

ફલેટનો સાદાખત કરાર (કબજા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા...../...../..... ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર (તે લખી આપનાર) ::-

[PAN NO. ABHFM 7168 H]

એમ. એમ. બી. પ્રોપર્ટીઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ::-

(૧) શ્રી પાર્શ્વ વસંતભાઈ મારવણીયા, (તે ૫૫% ના ભાગીદાર)

ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ. આ. ૨૪, ધંધો: વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં. ૫૪૫૦ ૦૦૬૫ ૩૨૧૮)

(૨) શ્રી હેમલ પ્રવિણભાઈ પટેલ, (તે ૫૫% ના ભાગીદાર)

ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ. આ. ૨૩, ધંધો: વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં. ૬૭૩૩ ૭૧૮૯ ૭૧૮૬)

- (૩) શ્રી મનસુખલાલ જમનાદાસ મારવણીયા, (તે ૧૫૪ ના ભાગીદાર)
ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૧, ધંધો: વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં. ૭૨૭૬ ૬૦૧૮ ૩૭૨૯)
(૪) શ્રી ભાવના હરકિશન મારડીયા, (તે ૧૫૪ ના ભાગીદાર)
ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો: વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં. ૫૩૪૪ ૫૮૩૬ ૪૧૪૫)
પેઢી નું ઠે. ૩૦૨-સાવેકિયા એપાર્ટમેન્ટ, હરી નગર-૧,
સીતારામ છાત્રાલયની પાછળ, યુનિ. રોડ, રૈયા, રાજકોટના

તે ક્રમ નં. (.....) જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત મુખ્ય વહીવટ કરતા ભાગીદાર દરજ્જે

ભારતીય ભાગીદારી ૧૯૩૨ હેઠળ નોંધાયેલ ડીડ ઓફ એસોસીએશન જે રજી.નં. ૭૦૨, તા. ૩૦/૦૧/૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ ડેક્લેરેશન મુજબના અધિકૃત વહીવટકર્તા શ્રી, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો: વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં.) જેનો હવેથી પ્રમોટર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ 'Expression' માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર (તે લખાવી લેનાર) ::-

શ્રી, [PAN NO.]
ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો:,
રહે. ઠે., રાજકોટ.

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ Expression માં તે સંદર્ભમાં અથવા વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર - વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંપુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

- ક. ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૪૯ પૈકી ૧-૨-૩ જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી), ઓ.પી.નં. ૭૯, એફ.પી.નં. ૭૯ ની જમીનમાં રહેલાંક હેતુ માટે બીનબેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૩ થી ૧૫ તથા ૨૩ થી ૨૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૨૪-૮૩ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૩૦૦, તા.૨૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી વિનોદભાઈ ખોડાભાઈ કોઠારી પાસેથી ખરીદ કરી અને માલીકી હક્ક તેમજ કબજો, ભગોવટો સંભાળેલ છે,

તથા મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૪૯ પૈકી ૧-૨-૩ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી), ઓ. પી. નં. ૭૯, એફ. પી. નં. ૭૯ ની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬ થી ૧૮ તથા ૨૦ થી ૨૨ ની કુલ જમીન ચો. મી. આ. ૬૨૪-૯૩ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૩૦૪, તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી લીલાવંતીબેન વિનોદભાઈ કોઠારી પાસેથી ખરીદ કરી અને માલીકી હક્ક તેમજ કબજો, ભગોવટો સંભાળેલ છે,

તથા સદરહું તમામ પ્લોટસની અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મવડી ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ માહે એન્ટ્રી કરાવેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું ઉપરોક્ત તમામ પ્લોટસની જમીન ઉપર અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં રીવાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન બાંધકામ પરવાનગી ર. ચી. નં....., તા...../...../૨૦૧૮ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ડેવ. ઈ. નં....., તા...../...../૨૦૧૮ ના રોજથી રીવાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. તથા સદરહું પ્લોટસની જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક લો-રાઈઝ બાંધકામ થયેલ છે, તેમજ આપણે બન્ને પક્ષકાર દ્વારા પરસ્પરની સંમતિથી નક્કી કર્યા મુજબ સદરહું રહેણાંક લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગને આપણે "સેવન હિલ્સ" નામ આપેલ છે. તથા સંપૂર્ણ રહેણાંક લો રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના મહાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (કંપ્લીશન) ક્રમાંક નં....., તા...../...../..... થી મેળવેલ છે. જેથી સદરહું સમગ્ર ઈમારત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી એમ. એમ. બી. પ્રોપર્ટીઝના કબજા ભોગવટા, માલીકી હક્કની આવેલ છે. જેથી અમોને તેનો ગમે તે પ્રકારે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા માટે હક્ક, સત્તા અને પુરેપુરો અધિકાર છે.

ઉપરોક્ત વિગતે પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી મિલકત જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર તથા માલિક છે તે મિલકતનું (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી મિલકત કહેવામાં આવશે) વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે.

- ખ. પ્રમોટર તથા પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ૫(પાંચ) માળનું બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "સેવન હિલ્સ" નામે ઓળખવામાં આવશે.
- ગ. પ્રમોટરએ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી રીવાઈઝ લે-આઉટની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલિકા પાસેથી વર્ગીકરણ નં. ૨૫, તા. ૨૯/૦૯/૨૦૦૯ થી મેળવેલ છે. તેમજ રાજકોટ મહાનગરપાલિકાએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી ર. ચી. નં....., તા...../૦૫/૨૦૧૮ થી મંજૂરી આપી છે. આરંભ પ્રમાણપત્ર ડે. ઈ. નં., તા...../૦૫/૨૦૧૮ થી બાંધકામ ચાલુ કરવા મંજૂરી આપી છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

૬. પ્રમોટરે રીપલ એસ્ટેટ (રિઝ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/...../..... તી./..../૨૦.... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" માં રજૂ છે.
૭. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી ભાવેશ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીપલ એસ્ટેટ (રિઝ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ થડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
૮. તદ ઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉત્તારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
૯. પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મકાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિશ્ણ કરવામાં આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફ્લેટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" માં રાખેલ છે.
૧૦. પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
૧૧. એલોટીએ તેના તથા ના પત્રથી "સેવન સિલ્સ" નામે ઓળખાતી લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ માંહેથી..... માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....) ફ્લેટ માટે અરજી કરી છે.
૧૨. એલોટીને "સેવન સિલ્સ" નામે ઓળખાતી લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ માંહેથી..... માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....) ફ્લેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની ક્લમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બિલ્ડઅપ જમીન સહીત લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ

નીચે પરિશિષ્ટ-“૧” માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-“૨” માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટનો ફ્લોર પ્લાન જોડાણ-“૩” માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલાં પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાફટ વિ. નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

૬. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ “૪” માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

-:: શરતો ::-

- ૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટ-“૪” માં દર્શાવેલ “સેવન હિલ્સ” નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત “સેવન હિલ્સ” બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ “૧” માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા જોડાણ “૩” માં ફલેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ “૨” માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણતરીમાં, જમીનની કિંમત, (લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic Electric wiring), વિ. તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

- ૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારિત ફલેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... (ચો.ફુટ.....) ની કિંમત રૂા.-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા છે.

૧.૩ સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સશ્વમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સશ્વમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે તથા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સશ્વમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલાં / કરતી વખતે રૂા.
અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦ % થી વધારે નહીં.) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

તે એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. અંકે રૂપિયા
.....પુરાનો બેંકના ચેક નં.....
તા..../..../..... વસુલ મળેલ છે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પદ્ધતિ :-

કરારની દારતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ પરસ્પર સંમતિ દ્વારા ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તથા તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે મુજબ) "એમ.એમ.બી.પ્રોપર્ટીઝ" ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

૧.૪ (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્સ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેંચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીંગ એમેનીટી વિ. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ- "૨"

૧.૬ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સશ્વમ અધિકારી (રાજકોટ

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણીની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ (૧.૪)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

- એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ (Exclusive) માલિકી રહેશે.
- સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ સહિત બિલ્ડીંગને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળી ની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / રેકર્ડેશન 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 વિ. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સહમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો. ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સહમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દાગ્રાંથી બાય-લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ 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, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો, લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સહમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિ. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો

હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨. **ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENTS :-**

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

૩. **TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે :-**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Debt) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ડીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્સ વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪. **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT**

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ / પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (Specification) એક.એસ.આઈ. એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એક.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૫. **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ :-**

૫.૧ **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT/PLOT :-**

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા. ૩૧/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટને સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ

એલોટી પક્ષ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સહયોગ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કંબજાની સોપાનીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

- ૫.૨ સહયોગ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

- ૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક ને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજૂ. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો 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 કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્ટાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ CANCELLATION BY ALLOTTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :-

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી પીસ્ટાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT) એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :-

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

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી 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 તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ POSSESSION BY THE ALLOTTEE એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :-

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Common areas) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સજમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (i) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (ii) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.
- (iii) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી.
- (iv) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા બિલ્ડીંગ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (vi) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (viii) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.
- (xi) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (x) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (xi) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દર, દેણગી (Charge) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

- (xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાસીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
૮. એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે :-
- (i) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
 - (ii) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજાનતાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
 - (iii) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
 - (iv) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીંગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
 - (v) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિ. કોઈ રીતે નુકશાની પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીધે છે કે તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
 - (vi) એલોટી બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એકવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
 - (vii) મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

૯. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિમતી સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ ની કોઈ કાર્યવાહી કે સશ્કમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. DEFECTION LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામાં કરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે.

૧૧. RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન

એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા કરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

૧૨. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત 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 ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

૧૩. USAGE - Use of Service Area. સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ :-

"સેવન સિલ્સ", લી-સર્ઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગમાં આવેલ તથા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં કરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેની વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT. ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

- (i) ફ્લેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફ્લેટમાં વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ ટિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/ફૂર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણૂક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

૧૫. COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે એલોટી આ ફલેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છે કે આ ફલેટ સંબંધિત સશમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં. :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવું ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકારી રહેશે નહીં.

૧૭. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) સંબંધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાતરી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. BINDING EFFECT બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સળ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવરે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સળ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને ૨૬ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કોઈ આ ફલેટ બાબતમાં પસકારો વચ્ચે કર્યવાણી થઈ હોય તે જે કોઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦. RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક :-

બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

૨૧. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટની 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 અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT. કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે સુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવવા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. FURTHER ASSURANCE વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક 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 દસ્તાવેજને સોંપી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. PLACE OF EXECUTION સહી કરવાનું સ્થળ :-

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

૨૬. નોંધણી :-

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭. NOTICES સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું નામ સરનામું : શ્રી.....

ઉ.વ. ધંધો :

હે.

(૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું : એમ.એમ.બી. પ્રોપર્ટીઝ ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી,

(આધાર કાર્ડ નં.....)

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., વ્યવસાય : વેપાર,

પેઢી નું હે. ૩૦૨-રાવેડિખા એપાર્ટમેન્ટ, હરી નગર-૧,

સીતારામ છાત્રાલયની પાછળ, યુનિ. રોડ, રૈયા, રાજકોટ.

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

૨૮. JOINT ALLOTTEES (સંયુક્ત એલોટી) :-

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

૩૦. DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિ.

બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

-: પરિશિષ્ટ-૧(મિલકતનું વર્ણન) :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૪૯ પૈકી ૧-૨-૩ જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી), ઓ.પી.નં.૭૯, એફ.પી.નં.૭૯ ની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૩ થી ૧૮ + ૨૦ થી ૨૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૨૪૯-૮૬ (રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના મંજૂર થયેલ રીવાઈઝ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન કમ એમાલ્મગેશન પ્લાન મુજબ કુલ જમીન ચો.મી.) ઉપર આવેલ રહેણાંક હેતુની લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે "સેવન હિલ્સ" ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ બાંધકામ તથા ઈમારતની ચતુર્સિમા નીચે મુજબનું છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- સદરહું ઈમારતમાં ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સીડી તથા લીફ્ટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોર થી

સેવનથ ફ્લોરમાં :- સદરહું ઈમારતના ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવનથ ફ્લોર સુધીમાં એક માળે ચાર ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે. જેમાં ચારેય ફ્લેટની સગવડતામાં લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, વોશ, ત્રણ ટોયલેટ, ડબલ્યુ.સી., સી.બી., તથા સીડી, લીફ્ટ પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર રહેણાંક લો રાઈઝ ઈમારતમાં કુલ-૨૮(અઠાવીસ) રહેણાંક ફ્લેટસ આવેલ, જે એકમોનું વર્ણન મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેશે.

ચતુર્સિમા

- ઉત્તરે :- પ્લોટ નં. ૧૨ તથા ૨૬ ની મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે :- પ્લોટ નં. ૧૯ ની મિલકત આવેલ છે.
પૂર્વે :- ૭-૫૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૮-૦૦ મીટરનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ-૨ (ફલેટનું વર્ણન) :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ "સેવન હિલ્સ" ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગ માંહેથી..... માળ પર આવેલ ફલેટ નં..... જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....) સહિતના ફલેટની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:—	
દક્ષિણે	:—	
પૂર્વે	:—	
પશ્ચિમે	:—	

-:: એનેક્સ-૧ ::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-:: એનેક્સ-૨ ::-

ફલેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો
તથા સગવડતાની વિગત
(Specification & amenities)

-: પરિશિષ્ટ-૩ :-

"સેવન હિલ્સ" ના નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ આપવામાં આવશે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા લીફ્ટ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોટીંગ વોલ, છત/ટેરેસ, સોલાર, વોટર ટેન્ક, બહારના એલીવેશન, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વિજળી જોડાણ, મીટર રૂમ, પેસેજ, બહારની દીવાલ, બોર, મોટર, એન્ટીગ્રેઈટ વિગેરે આ શેડયુઅલમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. જ્યારે જરૂર પડે તેમાં રીપેરીંગ કરવા માટે કોઈપણ પ્રકારની રીતે કોઈ ફલેટ માલિકને અટકાવત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલર વચ્ચે સહીયારી હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેનો દરેક પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

:: ૨૦ ::

સ્થળ: રાજકોટ, તારીખ:/...../.....

અત્રે:.....મતુ

અત્રે:.....શાખ

(.....)
તે એમ. એમ. બી. પ્રોપર્ટીઝ ભાગીદારી પેઢીના
જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી
અધિકૃત મુખ્ય વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે
--:: તે વેચનાર/પ્રમોટર્સ/વિકાસકર્તા ::--

૧.....

૨.....

એલોટી:-

(તે ખરીદનાર)

ફોટો

પ્રમોટર:-

(તે વેચનાર/પ્રમોટર્સ/વિકાસકર્તા)

ફોટો