RERA રજી. નં. PR/RAJKOT/RAJKOT/RAJKOT/......./............/............

ફ્લેટનો સાટાખત કરાર(કબજા રહિત)

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

પ્રથમ પક્ષકાર (તે લખી આપનાર) ::– [PAN NO. ADPFS 8549 A]

મે. શ્રીનાથજી બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ::–

(૧) શ્રી ચેતના અતુલભાઈ સાપરીયા, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધોઃ વેપાર,

(૨) શ્રી ભાવિન કરશનભાઈ લાડાણી, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધોઃ વેપાર,

(૩) શ્રી આરતી મોહિતકુમાર ઘમસાણી, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૦, ધંધોઃ વેપાર,

(૪) શ્રી નિલેશભાઈ અરજણભાઈ લાલાણી, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૦, ધંધોઃ વેપાર,

(૫) શ્રી હિમાન્સુ અરજણભાઈ લાલાણી, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધોઃ વેપાર,

(૬) શ્રી કૃતિક મનોજભાઈ પટેલ, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધોઃ વેપાર,

(૭) શ્રી ભરતકુમાર રામજીભાઈ ડઢાણીયા, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધોઃ વેપાર,

(૮) શ્રી કુશાન યોગેશભાઈ ભટ્ટ, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધોઃ વેપાર,

(૯) શ્રી કંચનબેન નરેન્દ્રભાઈ પટેલ, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધોઃ વેપાર,

(૧૦) શ્રી વિશાલ નવીનચંદ્ર સીણોજીયા, ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધોઃ વેપાર,

પેઢી નું ઠે. C/o. "રીવેરા પ્રાઈડ", અંબિકા પાર્ક,શ્યામલ સ્કાયલાઈફ સામે, સ્પિડવેલ પાર્ટી પ્લોટ પાસે, મવડી, રાજકોટના

તે ક્રમ નં. (૨) જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત મુખ્ય વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

ભારતીય ભાગીદારી ૧૯૩૨ હેઠળ નોંધાયેલ ડીડ ઓફ એસોસીએશન જે **રજી.નં. ૧૪૬૬, તા. ૨૮/૦૨/૨૦૧૮** થી નોંધાયેલ ડેકલેરેશન મુજબના અધિકૃત વહીવટકર્તા **શ્રી ભાવિન કરશનભાઈ લાડાણી,** ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,(આધાર કાર્ડ નં. ૨૩૮૯ ૨૦૮૭ ૪૦૨૫) જેનો હવેથી પ્રમોટર(**Promoter**) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ '**Expression**' માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર (તે લખાવી લેનાર) ::-

શ્રી ...., [PAN NO. ....]
ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધોઃ ......,
રહે. ઠે. ....
...., રાજકોટ.

જેને હવેથી એલોટી (**Allotee**) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ **Expression** માં તે સંદર્ભમાં અથવા વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)
પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ક. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૧** માં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ **"અંબિકા પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૫** ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૨૬૮૮, તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી શૈલેષભાઈ મુળજીભાઈ માકડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા **પ્લોટ નં. ૧૬** ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૨૬૯૧,

તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રીમતી દિના નિતીન માકડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા **પ્લોટ નં. ૧૭** ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭ જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૨૭૦૭, તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રીમતી સુધાબેન નરેન્દ્રભાઈ વૈશ્નાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. એમ ઉપરોકત ત્રણેય પ્લોટસ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરી અને માલીકી હક્ક તેમજ કબજો, ભગોવટો સંભાળેલ છે,

તથા સદરહું તમામ પ્લોટસની અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મવડી ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ માહે એન્ટ્રી કરાવેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું ઉપરોકત તમામ પ્લોટસની જમીન ઉપર અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં બિલ્ડીગ પ્લાન બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં. ૨૧૦, તા. ૦૭/૦૬/૨૦૧૮ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ડેવ.ઈ.નં. ૧૨૭૮, તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજથી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તથા સદરહું પ્લોટસની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક લો–રાઈઝ બાંધકામ થયેલ છે. તથા સદરહું પ્લોટસની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક લો–રાઈઝ બાંધકામ થયેલ છે. તથા સદરહું રહેણાંક લો–રાઈઝ બિલ્ડીગને અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સ્થળ ઉપર **"રીવેરા પ્રાઈડ"** નામ આપેલ છે. તથા સંપુર્ણ રહેણાંક લો રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થતા અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ અમોના નામ જોગ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (કંપ્લીશન) ક્રમાંક નં........., તા...../...../....... થી મેળવેલ છે. જેથી સદરહું સમગ્ર ઈમારત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી મે. શ્રીનાથજી બિલ્ડર્સના કબજા ભોગવટા, માલીકી હક્કની આવેલ છે. જેથી અમોને તેનો ગમે તે પ્રકારે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા માટે હક્ક, સત્તા અને પુરેપુરો અધિકાર છે.

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

ખ. પ્રમોટર તથા પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ૫(પાંચ) માળનું બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"રીવેરા પ્રાઈડ"** નામે ઓળખવામાં આવશે.

ગ. પ્રમોટરએ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી રીવાઈઝ લે–આઉટની પરવાનગી રાજકોટ શહેરી વિકાસસત્તા મંડળ પાસેથી રૂડા/ટિક /ડિવ/મવડી/૭૪૨/૯૪, તા. ૩૧/૧૨/૧૯૯૪ થી મેળવેલ છે. તેમજ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી. નં. **૨૧૦, તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૮** થી મંજુરી આપી છે. આરંભ પ્રમાણપત્ર **ડેવ.સા.ઈ.નં. ૧૨૭૮, તા. ૧૨/૦૧/૨૦૧૮** થી બાંધકામ ચાલુ કરવા મંજુરી આપી છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

ઘ. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. **PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/........../............. તા. ..../..../૨૦....** થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" માં રજૂ છે.

ચ. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **શ્રી ભાવેશ પટેલ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

છ. તદ ઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા(Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

જ. પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" માં રાખેલ છે.

ઝ. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

ટ. એલોટીએ તેના **તા.** .... ના પત્રથી **"રીવેરા પ્રાઈડ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગ માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં**....... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...... તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......**) ફલેટ માટે અરજી કરી છે.

ઠ. એલોટીને **"રીવેરા પ્રાઈડ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગ માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં**....... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...... તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......**) ફલેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળ વવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત જમીન સહીત લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગનું સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટનો ફલોર પ્લાન જોડાણ–"૩" માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાફટ વિ. નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીંગના હકક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા "ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

-:: શરતો ::-

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ **"રીવેરા પ્રાઈડ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીગમાં ફલેટ વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત **"રીવેરા પ્રાઈડ"** બિલ્ડીગનું પરિશિષ્ટ "૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા જોડાણ "૩" માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણતરીમાં, જમીનની કિંમત, (લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીગના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic Electric wiring), વિ. તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

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

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

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

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

(૧) **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહિ) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહિ) કે જે સદર મિલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, કુવાના વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ **રૂા.**—/– અંકે રૂપિયા —પુરા મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા અધિનિયમ–૨૧૦૬ ના સ્લેબ મુજબ પરસ્પર સંમતિ દ્વારા ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલીટી તમામ ચુકવણી કરશે. તથા તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે મુજબ) **"મે. શ્રીનાથજી બિલ્ડર્સ"** ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

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

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

૧.૬ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

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

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

(i) એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ (Exclusive) માલીકી રહેશે.

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

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળી ની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિ. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો.ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાય–લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો, લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિ. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨. ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENTS :-

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

૩. TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે :–

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

પરંતુ જો બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિ. ચુકવીને વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૩.૧ પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે તે ૫૦૧–૫૧ ચો.મી. છે. અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા FSI /TDR વાપરવા/ મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ થયે થી કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત FSI વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદરહું સુચિત FSI ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે. **પરંતુ FSI નો ઉપયોગ કરતા પહેલા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની સંમતિ લઈને ઉપયોગ કરી શકીશું**

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

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો(Specification) એફ.એસ.આઈ. એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેંચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે. તથા હાલના પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ૫૦૧–૫૧ ચો.મી.આ. પ્રાપ્ત છે જયારે પ્રમોટરે ૫૦૧–૫૧ ચો.મી.આ.ની વાપરેલ છે. **પરંતુ FSI નો ઉપયોગ કરતા પહેલા ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની સંમતિ લઈને ઉપયોગ કરી શકીશું**

૫. **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–**

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

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો **તા. ૦૧/૦૯/૨૦૨૨** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટને સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત **(Force Majeure)** ના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (**Completion**) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ

રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ **POSSESSION BY THE ALLOTTE એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :–**
ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Common areas) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

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

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(i) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(ii) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(iii) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી.

(iv) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા બિલ્ડીગ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

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

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

(vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેંચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેંચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

(xi) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દર, દેણગી (Charge) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ,જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે :–

(i) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ii) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે બિલ્ડીગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(iii) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(iv) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળ વણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(v) બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિ. કોઈ રીતે નુકશાની પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાર્હિય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

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

૯. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT **ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–**

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

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. DEFFECT LIABILITY **ક્ષતિની જવાબદારી. :–**

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

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

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

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

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

"રીવેરા પ્રાઈડ", લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગમાં આવેલ તથા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT. **ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :–**

(i) ફલેટના આંતિરક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફલેટમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખસેડશે નહી/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

૧૫. COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–
એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે અલોટી આ ફ્લેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લીએ છે કે આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. :–
આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૭. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)
સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–
પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. BINDING EFFECT **બંધનકારક અસર :–**
પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

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

૧૯. ENTIRE AGREEMENT **(સંપૂર્ણ કરાર) :–**
આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફ્લેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦. RIGHT TO AMEND **સુધારા કરવાના હક્ક :–**
બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

૨૧. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTTEES **આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલાટીને લાગુ પડવા બાબત :–**
આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીગના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટની સાથે જશે.

૨૨. SEVERABILITY **અલગતા બાબત :–**
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT. **કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–**
જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. FURTHER ASSURANCE. **વધારાની ખાત્રી :–**
બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજને સોંપી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

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

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

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

(૧) એલોટીનું નામ સરનામું : શ્રી ....
ઉ.વ. .... ધંધો : ....
ઠે. ....

(૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું : **મે. શ્રીનાથજી બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર**
શ્રી ભાવિન કરશનભાઈ લાડાણી,
(આધાર કાર્ડ નં. ૨૩૮૯ ૨૦૮૭ ૪૦૨૫)
ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, વ્યવસાય : વેપાર,
પેઢી નું ઠે. C/o. "રીવેરા પ્રાઈડ", અંબિકા પાર્ક,શ્યામલ સ્કાયલાઈફ સામે, સ્પિડવેલ પાર્ટી પ્લોટ પાસે, મવડી, રાજકોટ.

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

૨૮. JOINT ALLOTTEES **(સંયુક્ત એલોટી) :–**
જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–**
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેંચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

૩૦. DISPUTE RESOLUTION **વિવાદનો ઉકેલ :–**
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. GOVERNING LAW **(શાસન વ્યવસ્થા)** :–

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

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

–: પરિશિષ્ટ–૧(મિલકતનું વર્ણન) :–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેર મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ થયેલ ગામ **મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૫૧** માં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ **"અંબિકા પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૫+૧૬+૧૭** ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૧–૫૧ ઉપર આવેલ રહેણાંક હેતુની લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ જે **"રીવેરા પ્રાઈડ"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ બાંધકામ તથા ઈમારતની ચતુ:ર્સિમા નીચે મુજબનુ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :– કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી તથા લીફટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ છે.

પહેલા માળ થી
પાંચમા માળ સુધીમાં :– લીવીગ, ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, કોમન ટોયલેટ, સ્ટોર, વોશ, વોશ બેસીન, પોર્ચ, બાલ્કની એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ છે.

એમ સમગ્ર રહેણાંક લો રાઈઝ ઈમારતમાં કુલ–૧૦(દસ) રહેણાંક ફલેટસ આવેલ, જે એકમોનું વર્ણન મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેશે.

ઉત્તરે :– લાગું પ્લોટ નં. ૧૪ ની મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે :– લાગું પ્લોટ નં. ૧૮ ની મિલકત આવેલ છે.
પુર્વે :– ૭–૫૦ મીટરનો જાહરે રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– લાગું પ્લોટ નં. ૨૭, ૨૮, ૨૯ ની મિલકત આવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટનું વર્ણન) :–

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ **"રીવેરા પ્રાઈડ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગ માંહેથી....... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં**....... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ...... તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ........ એમ કુલ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......**) સહિતના ફલેટની ચતુ:ર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– ....
દક્ષિણે :– ....
પુર્વે :– ....
પશ્ચિમે :– ....

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર–૨ ::–

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

–: પરિશિષ્ટ–૩ :–

"રીવેરા પ્રાઈડ" ના નામે ઓળખાતી લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગસની સહીયારી સુવિધા નીચે મુજબ આપવામાં આવશે.

"'વ્રજ વાટીકા" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગસના ગ્રાઉન્ડ ફલોર કોમન કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, ફાયર સેફટી, સીડી, લીફટ, સીસીટીવી કેમેરા, લીફટરૂમ છેલ્લા માળની અગાસી તથા તેની ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ, ગટર, ડ્રેનેજ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રી ગેઈટ, ઈન્ટર કોમ, જનરેટર સીસ્ટમ, વિઝીટરા પાર્કીગ, કવર્ડ પાર્કિંગ તથા બિલ્ડીગમાં આવેલ ઓપન જગ્યા, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીગ તથા મીટર, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી આવેલ પેસેજ તથા પેસેજની કોમન લાઈટ, સોલાર, વિગેરે તેમજ બોર, સબમર્શીબલ પંપ, તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની તથા ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, બિમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ **"રીવેરા પ્રાઈડ"** ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને રીવેરા પ્રાઈડ બિલ્ડીગના હાલ તથા ભવિષ્યના તમામ ફલેટ ધારણકર્તા વ્યકિતઓએ સભ્ય બનવુ ફરજીયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી.ના નીતી નીયમોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે.

આ પરિશિષ્ટ–૩ માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

સ્થળ: રાજકોટ., તારીખ:– ...../..../.......

અત્રે:::મતુ   અત્રે:::શાખ

....   ૧...

(શ્રી ભાવિન કરશનભાઈ લાડાણી)
<u>તે મે. શ્રીનાથજી બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીના</u>
<u>જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી</u>   ૨...
<u>અધિકૃત મુખ્ય વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે</u>
<u>–:: તે વેચનાર/પ્રમોટર્સ/વિકાસકર્તા ::–</u>

<u>એલોટી :–</u>

.... ફોટો

(તે ખરીદનાર)

<u>પ્રમોટર :–</u>

.... ફોટો

(તે વેચનાર/પ્રમોટર્સ/વિકાસકર્તા)