-:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::-

ડીસ્ટ્રીકટ-ભાવનગર — સબ-રજી.ડીસ્ટ્રીકટ-ભાવનગર (૧)

શહેર ભાવનગરમાં હિલડ્રાઈવ વિસ્તારમાં તળાજા રોડ ઉપર આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનો ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળો એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨૨૧૧/એ૧ તથા ૨૨૧૧/એર જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭ માં શીટ નં. ૩૧૯ ઉપર સીટી સર્વે નં. ૨૮૯૭ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ કે જે "સ્કાયલાઈન સ્કવેર" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગમાં ______ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ____ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. છે તે દુકાન/ઓફીસનો વેચાણનો કરાર.

વેચાણ અવેજ રૂ. ૦૦,૦૦,૦૦૦/— — વાપરેલ સ્ટેમ્પ પેપર રૂ. ૩૦૦/—

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. ____/____/૨૦૨ ના રોજ આપણે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર યાને વેચનાર

સ્કાયલાઈન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી (પાન નં. ADQFS 9667 N) વતી ભાગીદારો (૧) ચિંતન દિલીપભાઈ શાહ, ઉ. વ. આશરે ૩૪, ધંધો - વેપાર તથા (૨) રાજદિપસિંહ કિશોરસિંહ ગોહિલ, ઉ. વ. આશરે ૩૩, ધંધો - વેપાર, બન્નેનું ઠેકાણું : શોપ નં. ૧૦૪, હંસ કોમ્પલેક્ષ, સંસ્કાર મંડળ, ભાવનગર. (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર અગર તો લખી આપનાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા અથવા વેચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે અને જે શબ્દના પ્રયોગ/અર્થમા (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમા તેઓના કાયદેસરનાં વંશ-વારસો, ઉત્તરાધીકારીઓ, પરવાનગી આપેલ એસાઈનીઓ, સંભવીત ભાગીદારો વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર

__________________________, ઉ. વ. આશરે - _____, ધંધો - ________, (પાન નં. ______________________) ઠેકાણું : ________________________________, ભાવનગર. (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર અગર તો લખાવી લેનાર અગર તો "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે શબ્દ પ્રયોગમા (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં તેઓના કાયદેસરનાં વંશ-વારસો, ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર - વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) શહેર ભાવનગરમાં હિલડ્રાઈવ વિસ્તારમાં તળાજા રોડ ઉપર આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનો ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળો એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨૨૧૧/એ૧ તથા ૨૨૧૧/એર જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૫.૪૦ ચો.મીટર છે અને જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૩૧૯, સીટી સર્વે નં. ૨૮૯૭ માં ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૮.૦૯ ચો.મીટરથી નોંધાયેલ છે તેવી ખુલ્લી પ્રોજેકટ વાળી જમીનના પ્રમોટર સંપુર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (બી+જી+૭) બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ + સાત માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "સ્કાયલાઈન સ્કવેર" નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકા ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ તરફથીમાંથી રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૭, તા. ૦૨/૦૮/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. તેમજ પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં.................... તા................... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ શ્રી હેમલભાઈ ભટ્ટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી અતુલ એસ. વોરા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો અમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા અમો એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફ્તર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફ્તરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે અમો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા / મહાનગરપાલીકા / એરીયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અમો એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા અમો એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. બિલ્ડીંગની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો અમો એલોટીને મળેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા આવસ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ "સ્કાયલાઈન સ્કવેર" બિલ્ડીંગમાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આશરે ______ વાળી _______ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ________ ખરીદવા નક્કી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને "સ્કાયલાઈન સ્કવેર" બિલ્ડીંગમાં દુકાન/ઓફીસ નં. ______ જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આશરે ________ વાળી ______ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ જે સાથે કવર્ડ પાર્કીંગ / કોમન પાર્કીંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-ર નાં ખંડ એન(N) મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ - "૧" માં આપવામાં આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ - "૨" માં વેચાણવાળી દુકાન/ઓફીસનું સંપુર્ણ વર્ણન આપવામાં આપેલ છે.

(ડ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ દુકાન/ઓફીસનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ કરેલ નથી તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ માટેના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ - પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાની બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવે છે.

"સ્કાયલાઈન સ્કવેર" બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ દરેક દુકાન/ઓફીસ ધારકોએ સયુંકત રીતે કરવાનો છે.

સદરહુ દુકાન/ઓફીસ બીજા પક્ષના અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે તથા બીજા પક્ષનાએ ચૂકવેલ નાણાં પ્રથમ પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય

લખાણો આપોઆપ રદ થયા ગણાશે અને તે બાબતે બીજા પક્ષના કોઈ જ વાદ-વિવાદ કરી શકશે નહીં.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ આ કરારમાં બન્ને પક્ષકારોની સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવી રહેલ છે.

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

:: શરતો ::

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા- "ઠ" માં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં દુકાન/ઓફીસનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાન/ઓફીસની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (દુકાન/ઓફીસ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, દુકાન/ઓફીસના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના દુકાન/ઓફીસમાં 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) કારપેટ એરીયા આધારીત દુકાન/ઓફીસના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આશરે _______ જેના ચો.ફુટ આશરે ________ ની કિંમત રૂા. ____________ અંકે રૂપીયા _____________ પુરા થાય છે.

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

૧. બાલ્કની ચો.મી.આશરે ____________
૨. ખુલ્લી અગાસી ચો.મી. આશરે ____________
૩. વરંડો ચો.મી. આશરે ____________
૪. ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી. આશરે _____________
૫. કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી. આશરે ____________

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આશરે ____________ ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. બરાબર રૂા. ______________ ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી. _____________ માટે વધારાની રકમ રૂા. ____________________/- અંકે રૂપીયા ________________________ પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. _______________________ અંકે રૂપીયા ________________________ પુરા થાય છે.

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

(૧.૪)(ક) એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૧.૨ (૧) થી (૫) માં જણાવવામાં આવેલ તમામ રકમ સહિત સદરહું ફ્લેટની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ____________ પુરામા એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છે અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર પણ સદરહું દુકાન/ઓફીસ એલોટીને ઉપરોક્ત કિંમતે વેચાણ આપવા

સંમત થઈએ છીએ. એલોટીએ આ કરાર સહીકરતા પહેલા નીચેની વિગતે એડવાન્સ તરીકે બાનાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવી છે.

રૂ. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ________________ પુરા પ્રમોટરને એલોટી તરફથી __________ બેંક, ભાવનગરના તા. __/__/૨૦__ ના ચેક નં. _____________ થી મળેલ છે.

રૂ. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા

એલોટી બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા __________ પુરા નીચે દર્શાવેલ પદ્ધતીથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવા સંમત થાય છે. મજકુર શરત એ આ કબ્જા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

(i) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૩૦% પ્રમાણેની રકમ આ વેચાણ કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી બે માસમાં પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ii) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૪૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(iii) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૭૦% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(iv) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૭૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(v) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૮૦% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ તથા તે માટેનાં ભાગ તથા ફ્લોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(vi) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૮૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના બહારનાં ભાગનાં પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(vii) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૯૫% પ્રમાણેની રકમ ઈમારતના લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો તથા યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(viii) એલોટીએ સદરહું ફ્લેટની બાકી રહેતી રકમ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યેથી અથવા આપવામાં આવ્યેથી અથવા મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અગર તે અગાઉ પ્રમોટરે એલોટીને સદરહું ફ્લેટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદરહું ફ્લેટનો સ્થળ ઉપર કબ્જો સોંપવાનો રહેશે.

Mode of Payment : ચુકવણીની પધ્ધતિ

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "સ્કાયલાઈન ડેવલોપર્સ" નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો દુકાન/ઓફીસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

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

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પૃષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (બાડા અથવા ભાવનગર મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પૃષ્ટિ 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 કરારમાં 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 દુકાન/ઓફીસની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા કે તમામ દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડર્સ એસોસીએશન 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 કરવાનાં 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 નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનાં ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર 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) Time is Essence : સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર / કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો તેમજ એલોટીનાં 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)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT.

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ / પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, બાંધકામ 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 એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

<u>Availability and Use of F.S.I.</u>

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૩૦૩૫.૮૬ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ (ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાના આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૪૦૯૮.૪૧ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૦૯૬.૧૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) જાહેર કર્યા છે અને સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ માત્ર પ્રમોટરને મળેલ છે એવી સમજના આધારે એલોટી ઉક્ત દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

દુકાન/ઓફીસના કબ્જાની કાર્યપધ્ધતી :-

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

પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો દુકાન/ઓફીસ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો ન સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને એલોટી દ્વારા મળેલી તમામ રકમ ઉપર, દરેક માસની ઢીલ માટે, ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ આ કરારની શરતો અન્વયે ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી એલોટીએ પ્રમોટરને વાર્ષિક ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી

કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

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

પરંતુ બિલ્ડીંગનું 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, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી આપી દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

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

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

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેક્ટનો 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 કરવાનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

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

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 (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) <u>FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF FLAT/SHOP/OFFICE</u>:<u>એલોટીની દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-</u>

(૬.૧) બિલ્ડીંગ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર

એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારનાં દુકાન/ઓફીસનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાથી 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 વસુલ કરી શકશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) <u>POSSESSION BY THE ALLOTTE</u>

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

(૭) <u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER</u>

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

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત 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, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

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

(જે) 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.

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી 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) <u>એલોટી પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,</u>

(એ) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

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

(સી) દુકાન/ઓફીસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી દુકાન/ઓફીસ પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાન/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી દુકાન/ઓફીસ, 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.

(ઈ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે, એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાર્હીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી બિલ્ડીંગમાં 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) બિલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા બિલ્ડીંગ ના 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.

(૯) <u>CONVEYANCE OF THE SAID APRTMENT :-</u>

<u>દુકાન/ઓફીસનાં દસ્તાવેજ બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાન/ઓફીસની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા દુકાન/ઓફીસનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક 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 જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી 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) <u>DEFECT LIABILITY :-</u>

<u>ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના 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 ત્રણ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય 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 મેળવવા 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) <u>RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREA AS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-</u>

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-</u>

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

પ્રમોટર / મેઈનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના માર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-
બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-
"સ્કાયલાઈન સ્કવેર" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ માર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-
દુકાન/ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :
દુકાન/ઓફીસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (દુકાન/ઓફીસમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
એલોટી દુકાન/ઓફીસમાં 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 મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.
ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTTEE:-
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :-
એલોટી પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ વેચાણનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયંધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:-
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-
પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે દુકાન/ઓફીસ 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 મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવો દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):-
સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-
પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતાં વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે બનાવેલ 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 સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.
જો એલોટી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી

માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જે તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સિવાય એલોટીને કોઈપણ જાતનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય બાકીની રકમ પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :- સંપુર્ણ કરાર :-

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાના હક્ક :-

બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર દુકાન/ઓફીસનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે દુકાન/ઓફીસ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈઓ 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 પડવા પાત્ર 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 ગણત્રીની પધ્ધતી :-

જ્યાં- જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટનાં 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 ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ :-

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

(૨૬) <u>REGISTRATION :- / નોંધણી :-</u>
એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) <u>NOTICE :- / સુચનાઓ :-</u>
આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નીર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- શોપ નં. ૧૦૪, હંસ કોમ્પલેક્ષ, સંસ્કાર મંડળ, ભાવનગર.

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

(૨૮) <u>JOINT ALLOTTES :- / સંયુક્ત એલોટી :-</u>
જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે નોટીસ મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

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

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

(૩૧) <u>GOVERNING LAW :- / શાશન વ્યવસ્થા :-</u>
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ગુજરાત/ભારત સરકારનાં કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.
જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૨) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ / બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી. સર્ટીફીકેટ) આવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાશી) ઉપર પ્રમોટર કોઈ દાવો કરી શકશે નહિ અને પ્રમોટરનો તેમાં કોઈ હક્ક અધિકાર રહેશે નહિ.

<u>-: પરિશિષ્ટ - ૧ :- ("સ્કાયલાઈન સ્કવેર" નામની ઈમારતનું વર્ણન)</u>

શહેર ભાવનગરમાં હિલડ્રાઈવ વિસ્તારમાં તળાજા રોડ ઉપર આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનો ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળો એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨૨૧૧/એ૧ તથા ૨૨૧૧/એ૨ જેની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૫.૪૦ ચો.મીટર છે અને જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૩૧૯, સીટી સર્વે નં. ૨૮૯૭ માં ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૮.૦૯ ચો.મીટરથી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ કે જે "સ્કાયલાઈન સ્કવેર" તરીકે ઓળખાય છે જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ૨૧.૩૪ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૨૨૧૦ આવેલ છે.
ઉત્તરે : પ્લોટ નં. ૨૨૧૧/બી આવેલ છે.
દક્ષિણે : ૯.૧૪ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

ઉપર મુજબની ચર્તુ:દિશા વાળી મિલકતમાં નીચે મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.
બેઝમેન્ટ :- કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- દુકાન, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
પ્રથમ માળ :- દુકાન, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
બીજો માળ :- ઓફીસ, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
ત્રીજો માળ :- ઓફીસ, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
ચોથો માળ :- ઓફીસ, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
પાંચમો માળ :- ઓફીસ, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
છઠો માળ :- ઓફીસ, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.
સાતમો માળ :- ઓફીસ, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર તથા પેસેજનું બાંધકામ.

-: પરિશિષ્ટ - ૨ :-

(વેચાણવાળી મિલ્કતનું વર્ણન)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ - ૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત જે શહેર ભાવનગરમાં હિલડ્રાઈવ વિસ્તારમાં તળાજા રોડ ઉપર આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનો ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળો એકત્રીત પ્લોટ નં. ૨૨૧૧/એ૧ તથા ૨૨૧૧/એ૨ જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં. ૭ માં શીટ નં. ૩૧૯ ઉપર સીટી સર્વે નં. ૨૮૯૭ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ કે જે "સ્કાયલાઈન સ્કવેર" તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગમાં ______ માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ____ જેનું બાંધકામનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. અને બિલ્ટ-અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. છે જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત, વર્ણન અને સુવિધાઓ)
(Specification and Amenities)

દુકાન/ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર.
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા :- ઓફિસોમાં સારી ગુણવતાવાળા ફલશ ડોર.
(૪) શટર :- દુકાનોમાં સારી ગુણવતાવાળા રોલીંગ શટર
(૪) બારી :- સારી ગુણવતાવાળી એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.
(૫) ફલોરીંગ :- દુકાનો, ઓફિસો તથા લોબીમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
(૬) બાથરૂમ :- લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ તથા સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ.
(૭) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
(૮) ઈલેકટ્રીક :- સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
(૯) લીફ્ટ :- સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ.

તદ્દઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબના "પરિશિષ્ટ - ૨" માં આવેલ ખુંટમાપ અને ચતું:ર્દીશા વાળી મિલ્કતના વેચાણના સાટાખતના આ કરારમાં આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, બરોબર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, શુધ્ધ બુધ્ધિ પૂર્વક, ચિત્ત, તબીયત ઠેકાણે રાખી બીન કેફે કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે ધાક ધમકી વગર આપણી સહીઓ કરેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે જે આપણને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
ભાવનગર.
તા.   /   /૨૦૨૧

ફોટો અંગુઠાની છાપ

:: વેચનારની સહી ::
સ્કાયલાઈન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી ભાગીદારો

_______________________________ _______________
૧. ચિંતન દિલીપભાઈ શાહ

_______________________________ _______________
૨. રાજદિપસિંહ કિશોરસિંહ ગોહિલ

:: ખરીદનારની સહી ::

_______________________________ _______________

સાક્ષીઓ ::

૧. ____________________________

૨. ____________________________