટી,

કે.જે.વેકરીયા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

-----તે ફ્લેટ વેચનાર

-----તે પ્રમોટર

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર લખી આપી બંધાઈ  
એ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના  
રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૯૬ પૈકી ૫** જેના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(રાજકોટ), મુળ ખંડ  
નં.૧૧/૫ સામે ફાળવવામા આવેલ અંતીમ ખંડ નં.૭૫ ની કુલ જમીન  
ચો.મી.આ.૭૫૭૯-૦૦ ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની  
મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ **પૈકી પ્લોટ નં.૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૭૦૭-૬૦** તથા  
**પ્લોટ નં.૨** ની જમીન **ચો.મી.આ.૭૯૮-૨૪** એમ મળી બંન્ને પ્લોટસની કુલ ખુલ્લી જમીન  
ચો.મી.આ.૧૫૦૫-૮૪ કે જે અમોની ભાગીદારી પેઢી માડૂતી ઈન્ફ્રાએ રજી.વેચાણ  
દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૨૬૫૫, તા.૦૯/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજથી શ્રીમતી શારદાબેન  
મનસુખલાલ મહેતા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે . ત્યારથી સદરહું જમીન અમોની ભાગીદારી  
પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમોની ભાગીદારી પેઢીએ ત્યારબાદ અમોની ભાગીદારી પેઢીએ  
ત્યારબાદ અમોની ભાગીદારી પેઢીએ ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના  
સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૯૬ પૈકી ૫** જેના ટી.પી.સ્કીમ  
નં.૧૨(રાજકોટ), મુળ ખંડ નં.૧૧/૫ સામે ફાળવવામા આવેલ અંતીમ ખંડ નં.૭૫ ની કુલ  
જમીન ચો.મી.આ.૭૫૭૯-૦૦ ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત

બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૦૭-૬૦ તથા પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૯૮-૨૪ એમ મળી બંન્ને પ્લોટસની કુલ ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૧૫૦૫-૮૪ ખરીદ કર્યા સદરહુ પ્લોટસની જમીનનું ઉપર બાંધવામાં આવેલ " NOVA CORNER " ના નામથી ઓળખાતા " વિંગ-એ " તથા " વિંગ-બી " હાઈ-રાઈઝ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગોના નામથી બનાવવાનું આયોજન કરતા સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ પ્લાન પાસ થાય તે મુજબના રેસીડેન્સીયલ હાઈ-રાઈઝ બીલ્ડીંગ " એ " તથા " બી " બિલ્ડીંગો બનાવવા માટેનો બાંધકામ પ્લાન રાજકોટ મ્યુની.કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૮, તા.૨૧-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજથી કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ હાઈ-રાઈઝ બીલ્ડીંગોનો પ્લાન મંજૂર થયેલ છે.જે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડેન્સીયલ હાઈ-રાઈઝ બીલ્ડીંગોનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.તેમજ આ તૈયાર થનાર બીલ્ડીંગોને અમોએ " NOVA CORNER " નામ આપેલ છે.એમ હાઈ-રાઈઝ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ.ત્યારથી સદરહુ બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમોની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તેથી બાંધકામ સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ વ્યય,વ્યવહાર,વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક સતા અધિકાર છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેટકનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. જેમાં બેઝમેન્ટમાં બેઝમેન્ટમાં કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ, ૨-સીડી, ૨-લીફ્ટ, તથા રેમ્પનું બાંધકામ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૧૦ દુકાનો, ૧ હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ, ૩-સીડી, ૨-લીફ્ટ, ૧-જેન્ટસ ડબલ્યુ સી, તથા ૧-લેડીઝ ડબલ્યુ સી, ૨-યુરીનલ, ૧-ટુવ્હીલર રેમ્પ, ૨-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં ૧૦ દુકાનો, કોમન પેસેજ, કવર્ડ પાર્કીંગ, ૨-સીડી, ૨-લીફ્ટ, ૧-જેન્ટસ ડબલ્યુ સી, તથા ૧-લેડીઝ ડબલ્યુ સી, ૨-યુરીનલ ૨-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ તથા વિંગ-એ મા સેકન્ડ ફ્લોરમા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ૨-બેડરૂમ, ૨-ટોયલેટ, સ્ટોર, પુજા, વોશ, ઓપન ટેરેસ એમ એક ફ્લોર પર ૪-રહેણાંક યુનીટ તથા કોમન ૧-સીડી, પેસેજ, ૧-લીફ્ટ, ૧-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ તથા વિંગ-એ ના થર્ડ ફ્લોર થી સીકસ્થ ફ્લોરમા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ૨-બેડરૂમ, ૨-ટોયલેટ, સ્ટોર, પુજા, વોશ, એમ એક ફ્લોર પર ૪-રહેણાંક યુનીટ તથા કોમન ૧-સીડી, પેસેજ, ૧-લીફ્ટ, ૧-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ તથા સેવન ફ્લોરમા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ૨-બેડરૂમ, ૨-ટોયલેટ, સ્ટોર, પુજા, ઓપન ટેરેસ એમ એક ફ્લોર પર ૪-રહેણાંક યુનીટ તથા કોમન ૧-સીડી, પેસેજ, ૧-લીફ્ટ, ૧-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ એમ કુલ મળી ૨૪ ફ્લેટ બનાવવાનું કામકાજ ચાલુ કરેલ છે. તથા વિંગ-બી ના સેકન્ડ ફ્લોરમા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ૩-બેડરૂમ, ૩-ટોયલેટ, વોશ, ઓપન ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ૩-બેડરૂમ, ૩-ટોયલેટ, વોશ, એવા બે યુનીટ એમ એક ફ્લોર પર ૪-રહેણાંક યુનીટ

તથા કોમન ૧-સીડી, પેસેજ, ૧-લીફ્ટ, ૧-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ તથા થર્ડ ફ્લોર થી સીકસ્થ ફ્લોરમા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ૩-બેડરૂમ, ૩-ટોયલેટ, વોશ, એમ એક ફ્લોર પર ૪-રહેણાંક યુનિટ તથા કોમન ૧-સીડી, પેસેજ, ૧-લીફ્ટ, ૧-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ તથા સેવન ફ્લોરમા લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, ૩-બેડરૂમ, ૩-ટોયલેટ, ઓપન ટેરેસ એમ એક ફ્લોર પર ૪-રહેણાંક યુનિટ તથા કોમન ૧-સીડી, પેસેજ, ૧-લીફ્ટ, ૧-ફાયર લીફ્ટનું બાંધકામ એમ કુલ મળી ૨૪ ફ્લેટ બનાવવાનું કામકાજ ચાલુ કરેલ છે. એમ મળી કુલ ૨૦ (વીસ) શોપ તથા ૪૮ (અડતાલીસ) ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને " NOVA CORNER " નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૦૮, તા.૨૧-૦૧-૨૦૨૩ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કમલ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.....તા...../...../૨૦૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-(૧) માં રજૂ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ શ્રી ભાર્ગવભાઈ ગજેરા (કન્સ.એન્જ.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જ. શ્રી અશ્વિનભાઈ લોઢીયા 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.

(૬) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે, /કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉત્તારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે...ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન

રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-૨ માં રાખેલ છે.

(૮) 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.

(૯) એલોટીએ તેનાં તા..... નાં પત્રથી "NOVA CORNER" ના નામથી ઓળખાતા " વિંગ-એ " તથા " વિંગ- બી" હાઈ-રાઈઝ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગો માંહેથી " ..... " માંહેથી.....ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં.....જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી....., જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... જેના વોર્શીંગ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને "'NOVA CORNER" ના નામથી ઓળખાતા " વિંગ-એ " તથા " વિંગ- બી" હાઈ-રાઈઝ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગો માંહેથી " ..... " માંહેથી.....ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં.....જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી....., જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... જેના વોર્શીંગ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... ના દુકાન/ફ્લેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા" કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ-"એ" માં આપેલ છે તેમજ શેડયુલ-"બી" માં દુકાન/ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા બીલ્ડીંગનો દુકાન/ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ દુકાન/ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે..નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન,

રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર બિલ્ડીંગ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા-"૯" 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) (૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્કરા-"૯" માં દર્શાવેલ દુકાન/ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે) જેનું જમીન સહીતનું વર્ણન શેડયુલ-"એ" માં આપેલ છે તથા શેડયુલ-"બી" માં દુકાન/ફ્લેટ નું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા બીલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. શેડયુલ-"સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાન/ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (બીલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બીલ્ડીંગ ના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે...(Basic Electric Wlring) તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common Facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના દુકાન/ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે 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 બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી....., જેનો કારપેટ એરીયા..... જેના વોર્શીંગ જેનો કારપેટ એરીયા ..૭..

**ચો.મી.આ.....ની કિંમત રૂા.....અંકે રૂપિયા.....પુરા**  
થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે દુકાન/ફ્લેટનાં અન્ય હિસ્સા તરીકે પ્રમોટર એલોટી પાસેથી કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી તે રીતે ઉપરોક્ત દુકાન/ફ્લેટનો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... ખરીદવા કબુલ થાય છે.

(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 યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી 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 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.....પુરાનો .....શાખા,..... ના ચેક  
નં.....તા..... ના રોજ આપેલ છે.

એલોટી બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧. રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૩૦% કરતા વધારે નહી) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ ૧૫ દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.
૨. રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૪૫% કરતા વધારે નહી) ઈમારતનું અથવા વિંગનું અથવા તમોને એલોટ કરેલ ફ્લેટ નું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૩. રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૦% કરતા વધારે નહી) સ્લેબ લેવલ(આર.સી.સી.વર્ક) સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૪. રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૫% કરતા વધારે નહી) ફલેટની દિવાલો,અંદરનું પ્લાટર,ફ્લોરીંગ,બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૫. રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૦% કરતા વધારે નહી) સેનેટરી ફીટીંગ્સ,સીડી,લીફ્ટ,ફ્લોર લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૬. રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પ્લમ્બીંગ,બહારનું પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,વોટર પ્રુફીંગ સાથેની અગાસીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૭. રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૯૫% કરતા વધારે નહી) લીફ્ટ,પાણીના પંપ,ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન વિગેરે કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.
૮. બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા.....(અંકે રૂપિયા.....પુરા) કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યે ફલેટ નો કબજો સોપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.  
કુલ રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા .....

### **MODE OF PAYMENT :-**

#### **ચુકવણીની પધ્ધતી :-**

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા " નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) " **મારૂતી ઈન્ફા** " નાં તરફેણમાં **રાજકોટ** મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)–(બ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે  
..૯..

અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ—" ૨"

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો./રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ 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 ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ 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 ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

**(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,**

(એ) એલોટીને દુકાન/ફ્લેટની સંપુર્ણ (EXCLUSIVE) માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત બિલ્ડીંગને 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 મંડળીનાં 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.. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) 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 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 એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો 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 કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

#### (૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS.

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

#### (૦૩) TIME IS ESSENCE- સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસિએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર(DUE) 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 બિલ્ડીંગ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા

કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને 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, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

#### (૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/BULDING

##### પ્રોજેક્ટ / બીલ્ડીંગનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા બીલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (SPECIFICATION) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે...નો 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. તથા હાલના પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ૭૧૭૮-૦૮ ચો.મી.આ.પ્રાપ્ત છે જ્યારે પ્રમોટરે ૪૦૬૫-૨૩ ચો.મી.આ.ની વાપરેલ છે. પરંતુ FSI નો ઉપયોગ કરતા પહેલા દુકાન/ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની સમંતી લઈને ઉપયોગ કરી શકીશું.

(૪.૧) પ્રયોજક (PROMOTER) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીએ FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન માટે ૧૫૦૫-૮૪ ચો.મી.છે અને પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા FSI/TDR વપારવા/મેળવવા અથવા જે FSI પ્રમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ થયે થી કે જે FSI(GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનીયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનીયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડાતા હોય, પ્રયોજકે FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર ફ્લેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને ફ્લેટ વેચાણ કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા સુચિત FSI વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદરહું સુચિત FSI ફક્ત પ્રયોજક (PROMOTER) ની જ છે. પરંતુ FSI નો ઉપયોગ કરતા પહેલા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની સમંતી લઈને ઉપયોગ કરી શકીશું.

#### (૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

##### બીલ્ડીંગનાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :-

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-

પ્રમોટર દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો તા. ૩૧-૩-૨૦૨૫ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (SCHEDULE) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટસંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીનેજો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો દુકાન/ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપીઆપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર **SBI MCLR + 2%** દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી **SBI MCLR + 2%** 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 સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ બીલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન /મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો 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 ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... નાં હપ્તા 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/ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ 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 વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફત (FORCE MAJEURE) નાં કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ 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 હક્ક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

**(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE 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 જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

**(૦૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (BUILDING) એલોટીની (બિલ્ડીંગ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-**

(૬.૧) દુકાન/ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે દુકાન/ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં 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 હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

#### (૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE

##### **એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત:-**

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો 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 સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

#### (૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

##### **પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-**

પ્રમોટર આથી રજૂઆત 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 તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા બિલ્ડીંગ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધીત 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, બિલ્ડીંગ 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 કે 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 ફ્લેટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) એલોટીના એસોસિએશન 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 માંગણું, દેણગી (CHARGES) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ દુકાન/ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના દુકાન/ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજાના કારણે દુકાન/ફ્લેટ ના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાન/ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાન/ફ્લેટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. દુકાન/ફ્લેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં દુકાન/ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બીલ્ડીંગ માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બીલ્ડીંગ ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં બીલ્ડીંગ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) 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) બીલ્ડીંગ ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા દુકાન/ફ્લેટનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.. કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહ્યેથી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે ફ્લેટ નાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બીલ્ડીંગ ના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી બિલ્ડીંગમાં 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) બીલ્ડીંગ ને સંબંધીત સ્થાનીક 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) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા દુકાન/ફ્લેટ નાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક 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.

**(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID SHOP/OFFICE :-**

**દુકાન/ફ્લેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :-**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટ ની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટ નાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક 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 જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે.. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં 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 અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

**(૧૦) DEFECTION LIABILITY :-**

**ક્ષતીની જવાબદારી :-**

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

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર 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 પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

**(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 હક્ક :-**

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે દુકાન/ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીનકોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

**(૧૨) RIGHT TO ENTER THE BUILDING FOR REPAIRS:-**

**સમારકામ માટે બિલ્ડીંગમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-**

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે દુકાન/ફ્લેટ માં પ્રવેશ આપશે.

**(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-**

**બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-**

" NOVA CORNER" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે.. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

**(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE BUILDING :-**

**બીલ્ડીંગ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-**

(એ) બીલ્ડીંગ નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(ફ્લેટ) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.એલોટી દુકાન/ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

**(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE:-**

**એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે..નાં પાલન બાબત:-**

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ દુકાન/ફ્લેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લઈએ છે કે, આ દુકાન/ફ્લેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

**(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-**

**પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે બીલ્ડીંગ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી 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/ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

**(૧૭) BUILDING OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-**

**સંબંધીત રાજ્યનાં બીલ્ડીંગ 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 તે દર્શાવેલ છે.

**(૧૮) BINDING EFFECT :-**

**બંધનકારક અસર :-**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ 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 ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ ખાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

**(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :-**

**સંપૂર્ણ કરાર :-**

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

**(૨૦) RIGHT TO AMEND:-**

સુધારા કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

**(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTEES:-**

**એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર બીલ્ડીંગના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટન્ટ 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 રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અંગત 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 કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

**(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-**

**કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી :-**

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ દુકાન/ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ભર્ય 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) PALCE OF EXECUTION :-**

**સહી કરવાનું સ્થળ :-**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર-પરસ સમજૂતી 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 રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

**(૨૬) 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 :- સુચનાઓ :-**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ 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 :- પેઢી નું. ઠે. પ્લોટ નં. ૧ તથા ૨, રે.સ.નં. ૮૬ પૈકી ૫, ડી માર્ટ પાસે, કુવાડવા રોડ, રાજકોટ.

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 ALLOTES:- 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 તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી 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) GOVERNING LAW:-/ શાસન વ્યવસ્થા :-**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદા ને 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 કરાર સોંપી આપેલ છે.

**શેડયુલ:- "એ"**

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૯૬ પૈકી ૫** જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૨(રાજકોટ), મુળ ખંડ નં. ૧૧/૫ સામે ફાળવવામાં આવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૭૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૭૫૭૯-૦૦ ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ **પૈકી પ્લોટ નં. ૧ + ૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૦૫-૮૪** ઉપર બાંધવામાં આવેલ " **NOVA CORNER** " ના નામથી ઓળખાતા " વિંગ-એ " તથા " વિંગ- બી " હાઈ-રાઈઝ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગોની સમગ્ર પરીયોજનાની ચર્તુઃદિશા તથા સગવડતાઓ નિચે મુજબ છે.

ઉતરે :- ૨એફ.પી.નં.૭૧ ની મિલકત આવેલ છે.  
 દક્ષિણે :- ૭-૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.  
 પૂર્વે :- ૧૫-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.  
 પશ્ચિમે :- પ્લોટ નં.૩ થી ૧૨ આવેલ છે.

**શેડયુલ:- "બી"(દુકાન/ફ્લેટ નો ફ્લોર પ્લાન)**

ઉપરોક્ત શેડયુલ:- "એ" માં દર્શાવેલ આવેલ 'NOVA CORNER' ના નામથી ઓળખાતા " વિંગ-એ " તથા " વિંગ- બી" હાઈ-રાઈઝ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગો માંહેથી " ..... " માંહેથી.....ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં.....જેના બીલ્ડઅપ એ રીયા થો.મી....., જેનો કારપેટ એ રીયા થો.મી.આ..... જેના વોર્શીંગ જેનો કારપેટ એ રીયા થો.મી.આ..... જેની ચતુર્સિમા નિચે મુજબ છે.

**ચતુર્સિમા**

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

**:- એનેક્ષર-"૧" :-**

" રેરા" હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

**:- એનેક્ષર-"૨"**

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે...ની યાદી  
(ફ્લેટના વિગત વર્ણનો અને સુવીધાઓ)  
( Specification & Amenities)

ફ્લેટ તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

ફ્લોરીંગ :- સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીનું વિટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ.

કિચન :- ગ્રેનાઈટના સેન્ડવીચ પ્લેટફોર્મ, સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટી એસ.એસ. સીક તેમજ સ્લેબ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.

બાથરૂમ :- ડેકોરેટીવ ગ્લેઝ ટાઈલ્સ સ્લેબ લેવલ સુધી તથા સ્ટાન્ડર્ડ બાથ ફીટીંગ્સ.

વિન્ડો :- પાવડર કોટીંગ એલ્યુમીનીયમ સેક્શન, ગ્રી ટ્રેક સ્લાઈડીંગ વિન્ડો.

ડોર :— આકર્ષક મેઈન ડોર , વીથ બ્રાસ ફીટીંગ્સ તથા અંદરની બાજુ ફલશ ડોર.

લીફ્ટ :— સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ઓટોડોર સાથે ૪—લીફ્ટ તથા સ્ટ્રેચર લીફ્ટ.

ઈલેક્ટ્રીક :— કન્સીલ્ડ, ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ ડેકોરેટીવ લાઈટ્સ સાથે, ટીવી, એસી પોઈન્ટ તેમજ સ્ટાન્ડર્ડ ક્વોલીટી મોડ્યુલર અસેસરીઝ સાથે.

એન્ટ્રી :— એક્સક્લુઝીવ, રીસેપ્શન ઓરીયા તથા ફોયર.

પાર્કિંગ :— દરેક ફ્લેટ માટે પર્સનલ ૧—કાર તથા ૨—ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર પર વિશાળ પાર્કિંગ.

આ કબજા રહિત સાટાખત કરાર અમોએ સમજી, વિચારી, વાંચી, વંચાવી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર શુદ્ધબુધ્ધીથી બિનકેફે કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજૂર છે અને રહેશે તેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ :— રાજકોટ

તારીખ:— / /૨૦૨૨

અત્ર:.....મતુ અત્ર:.....શાખ

..... (૧).....

**શ્રી હરેશકુમાર મુળજીભાઈ કાનાણી**

( તે મારૂતી ઈન્ફ્રાના નામતી ચાલતી ભાગીદારી

પેઠી વતી તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદાર )

(વેચનાર)

..... (૨).....

**શ્રી લલીતભાઈ ધીરુભાઈ અજાણી**

( તે મારૂતી ઈન્ફ્રાના નામતી ચાલતી ભાગીદારી

પેઠી વતી તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદાર )

(વેચનાર)