:: કબ્જા રહિતનો સાટાખત કરાર ::

અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA / , તા. - -2022 થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આ વેચાણ કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ **મવડી**ના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૫ તથા ૨૫૬/૧ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૮(મવડી), એફ.પી.નં. ૮/૧** ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯૭ થી ૯૯ તથા પ્લોટ નં.૧૦૨ થી ૧૦૪ એમ મળી કુલ ૬ (છ) પ્લોટની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૯૯૪.૩૨ (જે સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૯૫૩–૩૨ થાય છે, જે ૬ (છ) પ્લોટના સીટી સર્વે નંબરનું એકત્રીકરણ થતા, જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.ટીપી–૨૮ મવડી, સીટી સર્વે નં.૮/૧/૭૭ થયેલ છે.)માંથી ચો.મી.આ.૫૩–૭૮ ટી.પી.માં કપાત બાદ જતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૯૪૦–૫૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુમાટેની લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .....ફ્લોર માં આવેલ **ફલેટ નં. ......**, જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ......** છે. તથા કિચનને લાગુ વોશ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**સહિત કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે. તે ફલેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ – ૧૯૭૩ હેઠળ કબ્જા રહિત સાટાખત કરાર.

::

કિંમત રૂ.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા.

::

(૧) , **(PAN :)**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો : ,

(૨) , **(PAN :)**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો : ,
બન્ને રહે.

રાજકોટ **::::: તે ફલેટ ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં.૧ :::::**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં.૧" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>જોગ લખી આપનાર</u> ::–

સ્વયમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી **(PAN : AENFS 5577 B)**
પેઢીના ભાગીદારો,

(૧) અર્ચનાબેન ધર્મેશકુમાર ભાલોડીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૫, ધંધો : વેપાર,
(૨) ધર્મેશકુમાર માધવજીભાઈ ભાલોડીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૮, ધંધો : વેપાર,
(૩) વિજયભાઈ લાખાભાઈ માણાવદરીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો : વેપાર,
(૪) અનુજ મુકેશભાઈ અઘેરા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૫, ધંધો : વેપાર,
(૫) કરણ મહેન્દ્રકુમાર ભલાણી, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૯, ધંધો : વેપાર,
(૬) અક્ષય ધીરજલાલ ઠુમર, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૯, ધંધો : વેપાર,
(૭) રેનીશકુમાર મનસુખલાલ ચાંગેલા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો : વેપાર,
(૮) શાંતિલાલ જેરાજભાઈ જાવિયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો : વેપાર,
(૯) કીર્તિકુમાર નાથાલાલ ડઢાણીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૪, ધંધો : વેપાર,
(૧૦) જીતકુમાર રસિકભાઈ ભાલોડીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો : વેપાર,

બધાનુ ઠે. દુકાન નં. ૧૩, અલય ફલેટસ, નાનામવા રોડ, બેકબોન હાઈટસની સામે,રાજકોટ

ભારતીય ભાગીદારી પેઢી–૧૯૩૨ હેઠળ તા.૨૦/૦૯/૨૦૨૧ (રજી. અનુક્રમ નં.૪૩૬૭, તા.૨૦/૦૯/૨૦૨૧) નાં રોજ કરવામાં આવેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજનાં આધારે અધિકૃત થયેલ વહિવટકર્તા ભાગીદાર :–

(૨) ધર્મેશકુમાર માધવજીભાઈ ભાલોડીયા,
પેઢીનુ ઠે. દુકાન નં. ૧૩, અલય ફલેટસ, નાનામવા રોડ, બેકબોન હાઈટસની સામે, રાજકોટ

::::: તે ફલેટ વેચનાર / પ્રમોટર્સ / પક્ષકાર નં.૨ :::::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "વેચનાર/પ્રમોટર્સ/ પક્ષકાર નં.૨" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર આ કબ્જા રહિતનો સાટાખત કરાર અરસ પરસ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે ...

(એ) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ **મવડી** ના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૫ તથા ૨૫૬/૧ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૮(મવડી), એફ.પી.નં. ૮/૧** ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯૭ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૨–૮૨ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૧૪૨–૦૩) જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના રજી. વેચાણ

દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૯૨૫૫, તા.૨૫/૧૦/૨૦૨૧ થી રચનાબેન રાજીવ ઝાલાવડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ, તથા પ્લોટ નં.૯૮ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૬૧, તા.૧૮/૦૧/૨૦૨૨ થી રૂષી ભુદરભાઈ ચગ પાસેથી ખરીદ કરેલ, તથા પ્લોટ નં.૯૯ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૫૭૯, તા.૨૧/૦૧/૨૦૨૨ થી દિલીપભાઈ છગનભાઈ ભુત પાસેથી ખરીદ કરેલ, તથા પ્લોટ નં.૧૦૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૩૧૭, તા. ૦૨/૧૨/૨૦૨૧ થી જયેશગીરી જનકગીરી ગોસ્વામી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ, તથા પ્લોટ નં.૧૦૩ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૦૩૧૯, તા.૦૨/૧૨/૨૦૨૧ થી સ્મીતાબેન પરેશભાઈ જોષી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ, તથા પ્લોટ નં.૧૦૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૨–૮૨ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૧૪૨–૬૧) જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૦૩૨૧, તા.૦૨/૧૨/૨૦૨૧ થી જયેશગીરી જનકગીરી ગોસ્વામી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. એમ મળી કુલ ૬ (છ) પ્લોટની કુલ જમીન ચો.મી.આ ૯૯૪.૩૨(જે સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૯૫૩–૩૨ થાય છે, જે ૬ (છ) પ્લોટના સીટી સર્વે નંબરનું એકત્રીકરણ થતા, જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.ટીપી–૨૮ મવડી, સીટી સર્વે નં.૮/૧/૭૭ થયેલ છે.) જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી (પ્રમોટર)ના સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત ૬ (છ) પ્લોટ ઉપર બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરતા, રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાં અરજી કરતા, સદરહુ ઉપરોકત ૬ (છ) પ્લોટની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૯૯૪.૩૨ માંથી ચો.મી.આ.૫૩–૭૮ ટી.પી.માં કપાત બાદ જતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૯૪૦–૫૪ ઉપર રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગર પાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૨૮૩, તા.૧૧/૦૩/૨૦૨૨ થી મંજુરી મેળવેલ અને જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુ માટેની લોરાઈઝ બહુમાળીનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, અને જે બાંધકામ થનાર લોરાઈઝ બહુમાળી ઈમારતને **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** નામ આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ **સ્વયમ ડેવલોપર્સ**ના નામની ભાગીદારી પેઢીનું સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, રાજકોટ–૫ના અનુક્રમ નં.૪૩૬૭, તા.૨૦/૦૯/૨૦૨૧ થી ભાગીદારી પેઢીના દસ્તાવેજનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે અને રજી. ઓફ ફર્મમાં નોંધણી કરાવેલ છે, ત્યારબાદ સદરહુ ભાગીદારી પેઢીમાં આજદિન સુધી કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર થયેલ નથી કે કોઈ ભાગીદાર છુટા થયેલ નથી કે કોઈ નવા ભાગીદાર આવેલ નથી અને અમારી ભાગીદારી પેઢીના બધા ભાગીદારોએ અમો ભાગીદાર ધર્મેશકુમાર માધવજીભાઈ ભાલોડીયાને આપેલ સતા આજની તારીખે ચાલુ જ છે, કે પરત ખેચવામાં આવેલ નથી અને અમોને આપેલ સતાનાં આધારે સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ અને વ્યવહાર કરવાની સતા અને અધિકાર છે.

(બી) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છીએ. તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હિત સબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **૭ (સાત) માળ**ના લોરાઈઝ બહુમાળી ઈમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે ઈમારતને **''સ્વયમ અતુલ્યમ''** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(સી) પ્રમોટર પરિયોજના/ પ્રોજેકટ ના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન માંથી **બાંધકામ પરવાનગી નં.૨૮૩, તા.૧૧/૦૩/૨૦૨૨** થી મંજુરી મેળવેલ છે. જેમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ........છે અને વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ.........છે. સદરહુ ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક એલોટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી. તેમજ પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ડી) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ / , તા. / /2022 થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ. આ સાથે એનેક્ષર–૧ માં રજુ છે.

(ઈ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર શ્રી મોહીત એચ. બાવલેચા તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી સાવન બી. કાકડીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એફ) તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થીતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જી) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એચ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરી અને નીયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ કર્યે, જે અંગેનો મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવામાં આવશે.

(આઈ)એલોટી તથા પ્રમોટર્સની વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એલોટીએ **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુમાટેની લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .....ફલોર માં આવેલ **ફલેટ નં. ......**, જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ......** છે. તથા કિચનને લાગુ વોશ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**સહિત કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે. તે ફલેટ ખરીદ કરવા માટે રજુઆત કરેલ છે અને પ્રમોટર્સ તે ફલેટ વેચાણ કરવા સંમતિ દર્શાવેલ છે.

(જે) એલોટીને **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુમાટેની લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .....ફલોર માં આવેલ **ફલેટ નં. ......**, જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ......** છે. તથા કિચનને લાગુ વોશ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.**

........સહિત કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે. તે ફલેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–એ માં આપેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુંવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

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

આ કરાર ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી 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 રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–જે માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટવાળી સમગ્ર મિલ્કતનું શેડયુલ–એ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા શેડયુલ–બી માં સદરહુ ફલેટની માપ સાઈઝ તથા ચતુસીમા આપવામાં આવેલ છે. શેડયુલ–સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, ફલેટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) 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 પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) સદરહુ **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુમાટેની લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .....ફલોર માં આવેલ **ફલેટ નં.** ......, જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...... છે. તથા કિચનને લાગુ વોશ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** ....સહિત કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે. તે ફલેટની કુલ અવેજની રકમ **રૂા. /– (અંકે રૂપિયા પુરા)** થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪/એ) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે **રૂા. /– અંકે રૂપિયા .... પુરા** (૧૦% થી વધારે નહી.) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

............./– ચેક નં............., તા...../....../.........., ..., ..., રાજકોટ

ઉપરની વિગતે અવેજ પેટે **રૂા.** ..../– મળેલ છે તથા બાકી અવેજની રકમ **રૂા**............/– **(અંકે રૂપિયા .... પુરા)** નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

ચુકવણી પધ્ધતી (MODE OF PAYMENT) :–

૧) કુલ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૨) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૩) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૪) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓના કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૫) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૬) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૭) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગની લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જેમાં આ ફલેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૮) કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ કે મકાન વપરાશનો દાખલો મળ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય માર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"સ્વયમ ડેવલોપર્સ"** – રાજકોટ ના નામથી ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

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

(૧.૪/બી) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે સારી ગુણવતાની ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર ખંડ નં. (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,

(એ) એલોટીને ફ્લેટની સંપુર્ણ માલીકીનો રહેશે.

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

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

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનીશીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાયતો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT):–

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

(૩) સમયએ અગત્યનુ સત્વ છે. (TIME IS ESSENCE) :–

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન 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 રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪)(એ) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો ફ્લેટનું બાધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ, ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ
(CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT) :–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો એફ.એસ.આઈ. A 1692.97 ચો.મી. પ્રાપ્ત છે. અને પ્રમોટરએ વિકાસ નીયત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ પ્રકિયાની ચુકવણી પર મળતા તમારા અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને B 2536.96 ચો.મી. નો એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેકટમાંની, પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા C 2536.96 ચો.મી. નો જાહેર કર્યો છે.અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરએ એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) ફલેટના કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતી (PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION) :–

(૫.૧) (SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT) :–

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૫ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાના ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરેતો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીશીપલ અથવા સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવી, અને ફલેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

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

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

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

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. (CANCELLATION BY ALLOTTEE) :–

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) એલોટી (ફલેટ)નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા (FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)) :–

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબ્જો લેશે એને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જશે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ

એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત (POSSESSION BY THE ALLOTTEE) :–

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

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી (REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER):–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

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

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

(જી) પ્રમોટર આ પ્રોજકેટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

(કે) પ્રમોટર, સરકારી માંગણું, કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

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

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

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

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ફલેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી સમારકામ કરી સારી સ્થીતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી ફલેટની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થીતીમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ફલેટનો ટેકા, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી, ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટમાં મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા એપાર્ટમેન્ટના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ

યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) ફલેટને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા વાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(આઈ)ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, જમીનને લગતા દસ્તાવેજ, લે–આઉટ પ્લાન, બીનખેતી હુકમ, વિગેરે કાગળોનુ એલોટીએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફર્નીચર, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર, ડીઝાઈન, ફીટીગ્સ અંગે એલોટીને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર રહેતો નથી કે ભવિષ્યમાં પણ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર લેવાના રહેતા નથી. ત્યારબાદ આ ફલેટ ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે.

(જે) એલોટીએ ફલેટમાં ટયુશન કલાસીઝ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશો નહીં કે વિદ્યાર્થીને ભાડે આપી શકશે નહી પરંતુ ફકત ફેમીલી સાથે રહેતા હોય તેવી વ્યકિત ને જ ફલેટ ભાડે આપવાનો રહેશે જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે જે એલોટી કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(કે) પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ ઓનર્સ ડેકલેરેશનના નીતી–નીયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનુ રહેશે અને એસોસીએશનમાં એક સભ્ય દરજજે જોડાવવા એલોટી આથી સહમત થાય છે અને સદરહુ એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓ શેડયુલ – સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશો અને એસોસીએશન દ્વારા બહુમતીએ લેવાયેલ તમામ નિર્ણયને બધા ઓનર્સએ પાલન કરવાનુ રહેશે જે સર્વમાન્ય રહેશે અને એસોસીએશનથી વિરૂધ્ધ જનાર કોઈપણ સભ્ય એટલેકે ઓનર્સની સહીયારી સુવિધાનો વપરાશ બંધ કરાવી દેવામાં આવશે, જેથી સદરહુ બિલ્ડીંગના દરેક ઓનર્સએ બહુમતીએ લેવાયેલ નિર્ણયને માન્ય રાખી સહકાર આપવાનો રહેશે. અને આ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી જે અંગે એલોટી પાકી ખાત્રી સાથે સહમતી આપે છે.

(૯) ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત (CONVEYANCE OF THE SAID FLAT) :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેનાં હિસ્સામાં 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 અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) ક્ષતીની જવાબદારી (DEFFECT LIABILITY) :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની ૫(પાંચ) વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળ વવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર (RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS) :–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન

ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ (USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA) :–

"સ્વયમ અતુલ્યમ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) ફ્લેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત (GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT) :–

ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફ્લેટમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરત ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત (COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATION, ETC. BY ALLOTTEE) :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લે છે કે, આ ફ્લેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે હોય છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન (APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)) :–

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

(૧૮) બંધનકારક અસર (BINDING EFFECT) :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ શેડયુલ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/ અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર (ENTIRE AGREEMENT) :–

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

(૨૦) સુધારા કરવાના હકક (RIGHT TO AMEND) :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત (PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE) :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત (SEVERABILITY) :–

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

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી (MATHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT) :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) વધારાની ખાત્રી (FURTHER ASSURANCE) :–

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 સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજો સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ (PLACE OF EXECUTION) :–

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

(૨૬) નોંધણી :–

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

(૨૭) સુચનાઓ (NOTICES) :–

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

(૧) એલોટીનું નામ સરનામું :– **શ્રી** ,
રહે.

(૨) પ્રમોટરનુ નામ સરનામું :– **ધર્મેશકુમાર માધવજીભાઈ ભાલોડીયા,**
ઠે. દુકાન નં. ૧૩, અલય ફલેટસ, નાનામવા રોડ, બેકબોન હાઈટસની સામે, રાજકોટ

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

(૨૮) સંયુકત એલોટી (JOINT ALLOTTEES) :–

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 ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ (DISPUTE RESOLUTION) :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ

નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા (GOVERNING LAW) :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

એલોટી :–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી
(સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

.... ફોટોગ્રાફ..........

શ્રી

.... ફોટોગ્રાફ..........

શ્રી

(૧) સાક્ષીની સહી :– ....
નામ : અમિત આર. ગોધાણી (એડ.), ૨૦૫–૨૦૬, આદર્શ પ્લાઝા, ૧૫૦ ફુટ રોડ, ગુજરાત ગેસ ઓફિસની સામે, રાજકોટ

(૨) સાક્ષીની સહી :– ....
નામ : વિપુલ ડી. કાલરીયા, ૨૦૫–૨૦૬, આદર્શ પ્લાઝા, ૧૫૦ ફુટ રોડ, ગુજરાત ગેસ ઓફિસની સામે, રાજકોટ

પ્રમોટર :–

કરાર કરી સહી કરનાર

.... ફોટોગ્રાફ ....

ધર્મેશકુમાર માધજીભાઈ ભાલોડીયા
(તે સ્વયમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે)

(૧) સાક્ષીની સહી :– ....
નામ : અમિત આર. ગોધાણી (એડ.), ૨૦૫–૨૦૬, આદર્શ પ્લાઝા, ૧૫૦ ફુટ રોડ, ગુજરાત ગેસ ઓફિસની સામે, રાજકોટ

(૨) સાક્ષીની સહી :– ....
નામ : વિપુલ ડી. કાલરીયા, ૨૦૫–૨૦૬, આદર્શ પ્લાઝા, ૧૫૦ ફુટ રોડ, ગુજરાત ગેસ ઓફિસની સામે, રાજકોટ

આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

– :: શેડયુલ – 'એ' મિલકતનું વર્ણન :: –

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ **મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૫ તથા ૨૫૬/૧ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૮(મવડી), એફ.પી.નં. ૮/૧** ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૯૭ થી ૯૯ તથા પ્લોટ નં.૧૦૨ થી ૧૦૪ એમ મળી કુલ ૬ (છ) પ્લોટની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૯૯૪.૩૨ (જે સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૯૫૩–૩૨ થાય છે, જે ૬ (છ) પ્લોટના સીટી સર્વે નંબરનું એકત્રીકરણ થતા, જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.ટીપી–૨૮ મવડી, સીટી સર્વે નં.૮/૧/૭૭ થયેલ છે.)માંથી ચો.મી.આ.૫૩–૭૮ ટી.પી.માં કપાત બાદ જતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૯૪૦–૫૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુ માટેની લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ નીચે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

બાંધકામનુ વર્ણન :–

સેલર :–

કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ, તથા રેમ્પનું બાંધકામ.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :–

નવ શોપ, બે ડબલ્યુ. સી., બે યુરીનલ, હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, વીઝીટર પાર્કીગ, બે સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર :–

નવ શોપ, બે ડબલ્યુ. સી., બે યુરીનલ તથા સીડીનું બાંધકામ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા બે સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા એન્ટ્રન્સ પેસેજનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફ્લોર :–
લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા ત્રણ યુનીટ તથા
લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવા બે યુનીટ તથા બે સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા એન્ટ્રન્સ પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ.
થર્ડ થી સેવન્થ ફ્લોર :–
લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવા પાંચ યુનીટ તથા બે સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા એન્ટ્રન્સ પેસેજનું બાંધકામ તથા કવર્ડ એરીયા.
ટેરેસ ફ્લોરઃ–
લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ ટેરેસ.

જે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી મુજબ સમજવાનુ રહેશે.
એમ ઉપરોકત વિગતે સમગ્ર મિલ્કત એટલેકે **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** માં ૩૨ (બત્રીસ) ફલેટ તથા ૧૮ (અઢાર) દુકાન એમ મળી કુલ ૫૦ (પચાસ) યુનીટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

જે સમગ્ર ઈમારત **'સ્વયમ અતુલ્યમ'** ની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	માર્જીન બાદ ૧૨–૦૦ મી. નો રોડ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	માર્જીન બાદ લાગુ પ્લોટ નં. ૧૦૦ અને પ્લોટ નં.૧૦૧ની મિલકત આવેલ છે.
પૂર્વે	:	માર્જીન બાદ ૭–૫૦ મી. નો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	માર્જીન બાદ ૭–૫૦ મી. નો રોડ આવેલ છે.

– :: શેડયુલ – 'બી' ફલેટની વિગત :: –

'સ્વયમ અતુલ્યમ' તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક તેમજ વાણીજય હેતુમાટેની લો–રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .....ફલોર માં આવેલ **ફલેટ નં. ......**, જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ......** છે. તથા કિચનને લાગુ વોશ જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**સહિત કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે. તે ફલેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે, જે ફલેટની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે. <u>જેમાં સગવડતામાં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ વણ વહેચાયેલા હિસ્સાની જમીન ચો.મી.આ........ આવેલ છે. :–</u>

ઉતરે	:
દક્ષીણે	:
પૂર્વે	:
પશ્ચિમે	:

ફલેટ સબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગત
(SPECIFICATION & AMENITIES)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (STANDARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં
(૧) સ્ટાન્ડર્ડ કવોલિટીનું વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ.
(૨) કિચનમાં ગ્રેનાઈટ ટોપ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક સાથે તથા ડિઝાઈનર ટાઈલ્સ બીમ બોટમ સુધી.
(૩) બાથરૂમમાં ડિઝાઈનર્સ વોલ ટાઈલ્સ, સારી કવોલીટીનું સેનેટરિઝ, પ્લમ્બીંગ ફિટીંગ.
(૪) આકર્ષક સેફટી ડોર તથા અન્ય પ્લેન ફલસ ડોર.
(૫) થ્રી ટ્રેક ડોમાલ્ડ તથા ઝેડ એલ્યુમિનીયમ સેકશન, મોસ્કીટો નેટ સાથેની બારીઓ.
(૬) સ્ટાન્ડર્ડ કવોલિટીની મોડયુલર સ્વિચ, વાયર, ફેન–રેગ્યુલેટર, ઈ.એલ.સી.બી., દરેક રૂમમાં એ.સી.નું ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ
(૭) વેલ ફર્નીશ સારી કવોલીટીની એસ.એસ.ની ઓટો ડોર લીફ્ટ.
(૮) પાણી માટે બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેંકની સુવિધા.
(૯) બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ એક્રેલીક પેઈન્ટ તથા ફલેટની અંદરની દિવાલમાં પુટી

તદુપરાંત બિલ્ડીંગની સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

– :: શેડયુલ – 'સી' સહીયારી સુવિધા :: –

'સ્વયમ અતુલ્યમ' તરીકે ઓળખાતી લોરાઈઝ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

'સ્વયમ અતુલ્યમ' ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ જે જમીનમાં આવેલ છે તે જમીન તથા સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો, સીડી, સીડીરૂમ, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, લીફ્ટરૂમ છેલ્લા માળની અગાસી તથા તેની ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ, ડ્રેનેજ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રી ગેઈટ, ઈન્ટર કોમ, જનરેટર સીસ્ટમ, રીસેપ્શન, પાર્કિંગ તથા સી.સી. ટીવી કેમેરા, બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓપન જગ્યા, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા

મીટર, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી આવેલ પેસેજ તથા પેસેજની કોમન લાઈટ, સોલાર, વિગેરે તેમજ બોર, સબ–મર્શીબલ પંપ, તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની તથા ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, બિમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ **'સ્વયમ અતુલ્યમ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન'** ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને **સ્વયમ અતુલ્યમ**ના હાલ તથા ભવિષ્યના તમામ ફલેટ ધારણકર્તા વ્યકિતઓએ સભ્ય બનવુ ફરજીયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી.ના નીતી નીયમોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે.

આ શેડયુલ – 'સી' માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ, ધાક ધમકી કે લાલચ પ્રલોભનને વશ થયા વગર, ઉપર મુજબનો ચુકતે અવેજ સ્વીકારી, અમારી મુકત સંમતિથી લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામ વેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહીઓ કરી આપી, શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ, તા. /૧૧/૨૦૨૨

અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

.... (૧)..

શ્રી ધર્મેશકુમાર માધવજીભાઈ ભાલોડીયા
(તે સ્વયમ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે)
(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨) (૨)..