RERA REGISTRATION NO.
PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/ /

વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર   રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર - ૪

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર** પર બંધાઇ રહેલ PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના **............. માળ પર આવેલ ફલેટ નં. .... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટર** થાય છે તેના વેચાણનો કરાર ::

<u>વેચાણ કિંમત રૂા.</u> **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા. ૧૦૦-૦૦</u>**

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા. -૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર - લખાવી લેનાર - ખરીદનાર</u>

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

તથા

<u>બીજા પક્ષકાર - લખી આપનાર - વેચનાર</u>

ઇટરનલ રીઅલ્ટી ઇન્ડિયા પ્રાઇવેટ લિ. - (PAN – AAFCE 7473 H) કંપનીઝ એકટ અન્વયે રજિસ્ટર્ડ થયેલ કંપની જેનો CIN NO. U45200GJ2019PTC111419 છે તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર શ્રી કુલદીપ નવલકિશોર પંડયા, ઉંમર ૨૭ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, સરનામું - સી/૨૭૦૫, ગોકુળધામ સોસાયટી સામે, મોમાઇ ચોક, કાળિયાબીડ, ભાવનગર. (મો : ૯૮૭૯૭૦૦૯૦૦).

જેમને હવે પછી બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર / વેચનાર / **Promotor** તરીકે બોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે વેચનાર શબ્દના અર્થમાં વેચનાર તથા તેમના એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ અને એસાઇન્સનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર ખૂલ્લી જમીન અમો વેચનારે શુભ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢી પાસેથી તા. ૩૦-૦૧-૨૦૨૦ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૨૯૫ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર મિલ્કત અમો વેચનારના નામે રેવન્યુ દફતરે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર જમીન ઉપર ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળની તા. ૨૬-૦૬-૨૦૨૦ ની વિકાસ પરવાનગી નં. બાડા / ટેક / ૨ / ૨૦૨૦ / એસઆર / ૨ / વશી / ૮૮૮ / ૨૦૨૦ અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અન્વયે અમો વેચનાર PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્સીયલ - કમ - કોમર્સિયલ કોમ્પ્લેકસનું બાંધકામ કરાવી રહ્યા છીએ અને બાંધકામ પૂર્ણ કરાવી અમો વેચનારે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મંજૂર કરાવી તમો ખરીદનારને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટની ઝેરોક્ષ નકલ આપવાની છે.

(ક) ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર, ભાવનગર જિલ્લા તાલુકાના જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર કુલ ક્ષેત્રફળથી પૈકીથી નોંધાયેલ છે, તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ PRAYAG ELYSIUM ના નામની ઓળખાય છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજન / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. જે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં PRAYAG ELYSIUM ના બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને PRAYAG ELYSIUM ના નામની ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજન / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી મંજુરી કમિશ્નર મંજુરી તા. ૨૬-૦૬-૨૦૨૦ ની વિકાસ પરવાનગી નં. બાડા / ટેક / ૨ / ૨૦૨૦ / એસઆર / ૨ / વશી / ૮૮૮ / ૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુરી થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં **રેરા** કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ જે અન્ય કાનુન લાગુ પાડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

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

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી 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 સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં

ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબત સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. બિલ્ડીંગની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષરમાં રાખેલ છે.

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

(ટ) એલોટીએ PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના **............. માળ પર આવેલ ફલેટ નં. .... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટર** ખરીદવા નક્કી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના **............. માળ પર આવેલ ફલેટ નં. .... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટરવાળો ફલેટ/દુકાન** તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પાડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ - ૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં વેચાણવાળા ફલેટ/દુકાનનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટ/દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરે નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ માટેના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

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

PRAYAG ELYSIUM માં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ફકત ફલેટ ધારકોએ તથા ટેરેસ ફલેટના ધારકોએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે અને ટેરેસ ફલેટની અગાશી ટેરેસ ફલેટના ધારકની સુવાંગ સ્વતંત્ર હોઇ તે અગાશીનો ઉપયોગ ફકત ટેરેસ ફલેટના ખરીદનાર પૂરતો મર્યાદીત રહેશે.

સદરહુ ફલેટ/દુકાન પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર અન્ય કોઇ વ્યકિતને આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવુ કોઇપણ કૃત્ય કરશે તો આ કરાર આપો-આપ રદ થયેલ ગણાશે તથા પ્રથમ પક્ષકારે ચુકવેલ નાણા બીજા પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય લખાણો આપો-આપ રદ્દ થયા ગણાશે અને તે બાબત પ્રથમ પક્ષના કોઇ વા-વિવાદ શકશે નહી.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા - ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવી રહેલ છે તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો</u>

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

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

૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ/દુકાનનો **............... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટર**ની કિંમત **રૂ. ....** અંકે રૂપિયા **........................** પુરા થાય છે.

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

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

<u>એરિયાઃ-</u>

PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના **............. માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. .... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટર રૂ. ....** અંકે રૂપિયા **.............................** પૂરાના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મજીયારા વિસ્તારો અને ફ્લેટ/દુકાન લગતી સુવિધાઓના પ્રમાણસરની રકમ છે, જે મજિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલા છે. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવામાં તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ

કરવા સંમત થયેલ છે. (મજિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની અપાર્ટમેન્ટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી.)

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત 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 બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

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

રૂા. **..**

રૂા. **..**

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

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતિ

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

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

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

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

(૩) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં ફ્લેટ આવેલા હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા.................. (રૂપિયા.........................) (કુલ વેચાણની અવેજન રકમના ૭૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઇએ)ની રકમ ચુકવવી.

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

(૫) સદર ફ્લેટના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લિફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા......................... (રૂપિયા..................................) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઇએ)ની રકમ ચૂકવવી.

(૬) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં ફ્લેટ આવેલા હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઇપોને લગતું કામ) અને પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રૂફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા..................... (રૂપિયા......................) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઇએ)ની રકમ ચૂકવવી.

(૭) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં ફ્લેટ આવેલા હોય તેના લિફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઇલેક્ટ્રો - મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા...................(રૂપિયા.......................) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૯૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઇએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂ .... (રૂ ....) ચુકવવી.

ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ 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 ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને 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 આઇ. એસ. આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.
કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં પારા નં. ૧.૪ માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને ફલેટ/દુકાનની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (બિલ્ડીંગ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહીં.

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

૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો લોન ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરેલ છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે 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 હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

૩) **TIME IS ESSENCE**

સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ **પારા નં. ૧.૪-ક ની જોગવાઈ** મુજબ ચુકવી આપશે.

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

૪) **CONSTRUCTON OF THE PROJECT / APARTMENT**

પ્રોજેકટ / બિલ્ડીંગનું બાંધકામ :

પ્રમોટર દ્વારા ફલેટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ. એ. આર. (એફ. એસ. આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા વધારાની એફ. એસ. આઈ. ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક-હિસ્સો રહેશે નહીં.

Availability and use of F. S. I

પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૧૭૮૫૧૮ ચો. મી. નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને ૨૬૭૭.૭૭ ની ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજેકટ

જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૨૬૬૯.૪૩ ની સૂચિત ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને સૂચિત એફ. એસ. આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ અને ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ કરવાના છે એવી સમજા આધારે એલોટી ઉપકોકત ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.

૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION**

<u>**ફલેટ/દુકાનકબજાની કાર્ય પધ્ધતિ**</u>:-

૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT

પ્રમોટર ફલેટ/દુકાનનો કબજો **તા. ૩૧.૧૨.૨૦૨૫** અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ ટકા ના દરે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણાંમા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

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

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટર ને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ - સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબૂલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

૫.૪) CANCELATION BY ALLOTTE

કાયદાની જોગવાઇ 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 કોઇ 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.

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

<u>એલોટીની ફલેટ/દુકાનનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u> :-

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

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

(૬.૨) **<u>POSSESSION BY THE ALLOTEE</u>**

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફલેટ/દુકાનનો 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 સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭) **REPRESENTATION AND WARRANTEES OF THE PROMOTOR**

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા બિલ્ડીંગ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે તે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફલેટ/દુકાન સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ 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 કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઇ વ્યક્તિ ફલેટ/દુકાન ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

એ) ફલેટ/દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી) એલોટી પોતાના ફલેટ/દુકાનમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ફલેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી) ફલેટ/દુકાનના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી) ફલેટ/દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેનાં ફલેટ/દુકાનની જાળવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટ/દુકાન માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફલેટ/દુકાન, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partition) ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtences) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

ઇ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

એફ) એલોટી ફલેટ/દુકાનમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

જી) બિલ્ડીંગને 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) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા ફલેટ/દુકાનના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-**

<u>**ફલેટ/દુકાનના દસ્તાવેજ બાબતઃ-**</u>

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

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦) **DEFECT LIBILITY**

<u>ક્ષતિની જવાબદારી</u> :-

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

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

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

<u>સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક</u> :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટ/દુકાનની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવો શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

૧૨) **RIGHT TO ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS:**

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :</u>

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત 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 એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ અપાશે.

૧૩) **USE AS OF BASEMENT & SERVICE AREA:**

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ</u> :-

PRAYAG ELYSIUM **બિલ્ડીંગ**માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે, સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT:**

<u>ફલેટ/દુકાન સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત</u> :-

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

એલોટી ફલેટ/દુકાનમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં / દૂર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુતપ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS AND SPECIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE**

<u>એલોટી દ્વારા કાનૂન, જાહેરાત વગેરેનું પાલન બાબત :</u>

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 કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી લે છે કે, આ ફલેટ/દુકાન સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE CHARGE.**

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

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

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

<u>સંબંધિત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુનઃ</u>-
પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ - ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને બનાવેલ છે.

૧૮) **BINDING EFFECT**
<u>બંધનકારક અસર</u>:

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

૧૯) **ENTIRE AGREEMENT**

<u>સંપૂર્ણ કરાર</u> :
આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઇ આ ફલેટ/દુકાન બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦) **RIGHT TO AMEND**

<u>સુધારા કરવાના હકક</u>
બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબતઃ-
આથી બન્ને 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 ઉત્તરોત્તર ફલેટ/દુકાનના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ/દુકાન સાથે જશે.

૨૨) **SEVERABILITY :**

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

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

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિઃ
જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪) **FURTHER ASSURANCE :**

વધારાની ખાત્રી :-
બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિર્જિ ત 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 કોઇ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫) **PLACE OF EXECUTION :**

<u>સહી કરવાનું સ્થળ</u>:-

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

૨૬) **<u>REGISTRATION નોંધણી:-</u>**

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) **<u>NOTICES</u>** **<u>સૂચનાઓ</u>**:-

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 સરનામુ :- ....
....
....

૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :- **ઈટરનલ રીઅલ્ટી ઈન્ડિયા પ્રાઈવેટ લિ.** - વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર શ્રી કુલદીપ નવલકિશોર પંડયા, સરનામું - સી/૨૭૦૫, ગોકુળધામ સોસાયટી સામે, મોમાઈ ચોક, કાળિયાબીડ, ભાવનગર. (મો : ૯૮૭૯૭૦૦૯૦૦)

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

૨૮) **<u>JOINT ALLOTTEES / સંયુકત એલોટી :-</u>**

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) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ</u>** :-
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

૩૦) **<u>DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :-</u>**
આ કરારની બોલીઓ અને શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧) **<u>GOVERNMENT LAW / શાસન વ્યવસ્થાઃ-</u>**
આ કરાર હેઠળ 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 આ કરાર સોંપી આપેલ છે.

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

<u>--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--</u>

<u>:: PRAYAG ELYSIUM વાળી ઈમારતનું વર્ણન ::</u>

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર** પર બંધાઇ રહેલ PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગ.

<u>ચતુર્દિશા</u>

ઉત્તર તરફ : ૧૦.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વ તરફ : ૧૦.૦૦ મીટર પહોળો ટી. પી. તથા ડી. પી. જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણ તરફ : પ્લોટ નં. ૨૪૫, ૨૪૬, ૨૪૭ તથા ૨૫૪ આવેલ છે.

પશ્ચિમ તરફ : પ્લોટ નં. ૨૪૯ થી ૨૫૨ આવેલ છે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૨ ::--

:: વેચાણવાળા ફ્લેટનું વર્ણન ::

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના ગામ મોજે અધેવાડાની સીમના રે. સ. નં. ૩૯ પૈકી ૧, ૩૯ પૈકી ૨ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (અધેવાડા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૫, ૩૬, ૩૭ પૈકીની બિનખેડવાણ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ અને ચંદ્રપ્રકાશ રેસીડેન્સી તરીકે ઓળખાતા રહેણાંકના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૫૩ ની ૯૯૧.૭૭ ચો. મીટર** પર બંધાઈ રહેલ PRAYAG ELYSIUM નામની રેસીડેન્શીયલ - કમ - કોમર્સિયલ બિલ્ડીંગના **............. માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. .... કાર્પેટ એરીયા .... ચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો. મીટર** - જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

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

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૩ ::--

<u>એનેક્ષર-૧</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર -૨</u>

બિલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન

(Specification & Amenities)

ફલેટ/દુકાનમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા

SPECIFICATION

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

જેમાં

૧) સ્ટ્રકચર -સ્ટ્રકચર એન્જિનિયરની અર્થક્વેક રેઝિસ્ટન્સ ડિઝાઇન મુજબની આર. સી. સી. ફ્રેમ તેમજ આર્કિટેક ડિઝાઇન મુજબની ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળા મટીરિયલ્સનું બાંધકામ.

૨) પ્લાસ્ટર - અંદરના ભાગમાં નિરૂ પ્લાસ્ટર અને બહારના ભાગમાં ડબલકોટ પણા પ્લાસ્ટર

૩) ફલોરીંગ :- 24 X 24 સાઇઝની વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ૩ ઇંચ ના સ્કર્ટીંગ સાથે

૪) કિચન :- લીન્ટલ લેવલ સુધીની ડિઝાઇન ગ્લેઝ ટાઇલ્સ.
સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સિન્ક સહિતનું સેન્ડવીચ ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ

૫) બાથરૂમ/ટોઇલેટઃ- લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ અને મેટ ફીનીશ્ડ ફલોરીંગ ટાઇલ્સ, સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરીવેર તથા બાથરૂમ ફિટીંગ્સ, ઉચ્ચ કવોલીટીનું કન્સીલ્ડ પાઇપ ફીટીંગ તથા કન્સીલ્ડ ગીઝર કનેકશન.

૬) ઇલેકટ્રીફિકેશનઃ- કન્સીલ્ડ આઇ.એસ.આઇ. વાયર ફીટીંગ તથા જરૂરીયાત અનુસારના બધા જ પોઇન્ટ તથા બેડરૂમમાં એ.સી. પોઇન્ટ

૭) દરવાજા / બારીઃ- ડેકોરેટીવ મુખ્ય પ્રવેશદ્વાર તથા અંદરના બેડરૂમમાં સ્ટાન્ડર્ડ ફલશ ડોર તથા પાવર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેકશન સ્લાઇડીંગ વિન્ડોઝ

૮) કલર :- અંદરના ભાગે સ્મૂધ લાપી ફીનીશ પ્રાઇમર તથા બહારના ભાગે વેધરપ્રુફ એક્રેલીક પેઇન્ટ.

૮) લીફટ :- હાઇસ્પીડ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ

૧૦) વોટર સ્ટોરેજઃ- અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટર ટેંક

૧૧) દાદર :- ગ્રેનાઇટ ફલોરીંગ તથા સ્ટીલ રેલીંગ

૧૨) પાર્કિંગ :- ફલેટ તથા કોમર્શીયલ માટે જરૂરીયાત પુરતું પાર્કિંગ

૧૩) કમ્પાઉન્ડ વોલઃ- સુસજ્જ ગેઇટ સહિતની કમ્પાઉન્ડ વોલ.

૧૪) સિકયુરીટી સિસ્ટમઃ- સી.સી.ટી.વી. કેમેરાથી સુસજ્જ સિકયુરીટી સિસ્ટમ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

Amenities

કોમન ચાલ, લીફટ, કોમન દાદર, કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ, વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસ, બોરીંગના પાણીની લાઇન, બોરીંગ, વોટર પમ્પ સાથે તથા ડ્રેનેજ લાઇન વગેરેની સુવિધાઓ આવેલ છે અને સદર સુવિધાઓનો તમો એલોટીએ અન્ય પ્રિમાઇસીસ ધારકો સાથે મજમુ માલિકીમાં ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

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

સ્થળ : ભાવનગર

તા.   /૦૭/૨૦૨૦

<u>ખરીદનારની સહી</u> **<u>ફોટો</u>** **<u>અંગૂઠાનું નિશાન</u>**

<u>વેચનારની સહી</u> **<u>ફોટો</u>** **<u>અંગૂઠાનું નિશાન</u>**

ઇટરનલ રીઅલ્ટી ઇન્ડિયા પ્રાઇવેટ લિ.

તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડિરેકટર

કુલદીપ નવલકિશોર પંડયા,

<u>સાક્ષીની સહી :</u>

૧)

૨)