

—:: ઓફીસ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::—

સદરહું પ્રમોટર (વેચનાર) એ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ -૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) પાસે રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/ RAJKOT/Others/ / તા. /૦૦/૨૦૨૩ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ગુજરાત રાજ્યના, રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર(પાંચમ) ના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૧૬/૧ પૈકી ૭, એફ.પી.નં.૩૨/૮, ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન ના સિંગલ યુનીટ પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૦૫૧૬-૫૦ તથા કોમન પ્લોટ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૬૮-૫૦ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ.૧૧૬૮૫-૦૦ ઉપર હાઈ-રાઈઝ રેસીડેન્શીયલ તથા કોમર્શીયલ ટાવરનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે માંહેથી જમીન ચો.મી.આ.૫૮૨૧-૨૨ ઉપર ના કોમર્શીયલ ટાવરને " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે. તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે. તે ઓફીસ નો કબજા રહિતનો સાટાખતનો કરાર.

.....
પ્રથમ પક્ષકાર / ઓફીસ વેચનાર/ લખી આપનાર ::—

વિવાન બિલ્ડટેક એલ.એલ.પી.,

(PAN – AAUFV3359H)

ના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય ભાગીદારોના

ઓથોરાઈઝડ પર્સન તરીકે,

કમલ સાધુરામ સોનવાણી

ધર્મે :—હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૪, વ્યવસાય:— વેપાર,

સરનામું :— " આર.કે.પ્રાઈમ ", ઓફીસ નં.૭૦૨,

નાનામવા સર્કલ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

...૨...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (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 સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર / ઓફીસ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::-

....., (PAN -)

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૪, વ્યવસાય:- વેપાર,

સરનામું :-

હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટ કર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.) સદરહું આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યક્તિગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજ્યના, રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર (પશ્ચિમ) ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૧૬/૧ પૈકી ૭, એફ.પી.નં. ૩૨/૯, ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન ના સિંગલ યુનીટ પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૫૧૬-૫૦ તથા કોમન પ્લોટ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૬૮-૫૦ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૬૮૫-૦૦ અમો વેચનારે અમારા જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૬૯૪, તા. ૨૯-૦૧-૨૦૨૨ થી ઉમેશભાઈ કેશવજીભાઈ માલાણી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીની કુલ માલિકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ અમો ભાગીદારી પેઢીના નામે રાજકોટ મહાનગર પાલિકામાંથી આરંભ પ્રમાણપત્ર ડેવ.સાઈ.ઈ.નં. ૪૧, તા. ૨૭-૦૬-૨૦૨૨ તથા બાંધકામ

...૩...

પરવાનગી ર.ચી.નં.૨૪, તા.૦૫-૦૬-૨૦૨૩ થી હાઈ-રાઈઝ રેસીડેન્શીયલ + કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ અને તે મુજબ હાઈ-રાઈઝ રેસીડેન્શીયલ + કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ અમોએ શરૂ કરેલ છે. અને જમીન ચો.મી.આ.૫૯૨૧-૨૨ ઉપર સદરહું એપ્રુલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ કોમર્શીયલ ટાવરના બેઝમેન્ટ નં.૧ માં કવર્ડ પાર્કિંગ, ૩-રેમ્પ, ૧૪-લીફ્ટ, ૭-સીડી, તથા પેસેજ. બેઝમેન્ટ નં.૨ માં કવર્ડ પાર્કિંગ, ૩-રેમ્પ, ૧૪-લીફ્ટ, ૭-સીડી, તથા પેસેજ, તથા કોમર્શીયલ ટાવર ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં કવર્ડ પાર્કિંગ, ૨૧-શોપ, ૨૧-ટોયલેટ, ૧૪-ડબલ્યું/સી, હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, ઇલેક્ટ્રીક મીટર રૂમ, ૧૦-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, રેમ્પ, ૩-સીડી તથા પેસેજ, અને ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર ૨૦-શોપ, ૯-ઓફીસ, ૫-ઓફીસ વીથ ટેરેસ, ૩૪-ટોયલેટ, ૧૦-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી, ટેરેસ તથા પેસેજ, અને સેકન્ડ અને થર્ડ ફ્લોર ઉપર બંન્ને માળે ૨૦-શોપ, ૧૪-ઓફીસ, ૩૪-ટોયલેટ, ૧૦-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી તથા પેસેજ, અને ફોર્થ ફ્લોર ઉપર ૨૨-ઓફીસ, ૨૧ ઓફીસ વીથ ટેરેસ, ૪૩-ટોયલેટ, ૭-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી, ટેરેસ, ૨-રેફ્યુઝ એરીયા તથા પેસેજ, અને ફીફ્થ અને સીક્સથ ફ્લોર ઉપર બંન્ને માળે ૪૩-ઓફીસ, ૪૩-ટોયલેટ, ૭-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી તથા પેસેજ, સેવન્થ ફ્લોર ઉપર ૪૩-ઓફીસ, ૪૩-ટોયલેટ, ૭-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી, પેસેજ, તથા ૨-રેફ્યુઝ એરીયા, અને એઈટ ટુ ટેન્થ ફ્લોર ઉપર દરેક માળે ૪૩-ઓફીસ, ૪૩-ટોયલેટ, ૭-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી તથા પેસેજ, અને ઇલેવન્થ ફ્લોર ઉપર ૪૩-ઓફીસ, ૪૩-ટોયલેટ, ૭-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી, પેસેજ, તથા ૨-રેફ્યુઝ એરીયા, ટવેલ્થ ફ્લોર ઉપર ૪૩-ઓફીસ, ૪૩-ટોયલેટ, ૭-લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ૩-સીડી, પેસેજ, નું બાંધકામ. ઉપરોક્ત કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૧૬૮૫-૦૦ માંહેથી જમીન ચો.મી.આ.૫૨૭૬-૭૫ ઉપર ના કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગને " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું રેસીડેન્શીયલ તથા કોમર્શીયલ સંકુલનો " વિવાન બિલ્ડટેક એલ.એલ.પી." ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેંચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સત્તા અને અધીકાર છે.

...૪...

(૨) સદરહું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલીકા ના બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં.૨૪, તા.૦૫-૦૬-૨૦૨૩ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન માં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકત ફેરફાર નહી કરે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/000/0000, તા.૦૦/૦૦/૨૦૨૩ થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-૧ માં રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (**Specification**) જે (૧) સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર:- મનીષ દોશી (૨) કનસલટન્ટ એન્જીનીયર સતીષ મહેતા દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ -૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામા આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી

...૫...

છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ઓફીસ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ મા રાખેલ છે....

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

(૮) એલોટીએ તેના તા. / /૨૦૨૩ ના અરજી પત્રથી " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે. તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે. માટે અરજી કરેલ છે.

(૮) એલોટી ને " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે. તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-.... છે. તે સાથે કર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ, સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરોડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-" એ " માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-" બી " મા ઓફીસ નુ સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ઓફીસ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

...૬...

(૧૦) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર ઓફીસ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નં. " ૯ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમા લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :-

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-નં. "૯" મા દર્શાવેલ ઓફીસ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટ નું શેડ્યુલ-એ) મા સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.તથા શેડ્યુલ-" બી" મા ઓફીસ એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. શેડ્યુલ-"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ઓફીસ ની કિંમતની ગણતરીમા જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમા સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.પરંતુ એલોટી પોતાના ઓફીસ માં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

...૭...

(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ઓફીસ ના કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...-.... ની વેચાણ કિંમત રૂા...,...,...../- અંકે રૂપિયા થાય છે.

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

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

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

.....-૦૦, ના ચેક નં.....

તા./૨૦૨૩ થી મળેલ છે. અને બાકીની રકમ જે નીચે મુજબ ની પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :- ચુકવણીની પધ્ધતિ :-

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

(૧/૪)-(ક.૨) બાંધકામવાળા બીલ્ડીંગનુ કામ, પ્લીનથ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા પછી અથવા ઓફીસ જે વીગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ પ્લીનથ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીએ પ્રમોટરને (કુલ કિમતના ૪૫% થી વધુ નહી) ચુકવવાના છે.

...૮...

(૧/૪)–(ક.૩) બાંધકામવાળા બિલ્ડીંગ નું સ્લેબ નુ કામ પૂર્ણ થયા પછી અથવા ઓફીસ જે વીંગમાં આવેલ છે તે વીંગનુ કામ સ્લેબ લેવલનુ પૂર્ણ થયા પછી (કુલ કિમતના ૭૦ % થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પડશે.(સ્લેબ સહીત પોડીયમ્સ/સ્ટીલ્ટસનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી આ રકમ ચુકવવાની થશે)

(૧/૪)–(ક.૪) ઓફીસ ની દિવાલો અને અંદરના પ્લાસ્ટરનુ કામ પુરૂ થયા પછી, ફ્લોરીંગ દરવાજાઓ અને બારીઓનુ કામ પૂર્ણ થયે (કુલ રકમના ૭૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૫) સેનેટરી ફીટીંગ્સ,અગાસી,લીફ્ટ માટે તળીયાનુ બહારનું બાંધકામ,ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી (ઓફીસ ની કિમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના છે.

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

(૧/૪)–(ક.૭) લીફ્ટ,વોટર પમ્પ્સ,ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ,ઇલેક્ટ્રીક મીકેનીકલ અને પરીયાવરણ સંબંધી આવશ્યક જરૂરીયાતો,એન્ટરન્સ લોબી,પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન,પ્રોજેક્ટ એરીયા નું પેવીંગ બ્લોકનુ કામ અને એગ્રીમેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબની અન્ય જરૂરીયાતો, ઓફીસ કે વીંગ સંબંધીત કામો પૂર્ણ થયા પછી (વેચાણ કિમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને એલોટી એ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૮) કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યે એલોટીને ઓફીસ નો કબ્જો સોંપતી વખતે બાકી રહેતી રકમ પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે.કરારની

...૯...

શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા અથવા અરસ-પરસ ની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા (આવા લાગુ પડે તે મુજબ) વિવાન બિલ્ડટેક એલ.એલ.પી., ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ના દર 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 જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ઓફીસ ની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ નહી થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષયર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા પ્રમોટરને 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 માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) ઓફીસ નું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે.કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો

...૧૦...

પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે એમ.સી.એલ.આર(માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ના દર આવે તે મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧/૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

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

(એ) એલોટીને ઓફીસ ની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.
(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સત્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટી વતી સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ,

...૧૧...

ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ઓફીસ નો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલકત 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.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :- પ્રમોટરને કરવામા આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) TIME ESSENCE :- સમયએ અગત્યનું તત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ઓફીસ નો 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 (૧/૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.પરંતુ જો ઓફીસ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ટીલ 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 મેળવશે.

...૧૨...

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :- પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું

બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :- એપાર્ટમેન્ટનાં કબ્જાની કાર્ય

પદ્ધતિ :-

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામા તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાનો ઓફીસ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર(માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ના દર આવે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી આ મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં પાલન ને કારણ અથવા ટેકનીકલ કારણોસર COMPLETION માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩-મહિનાની અંદર ઓફીસ નો કબ્જો લેવા લેખિત

...૧૩...

સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમા કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ઓફીસ નો કબ્જો સોંપી આપશે.પરંતુ ઓફીસ નુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ઓફીસ નો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩-વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા ઓફીસ ની 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 આપવામા 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 વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ

...૧૪...

હકક, દાવો વિગેરે.... 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 અધિકત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં (વ્યાજ ની કોઈ પણ જવાબદારી વગર) પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)
:-

એલોટીની (ઓફીસ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬/૧) ઓફીસ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમાં ઓફીસ નો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ઓફીસ નો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ હિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની એલોટીની જવાબદારી ચાલુ થશે. જ્યારે ઓફીસ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ઓફીસ ના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાના ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તો તે પણ વસુલ કરી શકશે.

...૧૫...

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :—એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ઓફીસ નો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :—

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :—

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે—

- (એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ નો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરશે.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ઓફીસ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા ઓફીસ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી 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 રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર 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.

...૧૬...

- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ઓફીસ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટર ને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ઓફીસ નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સંપાદિત કરવા અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે તે કે,
- (એ) ઓફીસ નો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.
- (બી) એલોટી પોતાના ઓફીસ મા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

- (સી) ઓફીસ ના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) ઓફીસ નો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. ઓફીસ નો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ઓફીસ માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. ઓફીસ ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ઓફીસ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમા રાખશે.
- (ઈ) ઓફીસ ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે ઓફીસ ના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા એપાર્ટમેન્ટ બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે તથા બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓ ના રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજનામાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- (એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ કે વધારા ની વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
- (જી) ઓફીસ ને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

...૧૮...

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

(આઈ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં પાન / માવા / ચા ની હોટલ/ ગેરેજ / ફ્લોરમીલ / ટયુશન ક્લાસીસ / સ્પા / વિગેરે જેવા બીઝનેસ કરશે નહિ. કે બીલ્ડીંગ ના અન્ય બીઝનેસ ધારકો ને અડચણ થાય તેવા તેવા કોઈ પણ પ્રકારના ધંધા કરશે નહિ. તેમજ રીસેલ થાય ત્યારે કે ભાડે આપાય ત્યારે કે પણ આવા ધંધા કરવાના નથી તે બાબત નું પાલન કરશે અને કરાવડાવશે.

(જે) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા શોપ/ઓફીસના કારપેટ એરીયા ની બ્હાર કે તે સિવાય ની જગ્યાનો ઉપયોગ કરશે નહિ. કે પેસેજ તથા પાર્કિંગમાં મંડપ કે ટેબલ ખુરશી કે જાહેરાત ડીસ્પ્લે, કાઉન્ટર વિગેરે નો ઉપયોગ કરશે નહિ.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APPARTMENT :—ઓફીસ ના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ઓફીસ ની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ઓફીસ ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

...૧૯...

(૧૦) DEFFECTLIABILITY :- ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાની અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :- એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ઓફીસ ની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતિથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને બાદ 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) RIGHT TO ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે ઓફીસ મા દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર,ગેરેજ,બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ઓફીસ માં પ્રવેશ આપશે.

...૨૦...

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:—બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસ એરીયા નો વપરાશ :-

સદરહું " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ મા આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ માટે જગ્યા નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT :-

ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) એપાર્ટમેન્ટ ના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીઓના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ મા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.એલોટી એપાર્ટમેન્ટ મા 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 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 સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. ના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ ને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન,

...૨૧...

જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયંધરી લ્યે છે કે, આ ઓફીસ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

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

(૧૭) APPARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-

સંબંધીત રાજ્યના ઓફીસ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું 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) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ

...૨૨...

કર્ચેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાના ૧૫-(પંદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :- સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ઓફીસ/દુકાન/બિલ્ડીંગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાના હકક

બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ કરાર નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ઓફીસ ના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે ઓફીસ 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

...૨૩...

કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :- કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામા આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સપ્રમાણ રીતે ચુકવણી કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ ઓફીસ ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :- વધારાની ખાત્રી :-

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

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

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકત 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 નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

...૨૪...

(૨૭) NOTICES :-/સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનુ સરનામું :-

.....

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામું :- ૭૦૨, આર.કે. પ્રાઈમ, નાનામવા સર્કલ પાસે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

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

(૨૮) JOINT ALLOTES :-/સંયુક્ત એલોટી :-

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

(૨૯) 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 જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

...૨૫...

(૩૧) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા :-

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

(૩૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજના ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૨.૭૦ પ્રતિ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટર એ પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ. આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડિવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજના ને લાગુ પડે છે. ૨.૫૩ પ્રતિ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીયોજના માં પ્રમોટરે પરીયોજના ની જમીન ઉપર તેમણે ૨.૫૩ પ્રતિ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટર ની જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ઓફીસ ખરીદવા સંમત થયા છે. પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઈ મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ ઓફીસ ના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટ નો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશ નું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. " એસોસીએશન ઓફ એલોટીની " એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૩૩) સદરહું આ પ્રોજેક્ટ માં જે કાંઈ પણ કોમન એરીયા આવેલ હોય તેમાં તમો ઓફીસ ખરીદનાર નો વરાડે પડતો અવિભાજ્ય હિસ્સો રહેશે.

(૩૪) સદરહું મીલ્કતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી, ઈલેક્ટ્રીક, સફાઈ વેરા શેષ લેવી વગેરે નાં ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

...૨૬...

(૩૫) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ મંજૂર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગી લખાવી લેનાર એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનાર ને ઓફીસ નો એરીયા, બીલ્ડીંગ નાં બાંધકામ નાં પ્લાન, બાંધકામ ની મંજૂરી સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ—મટીરીયલ, ફીક્ષચર, બારી—બારણા, ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહિતી લખાવી લેનાર ને આપવામાં આવેલ છે.જે તેઓએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય માં લેવાનો નથી.મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા સુધીમાં કાયદા અનુસાર કે ટેકનીકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય અથવા બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની લખી આપનાર ને જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનાર ને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તે સિવાય પણ જરૂર પડયે લખી આપનારને સદરહું મિલ્કતમાં એલીવેશન સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરવાનો સંપુર્ણ હકક અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરાર થી સંમતી આપે છે.

(૩૬) સદરહું ઓફીસ નાં ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનાર ને સોંપી આપેલ છે,(લખાવી લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડયે લખાવી લેનાર ના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર એ તે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે.જે હકીકતે સદરહું ઓફીસ નાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનાર ને વાંધો તકરાર નથી આ ઓફીસ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનાર ના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ઓફીસ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ઓફીસ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે કે ઓફીસ ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

...૨૭...

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

(૩૮) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ઓફીસ નો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

(૩૯) સદરહું બીલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફીસ ના સહમાલીકોના ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વીસ સોસાયટી ની રચના કરવામા આવનાર છે.જેનાં સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હાદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૪૦) સદરહું ઓફીસ ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશન(એ.ઓ.પી.)/સર્વીસ સોસાયટી ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત અને તે અંગેની આપણા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા અલગ થી ચેક/ડીડી/આર.ટી.જી.એસ./એન.ઈ.એફ.ટી. થી આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા આ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જ્યારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે જી.એસ.ટી લગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. અને સભ્ય દરજજે જે જે હકકો અને

...૨૮...

જવાબદારીઓ થાય છે.તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ઓફીસ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ઓફીસ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૪૧) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ઓફીસ નો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપર ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી.એસ.ટી./સર્વીસ ટેક્સ (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ સરકારી ફી સહીત નું ખર્ચ તથા સરકારી વેરો, પી.જી.વી.સી.એલ કનેક્શન ચાર્જ, વિગેરે આ ઓફીસ ખરીદનાર એ ભોગવવાનું હોવાનું મીલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૪૨) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમિયાન વિજળી (પાવર),પાણી અને પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકત કચેરીમાં બનતા તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં ઉતરોક્ત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકત કચેરી ધ્વારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર નિતીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત કનેક્શનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહીં. કનેક્શનો મેળવ્યા પહેલા બિલ્ડીંગનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૪) સદરહું સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વૈધાનીક જરૂરિયાતો મુજબ " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ ના સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી./સર્વીસ સોસાયટી ને સોંપવામાં આવશે" RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ ના બિલ્ડર એ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારે એ.ઓ.પી./સર્વીસ સોસાયટી ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજિયાત છે.તેમજ એ.ઓ.પી./સર્વીસ સોસાયટી ના સભ્યપદ માટે કાયદાઓ અને

...૨૯...

નિયમો અનુસરવા ફરજિયાત છે.કબજો સોંપ્યા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સત્તા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે **ઓફીસ** ના કબજાની ઈન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારા ઓ અને બિલ્ડરો ધ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી./ સર્વીસ સોસાયટી ના સુમેળથી ખરીદનારાઓનું માળખું રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરે નિયુક્ત કરેલ તારીખે સાર્વજનિક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

(૪૫) સદરહું આ કરાર કામ ચલાઉ છે. કોઈપણ કારણોસર પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો આર્કીટેક્સ અથવા વેચનાર દ્વારા પ્લાનમાં ફેરફાર થયે સદરહું દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળમાં સ્થળ, સ્થિતિનો વધારો ઘટાડો થયે નાણા વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહીં.ક્ષેત્રફળમાં થયેલ વધારા-ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો. મી. નો દર લાગુ પડશે.વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેક્ટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાનો ફરજ પડ્યે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે તેમ છતાં **વિવાન બીલ્ડટેક એલ.એલ.પી.** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ઉપર ની કોઈપણ શરતોમાં છુટ-છાટ કરવાના અબાધિત હકક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

(૪૬) સદરહું **વિવાન બીલ્ડટેક એલ.એલ.પી.**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કે તેમને આનુશંગિક અધિકારીઓ,નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ,પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કર્મક નુકશાન,દાવા થવાને કારણે કોઈપણ વ્યક્તિએ સહેલ નુકશાન કે માંગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રસંગ જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અને **વિવાન બીલ્ડટેક એલ.એલ.પી.** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ, નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોંચાડવા અને નુકશાની માંથી બચાવવા ઉપરાંત તેમની કાળજી રાખવા અરજદાર સહમત થાય છે.અને અમો ખરીદનાર ને ઉપરોક્ત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજૂર છે.

(૪૭) સદરહું કુદરતી આપત્તી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ

...૩૦...

વ્યવસ્થાનું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન, કે કોન્ટ્રાક્ટર / કન્સ્ટ્રક્શન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજૂરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદ્દમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનિક એજન્સી દ્વારા થયેલ કત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૪૮) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, ઓફીસ ની બાહ્ય કલર રૂપરેખા,બીમ્સ,કોલમસ, દિવાલો,સ્ટેર કેઈશ,પાઈપલાઈન્સ,કોમન પેસેજ,કોમન લાઈટ,કોમન પાર્કીંગ,બારીઓ,દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન,કન્સેપ્ટ,આઉટ લુકને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટ ની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહીં.અને ઓફીસ ના રી-સેલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૯) સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે દિવસ-૯૦ માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજ ની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી. વિગેરે સહીત ની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું ઓફીસ નો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે,અને અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે.સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

—:: શેડ્યુલ — એ ::—

ગુજરાત રાજ્યના, રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર(પાંચમ) ના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૧૬/૧ પૈકી ૭, એફ.પી.નં.૩૨/૯, ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન ના સિંગલ યુનીટ પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૦૫૧૬-૫૦ તથા કોમન પ્લોટ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૬૮-૫૦ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ.૧૧૬૮૫-૦૦ ઉપર હાઈ-રાઈઝ રેસીડેન્શીયલ તથા કોમર્શીયલ ટાવરનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે માંહેથી જમીન ચો.મી.આ.૫૮૨૧-૨૨ ઉપર ના કોમર્શીયલ ટાવરને " RK TRADE TOWER " ની ચર્તુ : સીમાં નીચે મુજબ છે.

...૩૧...

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે:-

—:: શેડ્યુલ — બી ::—

સદરહું " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....—.... છે. તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....—.... છે. તેની ચતુર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે:-

—:: શેડ્યુલ—' સી ' ::—

સદરહું " RK TRADE TOWER " નામ આપવામાં આવેલ છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માં દરેક વાણીજ્ય હેતુ માટેના દુકાન/ઓફીસ ઓનર્સ એ ભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત માં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મિલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ પાર્કીંગ ની સુવીધાઓ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,ફાયર સીસ્ટમ,બોર,સબમર્શીયલ પંપ,ગટર,કુંડીઓ,ગંદા પાણી નાં નિકાલ ની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,કોમન ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ તથા કોમન સીડી,ઓટોડોર લીફ્ટ,સીસીટીવી કેમેરા વિગેરે કોમન સુવીધાઓ છે.અને રહેશે.

—:: એનેક્ષર — ૧ ::—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

...૩૨...

—:: એનેક્ષર — ૨ ::—

(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ—Specification & Amenities)

સદરહું વાણીજય હેતુ માટેની દુકાન/ઓફીસ માં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (**Standard**) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર.

(૨) દરવાજા :- શટર/આકર્ષક મેઈન ડોર.

(૩) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સેક્શન.

(૪) ફ્લોરીંગ :- ૮૦૦×૮૦૦ ની ડબલ ચાર્જ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા અગાશી માં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.

(૫) બાથરૂમ :- લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સેનેટરીવેર્સ સ્ટાનડર્ડ ગુણવત્તાવાળા તથા

બાથરૂમ ફીટીંગ્સ—સ્ટાનડર્ડ ગુણવત્તાવાળા.

(૬) ઇલેક્ટ્રીક :- કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ તથા મોડ્યુલર સ્વીચ,એ.સી.વિગેરે પોઈન્ટ.

(૭) પ્લમ્બીંગ :- સી.પી.વી.સી. અથવા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ

(૮) એલીવેશન માં એક્રેલીક પેઈન્ટ,કોમન એરીયા માં પેઈન્ટ,અંદર ની દિવાલો માં પુટી ફીનીશ,

(૯) લાઈટ કનેક્શન,ભુર્ગભ ગટર,એલીવેશન માં એલ.ઈ.ડી. લાઈટ ફીટીંગ સાથે,બોર.

—:: એલોટી ::—

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

.....

—:: પ્રમોટર ::—

કરાર કરી સહી કરનાર

ઉપરોક્ત ઓફીસ નો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીબુશીથી,વાંચી,

...૩૩...

વિચારી,સમજી,જીવકાયમ રાખી,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.અને તે અમોને તથા અમારા વાલી,વંશ,વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

સ્થળ :-રાજકોટ.

તા. :- /૦ /૨૦૨૩