::: કબજા રહીત સાટાખત કરાર :::

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના શહેર રાજકોટના મોરબી રોડ તથા કુવાડવા રોડ વચ્ચે આવેલ **શિવધારા રેસીડેન્સી** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૯ પૈકી ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(રાજકોટ) ના મુળ ખંડનં.૩/૧ ના આખરી ખંડ નં.૨૧ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧/૧/૬૪ થી સબ પ્લોટ નં.૧/૧/૭૯ ના " **શ્રી બંગ્લોઝ**" ના સબ પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૪ ની જમીન ચો.મી.૧૦૧–૭૮ બરાબર ચો.વા.૧૨૧–૬૮ ઉપરના રહેણાંક મકાન નં. ૧ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર.

બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૧૫૫–૨૩

કારપેટ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૯૯–૦૬

બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૮૩,તા: ૧૫/૦૬/૨૦૧૮

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૩/૨, સીટી સર્વે નં.૩૧૩૧/૧/૧ પૈકી

ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(રાજકોટ) એફ.પી.નં.૨૧ પૈકી

(RERA REG. ....

લખાવી લેનાર :–

શ્રી ....

[PAN:]

ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–......., વ્ય.–.......,

રહે.– ....

રાજકોટ. ..તે ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર :–

મે.અખીલમ બિલ્ડકોઈન ભાગીદારી પેઢી–રાજકોટ.
Reg.No.GUJRAT 104/30 **ના વહીવટ કર્તા**

[PAN: ABLFA 3462 A]

(૧) **શ્રી અશ્વિનભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા**

[PAN: BOYPS 7399 R]

ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૬, વ્ય.–વેપાર,

(૨) **શ્રી ગુણવંતભાઈ રવજીભાઈ સોરઠીયા**

[PAN: BRGPS 5503 J]

ધર્મે– હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૪, વ્ય.–વેપાર,
ઠે. સનલાઈટ પ્લાઝા, દુકાન નં. ૫/૬,
પેડક રોડ, રાજકોટ. **..તે વેંચનારાઓ**

આ મિલ્કતનો કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર આજરોજ રાજકોટ મુકામે તા.......... ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના શહેર રાજકોટના મોરબી રોડ તથા કુવાડવા રોડ વચ્ચે આવેલ **શિવધારા રેસીડેન્સી** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના **રેવન્યુ સર્વે** નં.૮૯ **પૈકી** ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(રાજકોટ) ના મુળ ખંડનં.૩/૧ ના આખરી ખંડ નં.૨૧ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **સબપ્લોટ** નં.**૧/૧/૬૪ થી સબ પ્લોટ** નં.૧/૧/૭૯ ની કુલ જમીન **ચો.મી.**૧૨૮૨–૬૪ બરાબર **ચો.વા.**૧૫૩૪–૦૭ ના ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જમીનના પ્લોટસ અમોએ અમારા નામ જોગના વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૪૬૫, તાઃ ૦૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી બાંધકામ મંજુરી સહિત શ્રી બાલુભાઈ રત્નાભાઈ બોદર પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ ઉપર રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મળેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. આમ સદરહું મિલ્કત અમારી સુવાંગ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની તથા બોજા રહીત ટાઈટલ કલીયર મિલ્કત છે, જેને અમોએ **'શ્રી બંગ્લોઝ'** નામ આપેલ છે. જેનો હરેક પ્રકારે વહીવટ વેંચાણ વ્યવસ્થા કરવાના અમોને હકક સતા અને અધિકાર છે.

ઉપરોક્ત વિગતે પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર તથા માલિક છે તે મિલ્કતનું (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત કહેવામાં આવશે) વર્ણન આ નીચે **પરિશિષ્ટ–૧** માં આપેલ છે.

(૨) પ્રમોટર તથા પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. આ પરિયોજનાને **'શ્રી બંગ્લોઝ'** નામે ઓળખવામાં આવશે.

(૩) રાજકોટ મહાનગરપાલિકાએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક **નં.૧૮૭,તાઃ૧૫/૦૬/૨૦૧૮** થી મંજુરી આપી છે. અને આરંભ પ્રમાણપત્ર **નં.૧૩૭,તાઃ૨૩/૦૪/૨૦૧૮** થી બાંધકામ ચાલુ કરવા મંજુરી આપી છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં..........તાઃ......... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ '૧' માં રજુ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન /બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **શ્રી અશ્વીનભાઈ સંઘવી** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદ્ઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર રહેણાંક મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે

એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા મકાનની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" માં રાખેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરાવનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૯) એલોટીને તેના તા.............ના પત્રથી "**શ્રી બંગ્લોઝ**" ના નામથી ઓળખાતા જમીનના **સબપ્લોટ નં.૧/૧/૬૪ થી સબ પ્લોટ નં.૧/૧/૭૯** ના "**શ્રી બંગ્લોઝ**" ના સબ પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૪ ની જમીન **ચો.મી.૧૦૧–૭૮** બરાબર **ચો.વા.૧૨૧–૬૮** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા** બાંધકામ **ચો.મી.૧૫૫–૨૩** જેનો **કારપેટ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૯૯–૦૬** ઉપરના રહેણાંક **મકાન નં. ૧** ના ક્ષેત્રફળ વાળા મકાન માટે અરજી કરી છે.

(૧૦) એલોટી ને "**શ્રી બંગ્લોઝ**" ના નામથી ઓળખાતા જમીનના **સબપ્લોટ નં.૧/૧/૬૪ થી સબ પ્લોટ નં.૧/૧/૭૯** ના "**શ્રી બંગ્લોઝ**" ના **સબ પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૪** ની જમીન **ચો.મી.૧૦૧–૭૮** બરાબર **ચો.વા.૧૨૧–૬૮** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા** બાંધકામ **ચો.મી.૧૫૫–૨૩** જેનો **કારપેટ એરીયા** બાંધકામ **ચો.મી.૯૯–૦૬** ઉપરના રહેણાંક મકાન નં.૧ લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત જમીન સહીત રહેણાંક ના મકાનનું સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અથવા મકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો

સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો વિ.નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટે ની બાલ્કની, ખુલ્લી , અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિયા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કારામાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર મકાન (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીંગના હકક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક ફકરા "૧૦" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સરદહું કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>શરતો :-</u>

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા નં.૧૦ માં દર્શાવેલ "શ્રી બંગ્લોઝ" ના નામથી ઓળખાતા જમીનના **સબપ્લોટ નં.૧/૧/૬૪ થી સબ પ્લોટ નં.૧/૧/૭૯** ના " **શ્રી બંગ્લોઝ**" ના **સબ પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૪** ની જમીન **ચો.મી.૧૦૧–૭૮** બરાબર **ચો.વા.૧૨૧–૬૮** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૧૫૫–૨૩** જેનો **કારપેટ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૯૯–૦૬** ઉપરના રહેણાંક મકાન **નં.૧** નું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન તથા સામાન્ય વિસ્તાર તથા સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. મકાનની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic Electric wiring)વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના મકાનમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ, ગેસ 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 મકાનના જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૧૫૫–૨૩ જેનો કારપેટ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૯૯–૦૬** ની વેચાણ કિંમત **રૂ.૩૨,૧૭,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા બત્રીસ લાખ સતર હજાર પુરા** થાય છે.

(૧/૩) સંપૂર્ણ 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 ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

<u>(ક) એલોટીએ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા………………અંકે રૂપિયા…………પુરા એડવાન્સ તરીકે તરીકે રકમ ચુકવી છે.</u> એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/–…… **બેંક ……ચેક નં…. તા….. થી બેંક ઉપરનો આપતા મળેલ છે.**

MODE OF PAYMENT :-

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને તે કરારની તારીખથી દિવસ–૩૦(ત્રીસ) હપ્તામાં બાકીની તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે મુજબ)…………..ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમમાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ વાર્ષિક ૧% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૪) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ **જી.એસ.ટી.** અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.જોડાણ "૨"

(૧/૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી/ મકાન વપરાશ અંગેનું 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 કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧ % વ્યાજના દર મુજબ કરાવેલ **પિસ્તાલીસ દિવસ**ની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૩)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે :–

(૧) એલોટીને મકાનની સંપૂર્ણ (Exclusive) માલીકી રહેશે.

(૨) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ બંધ પાર્કીંગ સહિત મકાન ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.તેમજ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ મળવા પાત્ર પાર્કીંગની સુવિધા રહેશે.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળી 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 તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો **સાત દિવસ** માં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો–ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની તથા અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે અલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને **મકાન** નો 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 તબદીલી કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે 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 વિવેક/બુધ્ધિ અનુસાર રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી /અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) **TIME ESSENCE :– <u>સમયએ અગત્યન સત્વ છે.</u>**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મકાન નો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ(૧.૩)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન 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 વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

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

પ્રોજેકટ/મકાનનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એસ.આઈ. એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે...નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેંચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–**
મકાનનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫/૧) **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID HOUSE/ PLOT :–**

પ્રમોટર મકાનનો કબજો તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને **મકાન** સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો **મકાન** રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૧ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૧ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારીશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પ્લાન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–**મહિના**ની અંદરે **મકાન** નો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને **૧૫**–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને **મકાન** નો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/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 ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીની ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને **મકાન**નો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩)	પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં **મકાન** ની 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 વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી 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 ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થયા છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે. નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪)	**CANCELLATION BY ALLOTE :–** <u>કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.</u>

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુકવેલ 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 બાકી ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT) :–** <u>એલોટીની (મકાન)નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(૬/૧) **મકાન** વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમા ઠરાવયા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટ–૧૫(પંદર) દિવસમાં **મકાન** નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને **મકાન**નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે **મકાન** વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી 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. પ્રમલટર આ રકમ દર મહિને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTE :**એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત. :–

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને **મકાન**નો 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 સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :**

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :–</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

(૩) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધેલ નથી.

(૪) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા બિલ્ડીંગ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

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

(૬) 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 હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

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

(૧૦) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) પ્રમોટરે, સરકારી માગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી,

ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(૧૨) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી.

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

(૧) **મકાન**નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(૨) એલોટી પોતાના **મકાન**માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૩) **મકાન**ના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...ની ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(૪) **મકાન**નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.**મકાન** નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના **મકાન**ની 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 નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીંગમાં બદલાવ્ય કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં **મકાન** તેની દિવાલ તથા વિભાજન 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.

(૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે...કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લ્યે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદ્‌ઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(૬) એલોટી બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એંઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(૭) મિલ્કતને સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળા 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.

(૮) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા બિલ્ડીંગના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક 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 HOUSE) :-

<u>મકાનના દસ્તાવેજ બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે(CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મકાનના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે....ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદા ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે...ની આખરી પતાવટ ન

થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ 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 ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFFECTLIABILITY) :–

<u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ(૩૦) દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (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 MAINENANCE CHARGES) :–

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે મકાન ની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ ચુકવવામાં આવે તે સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ

મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) (RIGHT TO ENTER THE HOUSE FOR REPAIRS) :–
<u>સમારકામ માટે મકાનમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે **મકાન** માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) (USAG -Use OF SERVICE AREA) :–
<u>સર્વિસનો વપરાશ :–</u>

"**શ્રી બંગ્લોઝ**" ના નામથી ઓળખાતા જમીનના **સબપ્લોટ નં.૧/૧/૬૪ થી સબ પ્લોટ નં.૧/૧/૭૯ ના " શ્રી બંગ્લોઝ" ના સબ પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૪** ની જમીન **ચો.મી.૧૦૧–૭૮** બરાબર **ચો.વા.૧૨૧–૬૮** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૧૫૫–૨૩** જેનો **કારપેટ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૯૯–૦૬** ઉપરના રહેણાંક **મકાન** નં. ૧ આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટ નો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) (GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE HOUSE) :–
<u>મકાન સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–</u>

(૧) બિલ્ડીંગના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા

કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા મકાનમાં વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મકાન માં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં 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) :–

<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે....ના પાલન બાબત :–</u>

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

(૧૬) (PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE CHARGE) :–

<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :–</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કે ત્યારબાદ તે મકાન 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 છતા આવું ગીરો, બોજો જેણે આવું મકાન ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) (APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)) :–

<u>સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>

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

(૧૮) (BINDING EFFECT) :-

<u>બંધનકારક અસર :-</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી 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 નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) 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 ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટિસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ 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) :-

<u>સંપુર્ણ કરાર :-</u>

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ મકાન બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) (RIGHT TO AMEND) :-

સુધારા કરવાના હકક :-

બંને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-</u>

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ

કોઈપણ ઉપરોક્ત કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક બિલ્ડીંગના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે **મકાન** ની સાથે જશે.

(૨૨) (SEVERABILITY) :-

<u>અલગતા બાબત :-</u>

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 અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) (METHOD OF CALCULATION OF PROPORTION ATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT) :-

<u>કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :-</u>

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચેકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ **મકાન** ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીને ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) (FURTHER ASSURANCE) :-

<u>વધારાની ખાત્રી :-</u>

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 સોંપી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) (PALCE OF EXECUTION) :-

<u>સહી કરવાનું સ્થળ :-</u>

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસપરસ 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 સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી :–</u>

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) <u>(NOTICES)/સુચનાઓ</u> :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટિસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું નામ, સરનામું :–........................,
રાજકોટ.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :–
મે.અખીલમ બિલ્ડકોર્ઈન ભાગીદારી
પેઢી–રાજકોટ.Reg.No.GUJRAT 104/30 ના વહીવટ કર્તા
:૧: શ્રી અશ્વિનભાઈ છગનભાઈ સોરઠીયા
:૨: શ્રી ગુણવંતભાઈ રવજીભાઈ સોરઠીયા
ઠે. સનલાઈટ પ્લાઝા, દુકાન નં.૫/૬,
પેડક રોડ, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલાવવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ

સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **(JOINT ALLOTEES)/સંયુકત એલોટી :-**

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

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

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (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 સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થતા વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે ....બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને 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.

(૩૨) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત તથા મકાનની વિગત બતાવતું પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે. :-

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના શહેર રાજકોટના મોરબી રોડ તથા કુવાડવા રોડ વચ્ચે આવેલ **શિવધારા રેસીડેન્સી** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના **રેવન્યુ સર્વે નં.૮૯ પૈકી** ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(રાજકોટ) ના મુળ ખંડનં.૩/૧ ના આખરી ખંડ નં.૨૧ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **સબપ્લોટ** નં.૧/૧/૬૪ થી **સબ પ્લોટ નં.૧/૧/૭૯** ના " **શ્રી બંગ્લોઝ**" ના **સબ પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૪** ની

જમીન ચો.મી.૧૦૧–૭૮ બરાબર ચો.વા.૧૨૧–૬૮ (જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૧૫૫–૨૭** જેનો **કારપેટ એરીયા બાંધકામ ચો.મી.૯૯–૦૬** ઉપરના રહેણાંક **મકાન નં. ૧.** જેના બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :– બેડરૂમ, સંડાસ–બાથરૂમ, કવર્ડ એરીયા, કવર્ડ પાર્કીંગ તથા સીડીનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફ્લોર :– લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, બેડરૂમ, પેસેજ, ટેરેસ તથા સીડીનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફ્લોર :– બે બેડરૂમ, ટોઈલેટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ.

આ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૫ ઉપરના મકાન નં.૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે :– ૧૨–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.
પુર્વે :– પ્લોટ નં. ૧/૧/૬૩ ઉપરની મિલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– ૯–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

(૩૭) **મકાનની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ :–**

મકાન તમામ પ્રકારનો માલ – સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.......

(૧) ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
(૨) બહારની દિવાલો સ્ટ્રકચર પ્લાસ્ટર, કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં સિમેન્ટ પ્લાસ્ટર તથા પુટ્ટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા :– મેઈન ડોર લેમીનેટેડ તથા અન્ય ડોર પ્લેન ફ્લશ ડોર
(૪) બારી:– એલ્યુમીનીયમ સેકશન પાવર કોટેડ વીન્ડો
(૫) ફ્લોરીંગ :– વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
(૬) રસોડું :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ એસ.એસ. શીંક સાથે.
(૭) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીયન્ટર લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ
(૮) પ્લંમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
(૯) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

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

રાજકોટ.

તારીખ :–

અત્રે......................મતુ	અત્રે......................શાખ
૧————————	૧————————
શ્રી અશ્વિન છગનભાઈ સોરઠીયા	
૨————————	૨————————
શ્રી ગુણવંતભાઈ રવજીભાઈ સોરઠીયા મે.અખીલમ બિલ્ડકોઈન ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા	