–:: ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::–

પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.ન.**PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/**...................................... .... તા........................ થી નોધણી કરાવેલ છે.

આ ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર રાજકોટ મુકામે તા. / / ૨૦૧૯ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ ની શરતો તથા વિગતે કરવામા આવે છે.

ગુજરાત રાજયના,રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ રાજકોટના,રાજકોટ શહેરમા સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયાના રેવન્યુ સર્વે ન.૨૨૧ પૈકીની** રહેણાકના હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે **" શાતિનગર "** તરીકે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી **(૧) પ્લોટ ન.૩૧૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૫૯૮.૯૯ (૨) પ્લોટ ન.૩૧૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૧.૬૪ (૩) પ્લોટ ન.૩૧૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૧.૬૪ (૪) પ્લોટ ન.૩૧૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૬૪.૯૪ (૫) પ્લોટ ન.૩૩૯** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૫૯.૦૫ (૬) પ્લોટ ન.૩૪૦** ની જમીન **ચો.મી.આ.૯૬.૧૭ (૭) પ્લોટ ન.૩૪૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૯૬.૧૭** એમ સાતેય પ્લોટસ ની કુલ મળી જમીન **ચો.મી.આ.૧૩૧૮.૬૦** ઉપર બાધવામા આવેલ **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમા **.............. ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ ન....... –........** જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.............. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા બાલ્કની** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા ટેરેસ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા વોશીગ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... એમ કુલ મળી કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............ છે.**તેનો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર.

....

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / ફલેટ વેચનાર/ લખી આપનાર ::–</u>

આકૃતિ રીયાલીટીઝ (PAN – ABOFA 6745 M) ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી

તેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ નુ સરનામુ :– ૨૦૨–ફોર્ચ્યુન સ્કવેર,બેક ઓફ ઈન્ડીયા ની ઉપર,કોટેચા ચોક,યુનીર્વસીટી રોડ,રાજકોટ–૩૬૦૦૦૭.ના ભાગીદારો

(૧) જયતિલાલ સવજીભાઈ વસોયા, (તે ૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૭,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." દિપ ",જાનકી પાર્ક મેઈન રોડ,એફીલ ટાવર ની સામે,કાલાવડ રોડ,રાજકોટ.

(૨) નિરજ અમૃતભાઈ ચપલા, (તે ૨૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૩૮,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." અરમાન ",૧૭–એ પારસ સોસાયટી,નિર્મલા સ્કુલ

ની સામે,નિર્મલા કોન્વેન્ટ સ્કુલ રોડ,રાજકોટ.

(૩) વિમલકુમાર જયતિભાઈ ફળદુ, (તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૦,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." નિલાગી ",સૌરાષ્ટ્ર કલા કેન્દ્ર શેરી ન.૮,નિર્મલા કોન્વેન્ટ સ્કુલ રોડ,રાજકોટ.

(૪) પુર્વેશ ગીરીશભાઈ ચપલા, **(તે ૨૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)**

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૩૪,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." તપોભુમિ ",૫/બી વિધાકુજ સોસાયટી,અમીન માર્ગ,રાજકોટ.

(૫) નરશીભાઈ નાનજીભાઈ સાપોવડીયા, **(તે ૦૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)**

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૭૨,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." જીગર ",પારસ સોસાયટી–૨,નિર્મલા કોન્વેન્ટ સ્કુલ રોડ,રાજકોટ.

(૬) મૌલીક ધીરજલાલ ફળદુ, **(તે ૦૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)**

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૨૫,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." નિલાગી ",સૌરાષ્ટ્ર કલા કેન્દ્ર શેરી ન.૮,નિર્મલા કોન્વેન્ટ સ્કુલ રોડ,રાજકોટ.

(૭) હિના સચીનભાઈ બોરસદીયા, **(તે ૦૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)**

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૨૫,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." મિરા ",એસ્ટ્રોન સોસાયટી મેઈન રોડ,બ્લોક ન.૫૮,અમીન માર્ગ,રાજકોટ.

(૮) નિલેશ બટુકભાઈ ચપલા, **(તે ૨૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)**

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૧,વ્યવસાય :– વેપાર,

રહે." તમન્ના ",૩૩–એ હરીહર સોસાયટી,શેરી ન.૩,કાલાવડ રોડ,રાજકોટ.

ન...... અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) મા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા,પ્રબધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / ફ્લેટ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::–</u>

શ્રી ...., **(PAN –)**

હિન્દુ,ઉ.વ.આ........,વ્યવસાય :– ....,

રહે...

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામા આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) મા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉતરાધિકારી, વહીવટ કર્તા, પ્રબધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

સદરહુ આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા આવે છે.પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામા આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયના,રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ રાજકોટના,રાજકોટ શહેરમા સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયાના રેવન્યુ સર્વે ન.૨૨૧ પૈકાની** રહેણાકના હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે **" શાતિનગર "** તરીકે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી **(૧) પ્લોટ ન.૩૧૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૫૯૮.૯૯ (૨) પ્લોટ ન.૩૧૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૧.૬૪ (૩) પ્લોટ ન.૩૧૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૧.૬૪ (૪) પ્લોટ ન.૩૧૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૬૪.૯૪ (૫) પ્લોટ ન.૩૩૯** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૫૯.૦૫ (૬) પ્લોટ ન.૩૪૦** ની જમીન **ચો.મી.આ.૯૬.૧૭ (૭) પ્લોટ ન.૩૪૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૯૬.૧૭** એમ સાતેય પ્લોટસ ની કુલ મળી જમીન **ચો.મી.આ.૧૩૧૮.૬૦** આકૃતિ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદારો નિરજ અમૃતભાઈ ચપલા વિગેરે જોગ રાજેશ દલીચદ મહેતા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.ન.૩૩૭૬ તા.૧૭/૦૫/ ૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યાર બાદ રાજેશ દલીચદ મહેતા એ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામા બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર કરવાની અરજી કરેલ હોવાથી ઉપરોકત જમીન ઉપર વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગનુ બાધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા ના બાધકામ પરવાનગી ન.૭૬૬ તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૯ થી બિલ્ડીગ પ્લાન મજુર થયેલ છે અને મજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ આકૃતિ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢાએ ગ્રાઉન્ડ ફલોર મા ૧૩–દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર ૧૧–દુકાનો અને ૧–સ્ટોલ તથા સેકન્ડ ફલોર થી ટેન્થ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ૪–ફલેટસ એમ કુલ મળી ૩૬–ફલેટસ તથા ઈલેવન થી ટવેલથ ફલોર સુધી બન્ને ફલોર ઉપર ૨–ફલેટસ એમ કુલ મળી ૪–ફલેટસ નુ અમારી ભાગીદારી પેઢાએ બાધકામ ચાલુ કરેલ છે.સદરહુ આ વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગ ને અમારી ભાગીદારી પેઢાએ **" Aakruti Aura "** નામ આપેલ છે.સદરહુ **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગ ન સપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસિમા **શેડયુલ – " એ "** મા તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટનુ વર્ણન **શેડયુલ – " બી "** મા તેમજ સામાન્ય સુવિધાઓનુ વર્ણન **શેડયુલ – " સી "** બતાવવામા આવેલ છે.આમ આ મિલ્કત આકૃતિ રીયાલીટીઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદારો નિરજ અમૃતભાઈ ચપલા વિગેરે ની કબજા, ભોગવટા અને માલાકી ની આવેલ છે.અને તેનુ વેચાણ,વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહુ પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલીકા ના બાધકામ પરવાનગી ન.૭૬૬ તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મા " રેરા " કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.ન.**PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others /.......................................** .... તા......................... થી નોધણી કરાવેલ છે.તે નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–૧** મા રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે **(૧) આર્કીટેકટ નિરવભાઈ ખાટ (૨)** સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર **અશ્વિનભાઈ લોઢોયા (૨)** કનસલટન્ટ એન્જીનીયર ....

દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનુ બાધકામ કરેલ છે/કરવામા 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 આપવામા આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામા આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે સ્થાનિક સતા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–ર મા રાખેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મજુર થયેલ બાધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનુ બાધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

(૮) એલોટીએ તેના **તા..................** ના અરજી પત્રથી **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમા **..............** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ ન.......–........** જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..............** **અને કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............. તથા બાલ્કની** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા ટેરેસ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા વોશીગ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... એમ કુલ મળી કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............** માટે અરજી કરેલ છે.

(૯) એલોટીને **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમા **.............. ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ ન.......–........** જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.............. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..............** **તથા બાલ્કની** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા ટેરેસ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા વોશીગ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... એમ કુલ મળી કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............** તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ, સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચ શેડયુલ–" એ " મા આપેલ છે. શેડયુલ–" બી " મા ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટનુ સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરતુ, તે ક્ષેત્રફળમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા ન. " ૯ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોધણી કરવાની છે.

તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમા લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :–

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા–ન. "૯" મા દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટ નુ શેડ્યુલ–એ) મા સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.તથા શેડ્યુલ–"બી" મા ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. શેડ્યુલ–"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે.એપાર્ટમેન્ટની કિમતની ગણત્રીમા જમીનની કિમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમા સમાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ ના કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............... ની વેચાણ કિમત રૂા........................ અકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧/૩) સપુર્ણ કિમત વધારા મુકત છે. પરતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)–(ક) **એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે(૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.**

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

અને બાકીની રકમ જે નીચે મુજબ ની પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :– ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

(૧/૪)–(ક.૧) એગ્રીમેન્ટ થયા પછી (સમજુતી વેચાણ રકમના ૩૦% થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના છે.

(૧/૪)–(ક.૨) બાધકામવાળા બીલ્ડીગનુ કામ,પ્લીન્થ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા પછી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે વીગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીગનુ બાધકામ પ્લીન્થ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીએ પ્રમોટરને (કુલ કિમતના ૪૫% થી વધુ નહી) ચુકવવાના છે.

(૧/૪)–(ક.૩) બાધકામવાળા બિલ્ડીગ નુ સ્લેબ નુ કામ પૂર્ણ થયા પછી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે વીગમા આવેલ છે તે વીગનુ કામ સ્લેબ લેવલનુ પૂર્ણ થયા પછી (કુલ કિમતના ૭૦ % થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પડશે.(સ્લેબ સહીત પોડીયમ્સ/સ્ટીલ્ટસનુ બાધકામ પૂર્ણ થયા પછી આ રકમ ચુકવવાની થશે)

(૧/૪)–(ક.૪) એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો અને અદરના પ્લાસ્ટરનુ કામ પુરૂ થયા પછી, ફલોરીગ દરવાજાઓ અને બારીઓનુ કામ પૂર્ણ થયે (કુલ રકમના ૭૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશ.

(૧/૪)–(ક.૫) સેનેટરી ફીટીગ્સ,અગાસી,લીફટ માટે તળીયાનુ બહારનુ બાધકામ,ફલોર લેવલ સુધીની લોબીનુ બાધકામ પૂર્ણ થયા પછી(એપાર્ટમેન્ટની કિમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના છે.

(૧/૪)–(ક.૬) બહારનુ પ્લમ્બીગ,બહારનુ પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,વોટરપ્રુફીગ સહીત અગાસી નુ બાધકામ પુરૂ થયા પછી પ્રમોટર ને એલોટીએ (એપાર્ટમેન્ટ ની કુલ કિમતના ૮૫% થી વધુ નહી) ચુકવવાના રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૭) લીફટ,વોટર પમ્પસ,ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ,ઈલેકટ્રક મીકેનીકલ અને પરીયાવરણ સબધી આવશ્યક જરૂરીયાતો,એન્ટરન્સ લોબી,પ્લીન્થ પ્રોટેકશન,પ્રોજેકટ એરીયા ન પેવીગ બ્લોકનુ કામ અને એગ્રીમેન્ટમા જણાવ્યા મુજબની અન્ય જરૂરીયાતો, એપાર્ટમેન્ટ કે વીગ સબધીત કામો પૂર્ણ થયા પછી (વેચાણ કિમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને એલોટી એ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૮) કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યે એલોટીને ફલેટ નો કબ્જો સોપતી વખતે બાકી રહેતી રકમ પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા અથવા અરસ–પરસ ની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **આકૃતિ રીયાલીટીઝ** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢોની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢાલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાત ૨ % ના દર ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાધકામ સબધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાધકામ સબધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિમતમા સમાવેશ નહી થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામા આવેલ આખરી કારપટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી/મકાન વપરાશ અગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે એમ.સી.એલ.આર(માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાત ૨ % ના દર આવે તે મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખડ ન. (૧/૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સપુર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતત્ર, સ્વય પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મડળીના કાયદા હેઠળ/કપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સસ્થાની નોધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટી વતી સામાન્ય સસ્થાની નોધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી 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 બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેક અથવા નાણાકિય સસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી

પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કત તબદીલ 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.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :– પ્રમોટરને કરવામા 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 વાધો/માગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME ESSENCE :– **સમયએ અગત્યનુ તત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખડ (૧/૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરતુ જો ફલેટ નુ બાધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :–

પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાધકામ અગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–

એપાર્ટમેન્ટના કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENRT :–

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો **તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૪** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર(માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાત ૨ % ના દર આવે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી આ મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના પાલન ને કારણે COMPLETION મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબ્જાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩–મહિનાની અદર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(૫દર) દિવસમા કબ્જો સભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોપી આપશે.

પરતુ એપાર્ટમેન્ટનુ સપુર્ણ બાધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સભાળી 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, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોધણી કરાવીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા એપાર્ટમેન્ટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશકે તથા શરતો તથા નિયમોના ભગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા 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) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવલ સપુર્ણ રકમ એલોટીને 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 બાહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :– **કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે.**

પરતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન

હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા 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 દિવસમા (વ્યાજ ની કોઈ પણ જવાબદારી વગર) પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :–
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પદર) દિવસમા એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫(પદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની એલોટીની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાના ૧૫–પદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ મેઈનટેનન્સ ની રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તો તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTE :–

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય ત મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :–
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે–

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે.તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ નો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજુરીઓ મેળવલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરશે.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા

સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર 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 સબધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી.જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સબધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

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

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેકટ સબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ,હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સપાદિત કરવા અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.

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

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો

(PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમા રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીગનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટ ના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા એપાર્ટમેન્ટ બાહય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે તથા બહારની દિવાલોમા અથવા બારીઓ ના રગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યાજનામા કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા ગદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ કે વધારા ની વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

(જી) મકાન/ફલેટને સબધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :–
એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિમતની સપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરતુ એલોટી માગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોધણી ફી તથા અન્ય આનુસાગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુઉપરાત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECTLIABILITY :– **ક્ષતિની જવાબદારી :–**

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોપી આપ્યાના પાચ વર્ષની અદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશ નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાની અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકના કટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE CHARGES :–

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ની સપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :–

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર,ગેરેજ,બધ પાર્કિગ તથા પાર્કિગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩)USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:–**બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસ એરીયા નો વપરાશ** :– સદરહુ **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમા આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિગ માટે જગ્યા નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :–

એપાર્ટમેન્ટ સબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધીકારીઓના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા અથવા

એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :–
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ ને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE :–
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવો કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવો ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :–
સબધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

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

(૧૮) BINDING EFFECT :– **બધનકારક અસર :–**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવામા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાના ૧૫–(પદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :– **સપુર્ણ કરાર :–**

આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબધીત સપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત

કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :– **સુધારા કરવાના હકક**
બન્ને પક્ષકારોને સમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવુ સ્પષ્ટ રીત સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબધીત આ કરાર નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :– **અલગતા બાબત :–**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસગત 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 PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :–

કરાર મા જયા જયા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયા–જયા ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સપ્રમાણ રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :– **વધારાની ખાત્રી :–**

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાત આ કરારની જોગવાઈને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલીથી ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :– **સહી કરવાનુ સ્થળ :–**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી

અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોધણી થયા બાદ જે તે સપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) **<u>નોધણી :–</u>** એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **<u>NOTICES :–/સુચનાઓ</u>** :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલ/ઈ–મેઈલ થી મોકલવામા આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :–

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :– " Aakruti Aura ",

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને તેનીજાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલાવવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૮) **<u>JOINT ALLOTTES :–/સયુકત એલોટી</u>** :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલાવવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ :–</u>**

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

(૩૦) **<u>DISPUTE RESOLUTION *:–/વિવાદનો ઉકેલ :–*</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૧) **<u>GOVERNING LAW :– શાસન વ્યવસ્થા :–</u>**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદા અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

(૩૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે,પરીયોજના ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ

ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ (એફએસઆઈ) માત્ર **૨૩૭૩.૪૮** ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટર એ પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ. આઈ અથવા વિકાસ નિયત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કટ્રોલ રેગ્યુલેશન) મા જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્રારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમા વિકાસ નિયત્રણ નિયમનોમા ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરીયોજના ને લાગુ પડે છે. **૩૫૯૦.૨૨** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરીયોજના મા પ્રમોટરે પરીયોજના ની જમીન ઉપર તેમણે **૩૫૫૨.૨૯** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાધકામ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામા આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટર ની જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સમત થયા છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ મળવાપાત્ર થાય તો બુકીગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટ ના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મજુરી અન્વયે પ્રોજેકટ નો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે.વપરાશ નુ પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. " એસોસીએશન ઓફ એલોટીની " એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૩૩) સદરહુ આ પ્રોજેકટ મા જે કાઈ પણ કોમન એરીયા આવેલ હોય તેમા તમો ફલેટ ખરીદનાર નો વરાડે પડતો અવિભાજય હિસ્સો રહેશે.

(૩૪) એલોટી આથી સહમત થાય છે કે તેઓ રૂા.................. મા પ્રમોટર પાસેથી ઓપન પાર્કીગ સ્પેશ જેના ન........./બેઝમેન્ટ/સ્ટલીટ/પોડીયમ જે લે–આઉટ મા દર્શાવવામા આવેલ છે તે ખરીદ કરશે અને પ્રમોટર આથી સહમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ પાર્કીગ સ્પેશ જેના ન........./બેઝમેન્ટ/સ્ટલીટ/પોડીયમ રૂા.................. મા એલોટી ને વેચાણ કરશે.

(૩૫) સદરહુ મીલ્કતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી,ઈલેકટ્રીક,સફાઈ વેરા શેષ લેવી વગેરે ના ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતા હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

(૩૬) સદરહ રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ મજુર કરેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા બાધકામ ની પરવાનગી લખાવી લેનાર એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનાર ને ફલેટ નો એરીયા,બીલ્ડીગ ના બાધકામ ના પ્લાન,બાધકામ ની મજુરી સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન તેમા વાપરવામા આવનારા માલ–મટીરીયલ,ફીક્ષચર,બારી–બારણા,ફલોરીગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહીતી લખાવી લેનાર ને આપવામા આવેલ છે.જે તેઓએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અગે કોઈ વાધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય મા લેવાનો નથી.મકાન વપરાશ અગેનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા સુધીમા કાયદા અનુસાર કે ટેકનીકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ. મા વધારો થાય અથવા બાધકામમા ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની લખી આપનાર ને જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાધકામમા ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાધકામ કરવાનો લખી આપનાર ને સપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.તે સિવાય પણ જરૂર પડયે લખી આપનારને સદરહ મિલ્કતમા એલીવેશન સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાધકામમા ફરફાર કે સુધારો વધારો કરવાનો સપુર્ણ હકક અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરાર થી સમતી આપે છે.

(૩૭) સદરહ ફલેટ વાળી મિલ્કત ના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનાર ને સોપી આપેલ છે,(લખાવી લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડયે લખાવી લેનાર ના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર એ તે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અગેની ખાત્રી કરેલ છે.જે હકીકતે સદરહ ફલેટ ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અગે લખાવી લેનાર ને વાધો તકરાર નથી આ ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનાર ના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધો સદરહ ફલેટ ન વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે કે ફલેટ ખરીદનાર આથી બાહેધરી તથા સમતી આપે છે.

(૩૮) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કત ની અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી.તે સપૂર્ણ બોજા મુકત છે.

(૩૯) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફલેટ નો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોપવાનો છે.

(૪૦) સદરહુ બીલ્ડીગમા આવેલ ફલેટસ ના સહમાલીકોના ઓનર્સ એશોસીએશન ની રચના કરવામા આવનાર છે.જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાન આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનુ બધારણ ઘડવાની, હાદેદારોની નિમણક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયા જયા સહીની જરૂર પડે ત્યા ત્યા ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓન પાલન કરવાન રહેશે.

(૪૧) સદરહુ ફલેટ ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીગના **એસોસીએશન(એ.ઓ.પી.)/સર્વીસ સોસાયટી** ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત અને તે અગેની આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ મઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા અલગ થી ચેક/ડીડી થી આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા આ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જયારે ચુકવવામા આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે જી.એસ.ટી લગાડવામા આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામા આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.અને સભ્ય દરજજે જે જે હકકો અને જવાબદારીઓ થાય છે.તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટસ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહ ફલેટસ ન વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાહેધરી તથા સમતી આપે છે.

(૪૨) સદરહુ વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફલેટ નો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી

આપીએ ત્યારે તેના ઉપર ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી,જી.એસ.ટી./સર્વીસ ટેકસ (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ સરકારી ફી સહીત નુ ખર્ચ તથા સરકારી વેરો,પી.જી.વી.સી.એલ કનેકશન ચાર્જ,જી.એસ.પી.સી કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ ફલેટ ખરીદનાર એ ભોગવવાનુ હોવાનુ મીલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૪૩) સદરહુ ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમિયાન વિજળી (પાવર),પાણી અને સ્થાનિક ગેસ કનેકશન પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમા બનતા તમામ પ્રયાસ કરવામા આવશે. તેમ છતા, ઉપરોકત કનેકશન પ્રાપ્ત કરવામા વિલબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામા આવશે નહી ઉતરોકત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસગત અધિકૃત કચેરી ધ્વારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર નિતીઓ અને ધારાઓનુ વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામા આવશે. ઉપરોકત કનેકશનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામા આવશે નહી. કનેકશનો મેળવ્યા પહેલા બિલ્ડીગનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૪) સદરહુ સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વૈધાનીક જરૂરિયાતો મુજબ " **Aakruti Aura** " ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગના સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ને સોપવામા આવશે" **Aakruti Aura** " ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગના બિલ્ડર એ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારે એ.ઓ.પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજીયાત છે.તેમજ એ.ઓ.પી. ના સભ્યપદ માટે કાયદાઓ અને નિયમો અનુસરવા ફરજીયાત છે.કબજો સોપ્યા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સતા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે ફલેટના કબજાની ઈન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારા ઓ અને બિલ્ડરો ધ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ના સુમેળથી ખરીદનારાઓનુ માળખુ રચવામા આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરે નિયુકત કરેલ તારીખે સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બધાશે.

(૪૫) સદરહુ આ કરાર કામ ચલાઉ છે.કોઈપણ કારણોસર પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો આર્કીટેકસ અથવા વેચનાર દ્વારા પ્લાનમા ફેરફાર થયે સદરહુ દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળમા સ્થળ, સ્થિતિનો વધારો ઘટાડો થયે નાણા વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહી.ક્ષેત્રફળમા થયેલ વધારા–ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો. મી. નો દર લાગુ પડશે.વેચનારના અકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેકટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાનો ફરજ પડયે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામા આવશે નહી તેમ છતા ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામા આવશે તેમ છતા સસ્કૃતિ બિલ્ડર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢા ઉપર ની કોઈપણ શરતોમા છુટ–છાટ કરવાના અબાધિત હકક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

(૪૬) સદરહુ સસ્કૃતિ બિલ્ડર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢાના ભાગીદારો કે તેમને આનુશગીક અધિકારીઓ,નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ,પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કર્મક નુકશાન,દાવા થવાને કારણે કોઈપણ વ્યકિતએ સહેલ નુકશાન કે માગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રસગ જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અને **આકૃતિ રીયાલીટીઝ** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢા અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ,નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોચાડવા

અને નુકશાની માથી બચાવવા ઉપરાત તેમની કાળજી રાખવા અરજદાર સહમત થાય છે.અને અમો ખરીદનાર ને ઉપરોકત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મજુર છે.

(૪૭) સદરહુ કુદરતી આપતી તેમજ આતરીક બાબતો (પરતુ મર્યાદિત નહી) જેવા કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનુ કનેકશન કે વિજ કનેકશન, કે કોન્ટ્રાકટર / કન્સ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારો અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોપવામા વિલબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૪૮) સદરહુ ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન,ફલેટની બાહય કલર રૂપરેખા,બીમ્સ,કોલમસ, દિવાલો,સ્ટેરકેઈશ,પાઈપલાઈન્સ,કોમન પસેજ,કોમન લાઈટ,કોમન પાર્કીગ,બારીઓ,દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન,કન્સેપ્ટ,આઉટ લુકને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીગ/પ્રોજેકટ ની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામા આવશે નહી.અને ફલેટના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બધનકર્તા રહેશે.

(૪૯) સદરહુ બાધકામ પૂર્ણ થયે **દિવસ**–૯૦ મા બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજ ની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી. વિગેરે સહીત ની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહ ફલેટનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સભાળી લેવાનો છે,અને અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે.સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

–:: શેડયુલ – એ ::–

ગુજરાત રાજયના,રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ રાજકોટના,રાજકોટ શહેરમા સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયાના રેવન્યુ સર્વે ન.૨૨૧ પૈકીની** રહેણાકના હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે **" શાતિનગર "** તરીકે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી **(૧) પ્લોટ ન.૩૧૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૫૯૮.૯૯ (૨) પ્લોટ ન.૩૧૬** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૧.૬૪ (૩) પ્લોટ ન.૩૧૭** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૧.૬૪ (૪) પ્લોટ ન.૩૧૮** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૬૪.૯૪ (૫) પ્લોટ ન.૩૩૯** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૧૫૯.૦૫ (૬) પ્લોટ ન.૩૪૦** ની જમીન **ચો.મી.આ.૯૬.૧૭ (૭) પ્લોટ ન.૩૪૧** ની જમીન **ચો.મી.આ.૯૬.૧૭** એમ સાતેય પ્લોટસ ની કુલ મળી જમીન **ચો.મી.આ.૧૩૧૮.૬૦** ઉપર બાધવામા આવેલ **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગની ચર્તુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– ૨૪.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ચો.મી.આ. ૩૧.૦૬ છે.તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ચો.મી.આ.૨૮.૨૨ છે.તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

પૂર્વે :– ૭.૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ચો.મી.આ.૪૧.૨૩ છે.તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– ૧૦.૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ચો.મી.આ.૫૪.૧૮ છે.તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

–:: શેડયુલ – બી ::–

સદરહુ **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમા .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ ન.......–........** જેનો **બિલ્ટઅપ એરોયા ચો.મી.આ.............. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............. તથા બાલ્કની** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા ટેરેસ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... તથા વોશીગ** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... એમ કુલ મળી કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............** છે.તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–
પુર્વે :–
પશ્ચિમે:–

–:: શેડયુલ–' સી ' ::–

સદરહુ **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમા દરેક રહેણાક હેતુ માટેના **ફલેટ** ઓનર્સ એભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત મા ઉપરોકત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીગ ની સુવીધાઓ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા સેલર મા પાર્કીગ ફકત ફલેટસ ધારકો માટે, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેક,લીફટ,ફાયર સીસ્ટમ, બોર, સબમર્શીબલ પપ,ગટર, કુડીઓ, ગદા પાણી ના નિકાલ ની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીગ તથા કોમન સીડી, અન્ડરગ્રાઉન્ડ સેલર પાર્કીગ,પ્રેશર પમ્પસ,ઓપન ગાર્ડન,સીકયુરીટી કેબીન, ઈલેકટ્રીક રૂમ,સીસીટીવી કેમેરા વિગેરે કોમન સુવીધાઓ છે.અને રહેશે.

સદરહુ **" Aakruti Aura "** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય તથા રહેણાક હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમા દરેક વાણીજય હેતુ માટેના **દુકાન** ઓનર્સ એ ભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત મા ઉપરોકત વર્ણવેલ મિલ્કત તથા કોમન પેસેજ,કોમન સીડી,ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફલોર માટે કોમન બાથરૂમ બ્લોક,કોમન બોર(સબમર્શીબલ પપ ની સાથે),સીડી તથા પેસેજ મા કોમન લાઈટીગ,વીટ્રીફાઈડ ફલોરીગ વિગેરે કોમન સુવીધાઓ છે.અને રહેશે.

–:: એનેક્ષર – ૧ ::–

રેરા હેઠળ નોધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર – ૨ ::–

(બિલ્ડીગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ–Specification & Amenities)

સદરહુ ફલેટ મા તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા **(Standard)** પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમા

(૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રકચર.

(૨) દરવાજા :– આકર્ષક મેઈન ડોર (ફલશ ડોર) (સનમાઈકા મેઈન ડોરમા) તથા એસ.એસ. ફીટીગ લોક સાથે.

(૩) બારી :– એલ્યુમીનીયમ સેકશન સ્ટાનડર્ડ કપની નુ.

(૪) ફલોરીગ :– ૨'×૨' ની વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા અગાશી મા ગ્લેઝ/મોઝેક ટાઈલ્સ.

(૫) કિચન :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીક ની સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા આર.ઓ. પ્લાન્ટ માટેનો પોઈન્ટ તથા ચીમની માટેનો પોઈન્ટ.

(૬) બાથરૂમ :– લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સેનેટરીવેર્સ– ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા તથા બાથરૂમ ફીટીગ્સ– ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા.

(૭) ઈલેકટ્રીક :– કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીગ તથા મોડયુલર સ્વીચ તથા ટી.વી., કેબલ, એ.સી.વિગેરે પોઈન્ટ.

(૮) પ્લમ્બીગ :– સી.પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ.

(૯) વોશીગ એરીયા :– સીલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા વોશીગ મશીન માટેનો પોઈન્ટ,

(૧૦) એલીવેશન મા એક્રેલીક પેઈન્ટ,કોમન એરીયા મા પેઈન્ટ,અદર ની દિવાલો મા પુટી ફીનીશ.

(૧૧) લાઈટ કનેકશન,ગેસ કનેકશન,ભુર્ગભ ગટર,સોસાયટી ના નળનુ કનેકશન,બોર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર પાર્કીગ,ઓટો ડોર લીફટ.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....

–:: પ્રમોટર ::–

કરાર કરી સહી કરનાર

ઉપરોકત ફલેટ નો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાચી,વિચારી,સમજી,જીવકાયમ રાખી,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.અને તે અમોને તથા અમારા વાલી,વશ,વારસો વેરે કબુલ મજુર સહીઓ છે.

અત્ર..મતુ અત્ર..શાખ

.... (૧)..

આકૃતિ રીયાલીટીઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢાના અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે
તથા અન્ય ભાગીદારો વતી (૨)...

(તે વેચનાર)