– :: કબજા રહિત વેચાણ કરાર :: –

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :–

ગાત્રાળ હોમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહિવટ કર્તા ભાગીદાર,

(PAN : AAUFG 5843 R)

શ્રી શૈલેષભાઈ નથુભાઈ માલાણી, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો : વેપાર,
ઠે. : જયરામ પાર્ક, હરી દર્શન આર્કેડ પાછળ, સંજીવની હોસ્પીટલની બાજુની શેરી, કોઠારીયા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

...તે મિલકત વેચનાર.

[હવે પછી અહી 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, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.]

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–

શ્રી ...., ધર્મે : ...., ઉ.વ.આ. ...., ધંધો : ....,
ઠે. : ....

...તે મિલકત ખરીદનાર.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) [જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.]

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ **કોઠારીયા** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૬ પૈકી ૧** તથા રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૬ પૈકી ૨** તથા રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૬ પૈકી ૩** મળી ત્રણેય સર્વે નંબરોની કુલ ખેડવાણ જમીન ચો.મી. ૩૨૯૮૩–૦૦ પૈકી પ્રપોઝડ ટી. પી. રોડ તથા રીઝર્વેશન મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી. ૧૧૫૪૪–૦૫ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી. ૨૧૪૩૮–૯૫ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"જયરામ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૫ થી ૧૭** એમ મળી કુલ ત્રણ પ્લોટોની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૪૩૧–૧૯** ગાત્રાળ હોમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ શ્રી કૌશીકભાઈ બાબુભાઈ ખુંટ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૪૧૦, તા. ૦૮/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ ખરીદ કરેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૨ (બીજી કાયમ ઉપજનું પત્રક) માં નોંધ થયેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલકત "ગાત્રાળ હોમ ડેવલોપર્સ" ભાગીદારી પેઢી ની કુલ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો અમોને તમામ પ્રકારે વ્યય, વ્યવસ્થા, વહિવટ, વેચાણ કરવાનો તમામ પ્રકારે હકક, અધિકાર અને સતા છે. જે અધિકારની રૂએ અમોએ સદરહું જમીનને ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે મિલકતનું એકત્રીકરણ તથા સબ–પ્લોટીંગ માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતા તેઓના જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરી ક્રમાંક નં. ૨૩૬, તા. ૨૧/૧૧/૨૦૧૯ થી સબ–પ્લોટ નં. ૧૫+૧૬+૧૭/૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૪–૦૯ તથા સબ–પ્લોટ નં. ૧૫+૧૬+૧૭/૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૭–૧૦ એમ કુલ બે પ્લાન મંજુર કરેલ છે. સદરહું સબ–પ્લોટ નં. ૧૫+૧૬+૧૭/૧ ની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટસનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં. ૧૩૮૫, તા. ૨૭/૧૨/૨૦૧૯ થી બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી મેળવેલ છે. જે પ્લાન મુજબ એ વિંગ આવેલ છે. તે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કિંગ, સીડી, લીફટનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર સુધી દરેક ફલોરે ૨ ફલેટ આવેલ છે એમ મળી કુલ ૧૦ ફલેટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે સદરહું બાંધકામવાળા રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગને અમોએ **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** નામ આપેલ છે. ત્યારથી સદરહું રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** સંકુલવાળી મિલકત અમો ભાગીદારી પેઢીની કુલ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો અમો ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દરજજે મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધીકાર છે.

સદરહું જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલકત ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ હોય, ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ધ્વારા અમોને આ દસ્તાવેજ કરવા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા તરીકેની સતા આપવામાં આવેલ છે. જે અધિકારની રૂએ આ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

(૨) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી

કરવામાં આવી છે. તેમાં ૫ (પાંચ) માળના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીંગને **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૩૬૭–૩૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૮૦–૩૪ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૫૪૭–૭૦ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લોભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની જગ્યા મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ ફલેટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રી–વાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રી–વાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યમા "એસોસીયેશન ઓફ એલોટી" ની એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૩) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં. ૧૩૮૫, તા. ૨૭/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી 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 નહિં કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં. ...., તા. ..../......../૨૦..... થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે રજુ કરેલ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના એન્જી. (Architect) શ્રી કૈલેશ પી. કણજારીયા (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ચેતનભાઈ સાયાણી દ્વારા 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 સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું 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 એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેનટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે રજુ રાખેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવેલ છે.

(૯) એલોટીએ તેના તા. .... ના પત્રથી **''રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ''** તરીકે ઓળખાતી ઈમારત માહેથી **''વિંગ–એ''** માહેથી **......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....** વાળા ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને **''રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ''** તરીકે ઓળખાતી ઈમારત માહેથી **''વિંગ–એ''** માહેથી **......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... ના ક્ષેત્રફળવાળા ફલેટ** લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે ''પરિશિષ્ટ–એ'' માં આપેલ છે. ''પરિશિષ્ટ–બી'' માં **ફલેટ**નું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. **ફલેટ**નો ફલોર પ્લાન જોડાણ ''૩'' માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ **ફલેટ**નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૧૧) આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે અપાયેલ સમજુતી મુજબ પ્રમોટર આથી ગેરેજ/કવર્ડ કરેલ પાર્કિંગ જેના નં. .... (જો લાગુ પડતુ હોય તો) કે જે બેઈજમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર એ આવેલ છે. તે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી નકકી કરેલ શરતોએ તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર બિલ્ડીંગ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું 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 બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

– :: શરતો :: –

(૧) (એ) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં **ફલેટ** વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** બિલ્ડીંગનું "પરિશિષ્ટ–એ" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. "પરિશિષ્ટ–બી" માં **ફલેટ**નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. "પરિશિષ્ટ–સી" માં સમાન્ય વિસ્તાર, સમાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સમાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સમાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ 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.

(બી) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ નં. .... જેના બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ મંજુર કર્યા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે જેની કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

આથી સદરહુ ફલેટને લાગુ ચો.મી./ચો.ફુટ .... ની બાલ્કની/વરંડા ની જગ્યા એલોટીએ ખરીદ કરવાની પ્રમોટરને રજુઆત કરતા પ્રમોટરે તે લાગુ બાલ્કની/વરંડા ની જગ્યા રકમ રૂા. .... માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. જેનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

આથી સદરહુ ફલેટને લાગુ ચો.મી./ચો.ફુટ .... ની વોશ એરીયા બાલ્કની એલોટીએ ખરીદ કરવાની પ્રમોટરને રજુઆત કરતા પ્રમોટરે તે લાગુ વોશ એરીયા બાલ્કની ની જગ્યા રકમ રૂા. .... માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. જેનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

આથી સદરહુ ફલેટને લાગુ ચો.મી./ચો.ફુટ .... ની લાગુ ટેરેસ એલોટીએ ખરીદ કરવાની પ્રમોટરને રજુઆત કરતા પ્રમોટરે તે લાગુ ટેરેસ ની જગ્યા રકમ રૂા. .... માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. જેનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

આથી સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના .... ફલોરમાં બનેલ/ફલોરમાં લે–આઉટ પ્લાન મુજબ બનાવવામાં આવેલ ઓપન પાર્કિંગ સ્પેસ એલોટીએ ખરીદ કરવાની પ્રમોટરને રજુઆત કરતા પ્રમોટરે તે ઓપન પાર્કિંગ સ્પેસ રકમ રૂા. .... માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. જેનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

આથી સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના .... ફલોરમાં બનેલ/ફલોરમાં લે–આઉટ પ્લાન મુજબ બનાવવામાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ સ્પેસ એલોટીએ ખરીદ કરવાની પ્રમોટરને રજુઆત કરતા પ્રમોટરે તે કવર્ડ પાર્કિંગ સ્પેસ રકમ રૂા. .... માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. જેનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

ઉપરોકત કિંમતમાં **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસેલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પ્રથમ પક્ષકારે ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(સી) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી 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.

(ડી) (૧) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) ના ચેક નં. ...., તા. .... થી એડવાન્સ/સુથી તરીકે રકમ ચુકવી છે. અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂા. .... પુરા બીજા પક્ષકારના એ પહેલા પક્ષકારના ને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષકાર સહમત થયા છે.

ટકાવારી	અવેજની રકમ	સમય
૩૦ %		આ કરાર પછી ચુકવવાના રહેશે.
૪૫ %		યુનિટનુ પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.
૭૦ %		યુનિટનુ સ્લેબનું પોડીયમ/સ્ટીલ્ટ સહીતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.
૭૫ %		યુનિટની દિવાલો, યુનિટનું અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા તથા બારીનું ફીટીંગ પુર્ણ થયેથી.
૮૦ %		વેચાણ આપેલ યુનિટમાં સેનેટરી ફીટીંગ, લોબીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.
૮૫ %		વેચાણ આપેલ યુનિટ/બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર એલીવેશન, ધાબાનું વોટર પ્રુફીંગનું કાર્ય પુર્ણ થયેથી.
૯૫ %		વેચાણ આપેલ યુનિટ/બિલ્ડીંગનું વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, પર્યાવરણને અનુરૂપ તમામ જરૂરી મશીનરી ફીટીંગ, બહારની લોબી(ઓ), પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિ. કાર્યો પુર્ણ થયેથી.
૧૦૦ %		વેચાણ આપેલ યુનિટના કબજા સોપવા સમયે અગર કંપલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી.

Mode of Payment – ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"ગાત્રાળ હોમ ડેવલોપર્સ"** ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૨) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ 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 નહિ થાય.

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

(એફ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન) દ્વારા કંપલીશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા

કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે અને તે નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલ માંથી ઘટેલ ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી પ્રથમ પક્ષકારએ મેળ વેલ હોય તે તારીખથી ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. તેવીજ રીતે એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વધારાની એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષકારએ .... સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે, પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના **ખંડ નં. (ડી)** માં કબુલ કર્યા મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ કરવામાં આવશે.

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

(૧) એલોટીને ફલેટનો સંપુર્ણ (Exclusive) માલીકી રહેશે.

(૨) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સમાન્ય વિસ્તારમાં બંધ પાર્કિંગ તે સહિતને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

(એચ) 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 એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો ૭–દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સતાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(આઈ) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન, ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી 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 જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધીકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત 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 (Head) હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહિ.

(૩) Time is Essence – સમયએ અગત્યનું સત્ય છે. :–

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સમાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ રેરાની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો આ પ્રોજેકટ પુરો થઈ ગયો હોય તથા કંપલીશન 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 વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળ વશે.

(૪) Construction of the Project/Apartment – પ્રોજેકટ / એપાટમેન્ટનું બાંધકામઃ–

પ્રમોટર દ્વારા **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (Specification) એફ.એસ.આઈ., એલોટી એ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઈ. **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** ના સભ્યોની રહેશે. જેના ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ અધિકાર રહેશે નહી.

પ્રમોટર આથી જાહેરાત કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો એફ.એસ.આઈ. ફકત ૩૭૬–૩૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધીન, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવી ૫૪૭–૭૦ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૪૭–૭૦ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) Procedure for taking Possession – ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતીઃ–

(એ) Schedule for possession of the said Flat :-

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તથા કંપલીશન સર્ટીફીકેટ તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે/આપેલ છે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૧ પહેલા કંપલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં પણ નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

(બી) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કંપલીશન પ્રમાણપત્ર (મકાન વગરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર) 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 સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંપલીશન / મકાન વપરાશ અંગેનો 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 ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(સી) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર 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 દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની 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 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 નહિં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર 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 ૩૦–દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ 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 હેઠળના તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(ડી) 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. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) Failure of Allottee to take possession of Flat – એલોટીના ફલેટનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(એ) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫–દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો 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 કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએસન 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 તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(બી) Possession by the Allottee :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, કંપલીશન 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 પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(સી) પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લિખીત નોટીસ આપે કે ફલેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે. તે તારીખથી ૧૫–દિવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અને મિલ્કતના સંદર્ભમા

થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો અથવા આવો અન્ય વેરો જે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે પાણી વેરા, વિમો સહીયારી દિવાબતી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને મિલકતનુ સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે મંડળીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને નકકી કરવામા આવે તે મુજબનો તેનો હીસ્સો ચુકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા. .... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહી, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૭) Representations and Warranties of the Promoter – પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ 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 એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી 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 એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન / મંડળી દ્વારા 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 માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળ જી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્ય બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંધન થાય તે રીતે બિલ્ડીંગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions), ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces) 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 મિલકતનો ટેકો, છાપરા વિગેરેને કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય

દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવી પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિ.

(જી) મિલકતને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) Conveyance of the said Flat – ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, કંપલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક 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 કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેપ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત 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 હેઠળ ની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) Defectability – 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 ૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ

સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડિત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

(૧૧) Right of Allottee to use common areas and facilities subject to payment of total maintenance charges – સંપુર્ણ 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 તેના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) Right of enter the Flat for repairs – સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કવર્ડ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક 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 ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) Usage of Basement & Service area – બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશઃ–

"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ" રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર 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 નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) General complace with respect to the Flat – ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

ફલેટમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફલેટમાં વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફલેટમાં 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 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 સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) Compliances of Laws, Notifications etc. by Allottee – એલોટી દ્વારા 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 એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેધરી લઈએ છે કે, આ ફલેટનો કરાર કરે છે. જે એલોટી આથી બાંહેધરી આપે છે કે આ મિલ્કત સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) Promoter shall not Mortgage or Create a charge – પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) Flat Ownership Act of the relevant state – સબંધીત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :–

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

(૧૮) Binding effect – બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા 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 દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦–દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે 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 મળ્યાની ૧૫–દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) Complete Agreement – સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટની બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (સુપરસેડ) થાય છે.

(૨૦) Right to amend - સુધારા કરવાના હકક :–

બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) Provision of this Agreement applicable on Allottee subsequent Allottees – આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોત્તર રહેણાંક બિલ્ડીંગના એલોટીને લાગુ પડશે તથા 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 રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) Method of calculation of proportionate share wherever preffered to in the Agreement – કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ 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 :–

બંને 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 હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને 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 અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) Registration – નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી 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 તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(એ) એલોટીનું સરનામું :– ....

(બી) પ્રમોટરનું સરનામું :– જયરામ પાર્ક, હરી દર્શન આર્કેડ પાછળ, સંજીવની હોસ્પીટલની બાજુની શેરી, કોઠારીયા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને 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 Allottees – સંયુકત 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) Stamp duty & Registration expense – સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી 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 હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) Governing Law – શાસન વ્યવસ્થા :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત 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.

– :: એલોટી :: –

———————————— ——————————

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ :–

સરનામું :–

(૨) નામ :–
સરનામું :–

– :: પ્રમોટર :: –
(કરાર કરી સહી કરનાર)

————————————————— ——————————

શૈલેષભાઈ નથુભાઈ માલાણી, તે
ગાત્રાળ હોમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજ્જે

સાક્ષીની સહી :–
(૧) નામ :–
સરનામું :–
(૨) નામ :–
સરનામું :–

– :: "પરિશિષ્ટ – એ" (મિલકતનું વર્ણન) :: –

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ **કોઠારીયા** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૬ પૈકી ૧** તથા રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૬ પૈકી ૨** તથા રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૬ પૈકી ૩** મળી ત્રણેય સર્વે નંબરોની કુલ ખેડવાણ જમીન ચો.મી. ૩૨૯૮૩–૦૦ પૈકી પ્રપોઝડ ટી. પી. રોડ તથા રીઝર્વેશન મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી. ૧૧૫૪૪–૦૫ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી. ૨૧૪૩૮–૯૫ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"જયરામ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૫ થી ૧૭** ના **સબ–પ્લોટ નં. ૧૫+૧૬+૧૭/૧** ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૪–૦૯ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** તરીકે આળખાતી બિલ્ડીંગ માહેથી **"વિંગ–એ"** પ્રોજેકટ તેનું વિગતવાર નીચે મુજબ છે.

ઉપરોકત **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** પ્રોજેકટ માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં. ૧૩૮૫, તા. ૨૭/૧૨/૨૦૧૯ થી મંજુરી મેળવી મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ સુચિત બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. સુચિત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** સંકુલમાં ના સુચીત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	પાર્કિંગ, સીડી તથા લીફટનું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફલોર	:–	લીવીંગ, ૨–બેડ, કિચન, ૨–ટોયલેટ તથા વોશ એવા ૨–રહેણાંક ફલેટનું બાંધકામ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ
સેકન્ડ ફલોર	:–	––– સદર ફર્સ્ટ ફલોર મુજબ –––
થર્ડ ફલોર	:–	––– સદર ફર્સ્ટ ફલોર મુજબ –––
ફોર્થ ફલોર	:–	––– સદર ફર્સ્ટ ફલોર મુજબ –––
ફીફથ ફલોર	:–	––– સદર ફર્સ્ટ ફલોર મુજબ –––

ઉપરોકત **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** પ્રોજેકટવાળી જમીનની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	લાગુ સબ–પ્લોટ નં. ૧૫+૧૬+૧૭/૨ આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૨૧–૮૯ છે.
દક્ષિણે	:	પ્લોટ નં. ૧૪ આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૯–૫૫ છે.
પૂર્વે	:	૯–૦૦ મી. નો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૯–૮૫ છે.
પશ્ચિમે	:	લાગુ પ્રપોઝ ટી. પી. રીઝર્વેશનની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૦–૧૩ છે.

– :: "પરિશિષ્ટ – બી" (ફલેટનો ફલોર પ્લાન) :: –

ઉપરોકત **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માંહેથી **"વિંગ–એ"** માહેથી .... ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....,** બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** ની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	....
દક્ષિણે	:	....
પૂર્વે	:	....
પશ્ચિમે	:	....

– :: "પરિશિષ્ટ – સી" :: –

આ **"રાધે ક્રિષ્ના એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ કોલમ, સપોર્ટીંગ સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, ડ્રેનેજ લાઈનો, મજીયારી ઈલેકટ્રીક એસેસરીઝ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનો, સબ–મર્શીબલ મોટર, બોર, રોડ રસ્તા, પાર્કીંગ, પેસેજ, સીડી, સીડીરૂમ, અગાસી, કમ્પાઉન્ડ વોલ, લીફટ, વોટર ટેન્ક વગેરે તમામ ક્ષેત્રો અને સુવીધાઓ છે તે સહીયારી સુવિધાઓ છે તેમાં અડચણ થાય તેવો કોઈ ફેરફાર તમો ખરીદનારે કરવાનો નથી.

– :: "એનેક્ષર – ૧" :: –

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

– :: "એનેક્ષર – ૨" :: –

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં,

(૧) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટની સુવિધા,
(૨) મેઈન ડોર ડેકોરેટીવ લેમીનેટેડ તથા અન્ય ફલશ ડોર,
(૩) પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનિયમ સેકશન વિન્ડો તથા ગ્રેનાઈટ સીલ,
(૪) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ,
(૫) કિચનમાં પ્રિમીયમ કવોલીટીના ગ્રેનાઈટનું સેન્ડવીચ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક સાથે તથા ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, વોટર પ્યોરીફાયર માટેનું પ્રોવીઝન તથા વોશીંગ મશીનનો પોઈન્ટ વોશ એરીયામાં,
(૬) બાથરૂમમાં પ્રિમીયમ કવોલીટીનું પાઈપ ફીટીંગ તથા ગ્લેઝ ટાઈલ્સ સ્લેબ લેવલ સુધી તેમજ ગીઝર પ્લમબીંગ ફીટીંગ,
(૭) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની મોડયુલર સ્વીચ તથા ISI કંપનીનું ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ તથા વોશીંગ મશીન, ફ્રીઝ, ગીઝર, એ.સી., ટી.વી., પોઈન્ટ તથા ઈન્વેટર વાયરીંગ હોલ, રૂમ, કિચન તથા ચાર્જીંગ મેઈન પોઈન્ટ,
(૮) બહારની દિવાલમાં વોટરપ્રુફ એક્રેલિક ફિનીસ પેઈન્ટ,
(૯) બેડરૂમ તથા કિચનમાં મારબલ કબાટ,
(૧૦) બેડરૂમ તથા હોલમાં જીપ્સન પી.ઓ.પી. સાથે બેસ્ટ ડીઝાઈન તથા વાયરીંગ.

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બિનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ.
તારીખ : ..../......./૨૦૨૦

અત્રે..મતુ,

....
શૈલેષભાઈ નથુભાઈ માલાણી, તે
ગાત્રાળ હોમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજ્જે
તે વેચનાર.

અત્રે..શાખ.

૧) ....

૨) ....