:: વેંચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::

આ વેચાણ કરાર તા. : .... નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારોની વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :–

"આસમાન ડેવલોપર્સ" નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી

(PAN : AAQFA 8176 R) નાં ભાગીદારો

(૧) શ્રી કિરીટભાઈ વલ્લભભાઈ રૈયાણી (૫૦ % નાં હિસ્સેદાર)

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી છગનભાઈ ઘુસાભાઈ ઢોલરીયા (૨૫ % નાં હિસ્સેદાર)

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૫૬, ધંધો : વેપાર,

(૩) શ્રી ભુપતભાઈ મગનભાઈ સરધારા (૨૫ % નાં હિસ્સેદાર)

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૩૭, ધંધો : વેપાર,

બધા ઠે : ગ્રીન પાર્ક, શેરી નં. ૧, મવડી મેઈન રોડ,

બાપા સીતારામ ચોક, રાજકોટ. .તે વેંચનારા..

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :–

શ્રી .... **PAN : ....**

હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ...., ધંધો :.....,

રહે. : ....

જેને પછી હવે એલોટી/ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. .તે ખરીદનારા..

જ્યારે આ કરાર તા. : .... નાં રોજ કે જેની વચ્ચે પહેલા પક્ષનાં જેને હવે વેંચનાર પ્રયોજક (Promoter) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને બીજા પક્ષના જેને હવે પછી એલોટી/ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. એલોટી/ફાળવાયેલ આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે સહમત થાય છે કે એલોટી/ફાળવાયેલને સ્થાવર મીલ્કત સંપૂર્ણ પણે વેંચાણ આપે છે કે જેનો ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ મહાનગર પાલિકાની હદમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડી** નાં રે. સ. નં. **૪૧૧ પૈકી ૩** તથા **૪૧૧ પૈકી ૪** તથા **૪૧૧ પૈકી ૫** નાં બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળાં હાલ **"જે. કે. સાગર"** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારનાં પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૭ થી ૧૦ તથા ૨૫ થી**

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

૨૮ તથા **પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૦** તથા **પ્લોટ નં. ૪ થી ૧૧** મળીને કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૯૭–૪૦ માંહેથી રોડ કપાત જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૧–૭૨ બાદ જતા બાકી રહેતી કુલ ચોખ્ખી જમીન ચો.મી.આ. ૩૮૩૫–૬૮ ઉપર પાડવામાં આવેલ સબપ્લોટો માંહેથી સબપ્લોટ નં. ૪ થી ૧૧, ૧ થી ૨૦, ૭ થી ૧૦, ૨૫ થી ૨૮ / ૨ નાં **સબપ્લોટ નં. (૪ થી ૧૧, ૧ થી ૨૦, ૭ થી ૧૦, ૨૫ થી ૨૮ / ૨) /૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૭૪૯–૨૦** ઉપર રહેણાંક હેતુમાટે બાંધવામાં લો–રાઈઝ બિલ્ડીગો કે જે **"આસમાન સીટી"** નાં નામથી ઓળખાય છે. જેમાં **"ટાવર – એ" તથા "ટાવર – બી"** એમ કુલ બે ટાવરોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આમ સદરહું **આસમાન સીટીનાં ટાવર–એ / ટાવર –બી** માંહેથી .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ...., બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ............ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...., તથા ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ. ...., ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....** અંદાજે થાય છે. તે ફ્લેટ નો એકટ ૧૯૭૩ અન્વયેનો ઓનરશીપ ધોરણે નોંધવામાં આવેલ છે. કે જેનું ક્ષેત્રફળ **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ............ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...., તથા ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ. ...., ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....** અથવા આશરે જેને ખાસ અહી નીચે જણાવેલ પ્રથમ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે જેને પ્રોજેકટ જમીન તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

<u>ઉપરોક્ત મીલ્કતની પેટા માહીતી :–</u>

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ મહાનગર પાલિકાની હદમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડી** નાં રે. સ. નં. **૪૧૧ પૈકી ૩** તથા **૪૧૧ પૈકી ૪** તથા **૪૧૧ પૈકી ૫** નાં બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળાં હાલ **"જે. કે. સાગર"** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારનાં પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૭ થી ૧૦ તથા ૨૫ થી ૨૮** તથા **પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૦** તથા **પ્લોટ નં. ૪ થી ૧૧** મળીને કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૯૭–૪૦ માંહેથી રોડ કપાત જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૧–૭૨ બાદ જતા બાકી રહેતી કુલ ચોખ્ખી જમીન ચો.મી.આ. ૩૮૩૫–૬૮ ઉપર પાડવામાં આવેલ સબપ્લોટો માંહેથી સબપ્લોટ નં. ૪ થી ૧૧, ૧ થી ૨૦, ૭ થી ૧૦, ૨૫ થી ૨૮ / ૨ નાં **સબપ્લોટ નં. (૪ થી ૧૧, ૧ થી ૨૦, ૭ થી ૧૦, ૨૫ થી ૨૮ / ૨) /૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૭૪૯–૨૦** બરાબર **ચો.વા.આ. ૮૯૬–૦૪ વાળી પ્લાન પાસ સહીતની ખુલ્લી મીલ્કત** જે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ અનું. વે. દ. ૪૬૩૬, તા. : ૨૧–૦૫–૨૦૨૧ નાં રોજ ખરીદ કરેલ છે. જે મવડી ગામે તલાટી કમ મંત્રી/સીટી સર્વે કચેરીમાં નોંધ નં. ૧૮૩૬, તા. : ૧૫–૦૬–૨૦૨૧ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૨) સદરહું ઉપરોકત ખરીદ કરેલ પ્લાનપાસ સહીતની જમીનમાં રા.મ્યુ.કોર્પો. નાં બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૦૩, તા.: ૦૬–૦૪–૨૦૨૧ થી રહેણાંક હેતુમાટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ પ્લાન પાસ થયેલ છે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૩) સદરહું ઉપરોક્ત રા.મ્યુ.કોર્પો. નાં બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૦૩, તા.: ૦૬–૦૪–૨૦૨૧ થી રહેણાંક હેતુમાટે લો–રાઈઝ બીલ્ડીગ પ્લાન પાસ થયા પ્રમાણે રહેણાંક હેતુમાટે "ટાવર–એ" તથા "ટાવર–બી" એમ કુલ બે ટાવરોનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. જેમાં "ટાવર–એ" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં લીવીંગ, કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પસેજનું બાંધકામ તેમજ સેકન્ડ ફલોર થી સેવન્થ ફલોરમાં લીવીંગ, કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પસેજનું બાંધકામ થઈ રહેલ છે. તેમજ ટેરેસ ફલોરમાં લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ આવેલ છે. તેમજ "ટાવર–બી" ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં લીવીંગ, કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, એવા ત્રણ યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પસેજનું બાંધકામ તથા સેકન્ડ થી સેવન્થ ફલોરમાં લીવીંગ, કીચન, બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવા પાંચ યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પસેજનું બાંધકામ થઈ રહેલ છે. તેમજ ટેરેસ ફલોરમાં લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે ઈમારતોને **"આસમાન સીટી'** તરીકે ઓળખાય છે. સદરહું ઉપરોક્ત બાંધકામ સહીતની મીલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબ્જા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો વેંચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાનો અમો વેંચનારને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે.

અને જયારે પ્રયોજકે (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈ હેઠળ (REAL ESTATE REGULATORY ACT) માં નોંધવામાં આવેલ છે. કે જે રહેણાંક પ્રોજેકટ જેનો (RERA) નંબર. : .... છે. અને વિશ્વસનીય નકલ એનેક્ષર "બી" (ANNEXURE-B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

અને જયારે આ વિકાસ કરાર/પાવર ઓફ એટર્નીથી/પ્રયોજક (Promoter) ને તેના પુરતા મર્યાદિત હકક સદર બિલ્ડીગમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનાં વેચાણનાં કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર છે. અને એલોટી સાથે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કરાર કરવા અને તે બાબતે વેચાણ અવેજ સ્વીકારવાના હકક છે. અને જયારે એલોટી તરફથી માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલનાં દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) નાં આર્કીટેકટ (કન્સ. એન્જી.) **પશાંત જે. મોલીયા** તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **સાવન બી. કાકડીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય જેને હવે પછી અહી સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધીનીયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે. અને એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

અને જયારે ટાઈટલ નાં પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ એર્ટની એટ લો અથવા પ્રયોજક (Promoter) ના વકીલ દ્વારા, મીલ્કત કાર્ડ અથવા ગામ નમુના નં. ૨ અથવા ગામ નમુના નં. ૬ અને ૭–૧૨ નાં ઉતારાની વિશ્વસનીય નકલો અથવા અન્ય કોઈ સબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના ટાઈટલનો પ્રકાર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર હોય તે દર્શાવતુ હોય તેની ચકાસણી એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ હોય અને તેનાથી તેને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોય.

અને જયારે, લે–આઉટ પ્લાન કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય તેની વિશ્વસનીય નકલો અને જેને એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ હોય.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચીત લે–આઉટ પ્લાન અને તે મુજબનું બિલ્ડીગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચીત કરી સદર પ્રોજેકટમાં આપવા માટે છે તેની વિશ્વસનીય નકલો દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.
અને જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે. તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની વિશ્વસનીય નકલને આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. અને તેને એનેક્ષર "એ" (ANNEXURE-A) થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા થોડી મંજુરી સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ (Local Authority) તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (Alivation) વિભાગો (Section) અને સદર બિલ્ડીગમાં મેળવવામાં આવેલ હોય અને બાકીની મંજુરી જુદા જુદા સતાધીશો તરફથી સમયે સમયે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીગ કંમ્પલીશન પ્રમાણપત્ર (Completion Certification) મેળવી શકાય.
અને જયારે સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક (Local Authority) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોકક્સ શરતો, ઠરાવો અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવ્યા હોય અને પાર પાડવામાં આવ્યા હોય અને સદર બિલ્ડીગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફકત પુર્ણતા અથવા કબ્જા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certification) સદર બિલ્ડીગ બાબતે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા આપવામાં આવશે.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીગનું બાંધકામ સદર પ્લાન મુજબ શરૂ કરવમાં આવેલ હોય, અને જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને **આસમાન સીટીનાં ટાવર–એ / ટાવર–બી** માંહેથી **.........ફ્લોર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નંબર** ...., જેનુ બાંધકામ સદર પ્રોજેકટના પહેલા/બીજા/ત્રીજા ફેઝમાં હોય માટે અરજ કરવામાં આવેલ હોય.

અને જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ........... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...., તથા ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ. ...., ઓપન/કવર્ડ**

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ..../ચો.ફુટ.આ. હોય અને કારપેટ એરીયા (Carpet Area) એટલે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નેટ વાપરવાનો માળનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલ તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફટ હેઠળ હોય, ફકત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફકત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ તે વિસ્તાર કે જે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢાંકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

અને જયારે સદર પક્ષકારો દ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે આ કરારમાં નિચે જણાવેલ શરતો મુજબ દાખલ થવા ઈચ્છુક હોય.
અને જયારે આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને **રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા** એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નાં વેચાણ અવેજની અંશતઃ ચુકવણી કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ હોય અને આગોતરી રકમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી જેની ચુકવણી અને સ્વીકાર પ્રયોજક (Promoter) સ્વીકારે છે અને જેની પહોંચ આપે છે અને એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની છે.
અને જયારે સદર કાયદાની કલમ ૧૩–હેઠળ પ્રયોજક કે લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ માટે એલોટી (Allottee) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આથી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થાય છે. (અને ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ જો લાગુ હોયતો)

હવે જેથી આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

<u>શરતો</u> :–

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીગોનું બાંધકામ કે જેમા ભોયતળીયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફ્રેમ સ્ટ્રકચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશીષ્ટતા કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવમાં આવ્યા હોય.

જો કે પ્રયોજકે લેખીતમાં એલોટીની અગાઉની મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીનાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને વિપરીત અસર કરે એ સીવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલ ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૧) (એ–૧) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે. કે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ તે રેસીડેન્સીયલ પ્રકારનું જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ............ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...., તથા ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ. ...., ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....** /ચો. ફુટ. આ. **"આસમાન સીટી"** નાં **ટાવર–એ / ટાવર–બી .... ફ્લોરે** તે બિલ્ડીગમાં ફ્લેટ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ તરેકી સંબોધવમાં આવેલ છે. જેની ઉધડી **કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા** નકિક કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે **રૂા............../– અંકે રૂપીયા ....પુરા** નીચેની વિગતે મળેલ છે. જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે. કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહી જોડવામાં આવેલ છે. (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમત જેમા સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવાની રહેશે)

(૧) (બી) કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની છે જે અહી ઉપર કલોઝ ૧(એ–૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે રૂા. ઉધડી **કુલ વેંચાણ કિંમત રૂા..................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા છે.**

(૧) (સી) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા **રૂા............../– અંકે રૂપીયા ....પુરા** પ્રયોજક અને એલોટીની અરસ–પરસ સમજુતીથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયામાં	વિગત

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

(૧) ૩૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૨) કુલ અવેજની રકમનાં ૪૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૩) કુલ અવેજની રકમનાં ૭૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલ છે.

(૪) કુલ અવેજની રકમનાં ૭૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની દિવાલ, અંદરનાં પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૫) કુલ અવેજની રકમનાં ૮૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી તેમજ બિલ્ડીગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૬) કુલ અવેજની રકમનાં ૯૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીગનાં વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જમા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલુ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૭) કુલ અવેજની રકમનાં ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો એલોટીને કબ્જો સોપવાના સમયે અથવા કબ્જા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

(૧) (ડી) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે જેમાંથી ટેક્ષ જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ કે પ્લોટનો કબ્જો સોપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે કે જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નકકી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમા પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્ષો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેસ અથવા તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ હોય અને પ્રોજેકટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ચુકવવામાં આવે.

(૧) (ઈ) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે. સિવાય કે વધારો/વિકાસ ચાર્જીસ માં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સતાધીશ દ્વારા સ્થાનીક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમયે સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

બાહેંધરી આપે સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધીનીયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧) (એફ) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફકત વિવેકબુધ્ધીથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે બાહેંધરી આપી સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધીનીયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧) (જી) પ્રયોજકે આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામા આવેલ હોય તે બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) મા હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામા આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામા ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામા હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે રાષ્ટ્રીય કૃત બેંકના નિયમ મુજબ જે તે ૯ ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય જો કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) મા વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામા આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય વ્યવસ્થા એક જ **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ............ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...., તથા ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ. ...., ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....** કે જે આ કરારના કલોઝ ૧ (અ) માં સહમત કરવામા આવેલ છે.

(૧) (એચ) એલોટી પ્રયોજક(Promoter) ને તેના દ્વારા કરવામા આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીપશન મુજબ સરભર કરવા સતા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક(Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામા કોઈ વાંધો/માંગણા કરશે નહી.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

નોંધ :– દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ–૨ અને ૩ મા જણાવવામાં આવેલ છે તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળીયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતુ નથી.)

(૨. ૧) પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જેસંબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવ્યા હોય તે જયારે જયારે આવા પ્લાનનેમંજુર કરવામા આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામા આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) અને અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનુ રહેશે અને તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૨. ૨) સમય પ્રયોજક(Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પુર્ણ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ.

તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારી ઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ ૧(સી) મા અત્રે જણાવવામા આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

(૩) પ્રયોજક(Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે બાકી જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે તે **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ............ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...., તથા ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ. ...., ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....** ફકત છે. અને પ્રયોજક (Promoter) FSL/TDR વાપરવા/મેળવવા અથવા જે FSL પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા બાકી ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબલ્ધ થાય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSL(GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનીયમમા જણાવવામા આવેલ હોય અથવા બાકી વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમા ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનીયમમા ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે બાકી જાહેર કરેલા છે કે જે સુચીત તેના દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ /ફલેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામા આવેલ હોય કે જે સદર સુચીત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચીત FSL વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચીત FSL ફકત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૪. ૧) જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક(Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ રાષ્ટ્રીય કૃત બેંકના નિયમ મુજબ ૯% ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે જયા સુધી કબજો સોપવામા આવે નહી ત્યા સુધી ચુકવવામાં સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક(Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ રાષ્ટ્રીય કૃત બેંકના નિયમ મુજબ ૯% ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે ૯% એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૪. ૨) ઉપરોકત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમા જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક(Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામા કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સબંધિત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય અને અન્ય લહેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામા આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજક (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખીતમા નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબત નો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામા આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામા આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક(Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમા આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજક(Promoter) ને ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના વેચાણ અવેજનો હપ્તો જયા સુધી એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવ્યા હોય.

(૫) ફલોરીંગનાં ફેક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર–સી (Annexure-C) માં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૬) પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો તા. ૩૧–૧૨–૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક(Promoter) અને તેના એજન્ટો દ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારનાં કારણો સિવાય એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

રકમમા વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ મા દર્શાવવામા આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે પ્રયોજક(Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે, પ્રયોજક(Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગ ની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(૧) યુધ્ધ , પ્રજા , પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

(૨) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધીકારી

(૭.૧) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy certificate) મળ્યેથી તેમજ એલોટી (Allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમા કબજો સોપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે નોટીસ આપવામા આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે.પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટી ને બાંહેધરી તેવા કેસમા આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter)ના તરફે પુર્ણ કરવામા નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા અથવા એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામા આવ્યા હોય,પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમા લેવા લેખીત મા જાણ કરશે.

(૭.૨) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ફલેટનો કબજો પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા એલોટી ને લેખીત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૭.૩) <u>એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો લેવામા નિષ્ફળતા :- Failure of Allotee to Take Possession of (Appartment) :-</u>

પ્રયોજક(Promoter) તરફથી લેખીતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમા નિર્દિષ્ટ કરવામા આવેલ છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ મા જણાવેલા સમયેમા કબજો લેવામા નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૭.૪) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નાં કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી હોય અથવા મકાનમા કે જ્યા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈ માં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૮) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંક , ઓફિસ, શો રૂમ, દુકાન , ગોડાઉન , કોઈ ધંધો અથવા ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફકત કરવાનો રહેશે.

(૯) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવવાનુ છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભ્યપદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનનાં અથવા લીમીટેડ કંપનીનાં રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમા સુચીત સોસાયટીનાં બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આપવામાં આવ્યાનાં ૭ દિવસમાં આપવાનાં છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનનાં ખરડામાં કે જો કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીનાં રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમા ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો રહેશે નહી.

(૧૦) (૧) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામા આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમા એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter)ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનીક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરો, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેકટરના પગાર ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામા આવતા હોય, જયા સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બંને નહી ત્યા સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હિસ્સા જે નકકી

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

કરવામા આવ્યા હોય ચુકવવાના છે .એલોટી વધુમા સહમત થાય છે કે જયા સુધી એલોટીનો હિસ્સો નકકી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter)ને કામચલાઉ માસીક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નકકી કરે તે રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામા આવશે નહી અને તે રકમ જયા સુધી સોસાયટીમા તબદીલ થાય નહી ત્યા સુધી પ્રયોજક (Promoter)પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

(૧૧) કરારમા જણાવેલી રકમ ઉપરાંત સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારનાં ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

(૧૨) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને સોદા સમયે મૌખીક વાતચીત થયેલ તે મુજબ ના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમા એટર્ની એટ લો/ વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લીઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૩) મકાનના કન્વેયન્સ (Conveyance) અથવા લીઝ (Lease)ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામા આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter)ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામા આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમા કરવામા આવતા હોય.

(૧૪) <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :–Representions and Warranties Of The Promoter :-</u>
પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબની રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૨) પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીસ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(૩) પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈબોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામા આવેલ છે.

(૪) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમા જણાવવામા આવેલ છે.

(૫) તમામ મંજુરઓ, લાયન્સસનો પરવાનગીઓ કે જે તે સતાધીશ દ્વારા આપવામા આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતે ની તે તમામ યોગ્ય છે. અને તે કાયદાની પ્રક્રીયાનો અમલ કરી મેળવવામા આવેલ છે. અને તે તમામ મંજુરીઓનુ પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટ ને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનુ પાલન કરવાનુ છે.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમા દાખલ થવાનો હકક છે. અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક હીત અને ટાઈટલ ને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકતિ કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામા આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

(૮) એલટીના એસોસીએશની સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (Conveynce Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો, એલોટીના એસોસીએશને આપવાનો રહેશે.

(૯) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લહેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકસાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.
(૧૦) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેકટ ની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમા જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનીક બોડી અથવા સતાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનીક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમા સદર મિલ્કતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામા આવી નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક(Promoter)સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે:–

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની જાળવણી સારી અને મેઈન્ટેનેબલ રીપેરની સ્થિતીમા જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામા આવે તે તારીખથી તેમજ તેવુ કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ માં કરશે નહી કે જે નિયમો, અધિનીયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારા, વધારો સ્થાનીક સતાધીશની સહમતી વગર કરશે નહી.

(૨) તેવી સામગ્રી કે જે નુકસાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકસાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સતાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકસાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકસાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમા કબજો સોપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને નિયમો કે અધિનીયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાનાં રહેશે નહી અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનીયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ અને અન્ય જાહેર સતાધીશ ને જવાબદાર રહેશે.

(૪) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમા કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમા કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમા ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમા રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સર્પોટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકસાન કરવાનુ રહેશે નહી અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનુ નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વિમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનુ હોય.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૬) સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણ માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનીક વેરા, પાણી ચાર્જીસ, વીમો અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ ફ્લેટના વપરાશ કરનારમા થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામા આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમા અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામા ભાગ જયા એલોટી દ્વારા તમામ લહેણા પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે ચુકવવામા આવે નહી ત્યા સુધી કરવાના રહેશે નહી.

(૧૦) એલોટીએ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનીયમોનું પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેમા કરવામા આવેલ તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાનાં રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનુ રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લહેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમીત ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર સાથે યોગ્ય સમયે સદર મકાનમા દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૫) એલોટી તરફથી મળેલા નાણા માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો.ઓ.સોસાયટીનાં પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારનાં લહેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તેજ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૧૬) આ કરારમા જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલ્કત રહેશે જ્યા સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહી ત્યા સુધી.

(૧૭) <u>Promoter Shall Not Mortgage Or Create a Charge :- પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::–</u>
આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/શોપ/શોરૂમ ગીરો મુકી શકશે નહિં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

(૧૮) <u>Binding Effect :- બંધનકારક અસર ::–</u>
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 નહિં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

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

(૧૯) <u>Entire Agreement :-</u> <u>સંપુર્ણ કરાર ::–</u>
આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૈાખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) <u>Right To Amend :-</u> <u>**સુધારાનો હકક :–**</u>
પક્ષકારોની લેખીતમા સહમતીથી જ ફકત આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

(૨૧) <u>Revision Of This Agreement Applicable On Allotee Subsequent Allotees :-</u>

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::–</u>

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

(૨૨) <u>(Severability) :–</u> <u>રદ કરવુ :–</u>

જો આ કરારની જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનીયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામા આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમા સુધારો કરવામા આવશે અથવા દુર કરવામા આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નીયમો અને અધિનીયમો હેઠળ બનાવવામા આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહી તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામા આવશે.

(૨૩) <u>Method Of Calcutation Of Roportionate Share Wherever Referred To In The Agreement :-</u>

<u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી ::–</u>

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ શોપ/શોરૂમના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) <u>Further Assurance :-</u> <u>વધારાની ખાત્રી ::–</u>

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

(૨૫) <u>Place Of Execution :-</u> <u>સહી કરવાનું સ્થળ ::–</u>

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફિસમા રજીસ્ટ્રેશન એકટમા જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમા હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

(૨૭) આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામા આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી, અન્ડર સર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યા મોકલવાની રહેશે.

શ્રી ....
રહે. :– ....

ઈ–મેઈલ આઈડી(E-Mail ID)

"આસમાન ડેવલોપર્સ" નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી
ઠે : ગ્રીન પાર્ક, શેરી નં. ૧, મવડી મેઈન રોડ, બાપા સીતારામ ચોક, મવડી–રાજકોટ.

ઈ–મેઈલ આઈડી(E-Mail ID)

એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરારથઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામા થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામા નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામા આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી ને મળી ગયા છે તેમ માનવામા આવશે.

(૨૮) Join Allottees / સંયુકત એલોટી :-
જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) Stamp Duty And Registration / સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(વેંચનાર)   (ખરીદનાર)

(૩૦) <u>Dispute Resolution / વિવાદનો ઉકેલ :–</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) <u>Governing Law / કાયદો વ્યવસ્થા :–</u>

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને 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.

<u>–:: પ રિ શિ ષ્ટ–" એ " (SCHEDULE-A) :–</u>

અપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કિગ જો લાગુ પડતુ હોય તો તેની ચર્તુઃસીમા સાથે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ – "એ" (મિલ્કતનું વર્ણન) ::–</u>

ગુજરાત રાજયનાં રાજકોટ જીલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ મહાનગર પાલિકાની હદમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડી** નાં રે. સ. નં. **૪૧૧ પૈકી ૩** તથા **૪૧૧ પૈકી ૪** તથા **૪૧૧ પૈકી ૫** નાં બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુમાટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળાં હાલ **"જે. કે. સાગર"** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારનાં પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૭ થી ૧૦ તથા ૨૫ થી ૨૮** તથા **પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૦** તથા **પ્લોટ નં. ૪ થી ૧૧** મળીને કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૯૭–૪૦ માંહેથી રોડ કપાત જમીન ચો.મી.આ. ૨૬૧–૭૨ બાદ જતા બાકી રહેતી કુલ ચોખ્ખી જમીન ચો.મી.આ. ૩૮૩૫–૬૮ ઉપર પાડવામાં આવેલ સબપ્લોટો માંહેથી સબપ્લોટ નં. ૪ થી ૧૧, ૧ થી ૨૦, ૭ થી ૧૦, ૨૫ થી ૨૮ / ૨ નાં **સબપ્લોટ નં. (૪ થી ૧૧, ૧ થી ૨૦, ૭ થી ૧૦, ૨૫ થી ૨૮ / ૨) /૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૭૪૯–૨૦** બરાબર **ચો.વા.આ. ૮૯૬–૦૪** ઉપર બાંધવામાં આવેલ કુલ બે ટાવરો **"ટાવર–એ" તથા "ટાવર – બી"** જે મીલ્કત **"આસમાન સીટી"** નાં નામથી ઓળખાતી સમગ્ર સંકુલની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

ઉતરે : લાગુ રે.સ.નં. ૪૧૧/૩ પૈકીની મીલ્કત તે તરફ મા. મી. ૨૯–૫૩ છે.
દક્ષિણે : લાગુ સબપ્લોટ નં. (૪થી૧૧, ૧થી૨૦, ૭થી૧૦, ૨૫થી૨૮/૨)/૨ ની મીલ્કત તે તરફ મા. મી. ૨૩–૮૭ છે.
પૂર્વે : લાગુ સબપ્લોટ નં. ૪થી૧૧,૧થી૨૦,૭થી૧૦,૨૫થી૨૮/૧૨ થી ૧૯ ની મીલ્કત તે તરફ મા. મી. ૨૮–૦૬ છે.
પશ્ચિમે : ૧૨.૦૦ મી. નો જાહેર રસ્તો તે તરફ મા. મી. ૨૮–૬૨ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–"બી" (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન) ::–

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ **"આસમાન સીટી"** નામથી ઓળખાતી મીલ્કત કે જેના **ટાવર–એ / ટાવર –બી** માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ...., બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ..../ કારપેટ એરીયા ચો.મીઆ........... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...., તથા ખુલ્લી ટેરેસ ચો.મી.આ. ...., ઓપન/કવર્ડ પાર્કીંગ ચો.મી.આ. ....** જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે:

–:: એનેક્ષર–"એ" ::–

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના સ્પેસીફીકેશનો કે જે એલોટીદ્રારા ખરીદવામા સહમતી આપવામા આવેલ છે અને સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્રારા મંજુર કરવામા આવેલ હોય.

–:: એનેક્ષર–"બી" ::–

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સતાધીશ દ્રારા આપવામા આવેલ હોય.

–:: પ રિ શિ ષ્ટ–" સી "

સનેટરી, ફીટીગ વિગેરેની યાદી
(એપાર્ટમેન્ટનાં વિગત વર્ણનો અને સુવીધાઓ)
(SPECIFICATION & AMENITIES)

એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) માં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (STANDARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમા....

ફલોરીંગઃ– સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીનું વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)

કિચનઃ– એસ. એસ. સીંક સાથે ગ્રેનાઈટના ટોપ પ્લેટફોર્મ, તથા છત લેવલ સુધી વોલ ટાઈલ્સ, ફીલ્ટર પોઈન્ટ.

બાથરૂમઃ– છત લેવલ સુધી ડીઝાઈનર વોલ ટાઈલ્સ, સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ, બાથરૂમમાં સોલાર ફીટીંગ પોઈન્ટ.

સોલારઃ– સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનાં વોટર સોલાર.

ડોર :– મેઈન ડોર, ગ્રેનાઈટ ડોર ફ્રેમ.

વિન્ડોઃ– ૩ ટેક એનોડાઈઝડ કોટીંગ એલ્યુમીનીયમ સેકસન વીન્ડો, સેફટી ગ્રીલ.

ઈલેકટ્રીકઃ– સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીની મોડયુલર સ્વીચ, વાયરીંગ.

લીફ્ટ :– સ્ટાનર્ડડ કંપનીની લીફ્ટ.

સ્ટોરેજ :– ગ્રાઉન્ડ ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટર ટેંક.

વોટરપંપઃ– સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીનાં વોટરપંપ (બોર અને ટાંકાની)

કલરઃ– અંદરની દિવાલમાં લાપી પ્રાઈમર તથા બહારની સાઈડ સ્ટાર્ન્ડડ પેઈન્ટ.

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી **રૂા. ..../–અંકે રૂપિયા .... પુરા** બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી.

સાક્ષીઓની હાજરીમા ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમા સહી રાજકોટ શહેરનું નામ કરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખે અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમા સહી કરી પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા ફ્રી હોલ્ડ, લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો. બીજુ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુકત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો.

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી,જીવકાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

સ્થળ : **રાજકોટ. તારીખ :**

અત્ર::મતુ

1______________________
(શ્રી કિરીટભાઈ વલ્લભભાઈ રૈયાણી)

2______________________
(શ્રી છગનભાઈ ઘુસાભાઈ ઢોલરીયા)

3______________________
(શ્રી ભુપતભાઈ મગનભાઈ સરધારા)

અત્ર::શાખ

1______________________

2______________________

____
(વેંચનાર)

____
(ખરીદનાર)

નોંધ :– વ્યકિતગત કેસમા એકઝીકયુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે.

સાક્ષીઓની હાજરીમા ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમા સહી રાજકોટ શહેરનુ નામકરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખે અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમા સહી કરી.

પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે ફ્રી હોલ્ડ , લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો.

બીજા પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુકત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો

શ્રી ....

સ્થળ :................. તારીખ :..................

સાક્ષી :–

૧. નામ :–..

સહી :–..

૨. નામ :–..

સહી :–..

....

સતાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

....

સતાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

સાક્ષી :–

૧. નામ :–..

સહી :–..

૨. નામ :–..

સહી :–..

નોંધ :– વ્યકિતગત કેસમા એકઝીકયુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે.

(વેંચનાર) (ખરીદનાર)