–:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::–

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.   /   /૨૦૨૧ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

....૨

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર ::–</u>

"મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ – રાજકોટ" (PAN NO. AAOFK 1290 J) ના
નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહિવટકર્તા

(૧) શ્રી રાજેશભાઈ કાનજીભાઈ વેકરીયા,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો :– ખેતી/વેપાર,

(૨) શ્રી આશીષભાઈ ધીરજલાલ પટેલ,
ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો :– ખેતી/વેપાર,

બન્ને ઠે. "સંસ્કૃત" પહેલા માળે, ઈન્દ્રપ્રસ્થ નગર મેઈન રોડ,
પાઠક સ્કુલ પાસે, હેમુ ગઢવી હોલ પાછળ, રાજકોટ. **<u>::::: તે ફ્લેટ વેચનાર :::::</u>**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

<u>અને બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી

ધર્મે :– હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો :–
રહે. **<u>:::: તે ફ્લેટ ખરીદનાર :::::</u>**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)
(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

....૩

::

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૮, સીટી સર્વે નં. ૫/૨ પૈકી

::

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૧ ની જમીન એકર ૧–૦૪ ગુંઠા જે શ્રી કાનજી દેવશીએ તેમની હૈયાતીમાં વહેંચણી કરતા શ્રી હંસરાજભાઈ કાનજીભાઈને પ્રાપ્ત થયેલ. તથા રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૩ ની જમીન એકર ૧–૦૪ ગુંઠા જે શ્રી કાનજી દેવશીએ તેમની હૈયાતીમાં વહેંચણી કરતા શ્રી ચતુરભાઈ કાનજીભાઈને પ્રાપ્ત થયેલ. તથા રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૪ ની જમીન એકર ૧–૦૪ ગુંઠા જે શ્રી કાનજી દેવશીએ તેમની હૈયાતીમાં વહેંચણી કરતા શ્રી રાજેશભાઈ કાનજીભાઈને પ્રાપ્ત થયેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકક પત્રકે નોંધ નં. ૧૦૭ તા. ૬/૧૦/૧૯૯૩ થી પ્રમાણીત થયેલ. ત્યારબાદ સદરહું જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩ (રાજકોટ) લાગુ પડતા સદરહું સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૧ ની જમીન એકર ૧–૦૪ ગુંઠા સામે આખરી ખંડ નં. ૧૭/૫ થી જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧૩–૦૦ ફાળવવામાં આવેલ તથા સદરહું સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૩ ની જમીન એકર ૧–૦૪ ગુંઠા સામે આખરી ખંડ નં. ૧૭/૪ થી જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૨૫–૦૦ ફાળવવામાં આવેલ તથા સદરહું સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૪ ની જમીન એકર ૧–૦૪ ગુંઠા સામે આખરી ખંડ નં. ૧૭/૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૬૨–૦૦ તથા આખરી ખંડ નં. ૧૭/૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૪૯૦–૦૦ ફાળવવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી કરવા સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૧ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩ આખરી ખંડ નં. ૧૭/૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૧૩–૦૦ અંગેનો લે–આઉટ પ્લાન આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ શ્રી હંસરાજભાઈ કાનજીભાઈ વેકરીયાએ રજુ કરતા આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૦૮ તા. ૧૩/૯/૨૦૧૩ ના રોજથી સદરહું જમીનનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ તથા જીલ્લા કલેકટરશ્રી, રાજકોટ જીલ્લા, રાજકોટ સમક્ષ સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા અરજી કરતા તેમના હુકમ નં. એન.એ.લે.રે.કો.ક. ૬૫ કેસ

....૪

નં. ૧૪૯/૧૩-૧૪ તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજથી સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૧૯૧ તા. ૧૬/૭/૨૦૧૪ થી પ્રમાણીત થયેલ. તથા સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૩ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩ આખરી ખંડ નં. ૧૭/૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૨૫-૦૦ અંગેનો લે-આઉટ પ્લાન આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ શ્રી ચતુરભાઈ કાનજીભાઈ વેકરીયાએ રજુ કરતા આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૧૪ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજથી સદરહું જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ તથા જીલ્લા કલેકટરશ્રી, રાજકોટ જીલ્લા, રાજકોટ સમક્ષ સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા અરજી કરતા તેમના હુકમ નં. એન.એ.લે.રે.કો.ક. ૬૫ કેસ નં. ૨૬૨/૧૨-૧૩ તા. ૨૩/૦૯/૨૦૧૩ ના રોજથી સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૧૮૦ તા. ૩૧/૧/૨૦૧૪ થી પ્રમાણીત થયેલ. તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૪ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩ આખરી ખંડ નં. ૧૭/૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૪૯૦-૦૦ અંગેનો લે-આઉટ પ્લાન આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ શ્રી રાજેશભાઈ કાનજીભાઈ વેકરીયાએ રજુ કરતા આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૧૨ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજથી સદરહું જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ તથા જીલ્લા કલેકટરશ્રી, રાજકોટ જીલ્લા, રાજકોટ સમક્ષ સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા અરજી કરતા તેમના હુકમ નં. એન.એ.લે.રે.કો.ક. ૬૫ કેસ નં. ૨૬૩/૧૨-૧૩ તા. ૨૩/૦૯/૨૦૧૩ ના રોજથી સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૧૮૯ તા. ૧૬/૭/૨૦૧૪ થી પ્રમાણીત થયેલ. ત્યારબાદ પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદારી પેઢી બનાવવાનું નકકી કરતા તા. ૧૭/૦૪/૨૦૧૪ ના રોજ **મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ-રાજકોટ**ના નામથી ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવેલ અને તે અંગેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૭૯૧ તા. ૨૪/૪/૨૦૧૪ થી નોંધાવેલ તથા સદરહુ રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૧ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૫ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૩૦૧૩-૦૦ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૩ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૪ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૩૦૨૫-૦૦ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૪ ના

....૫

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩,અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૩ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૧૪૯૦–૦૦ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૭૫૨૮–૦૦ મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ–રાજકોટના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીમાં જમીન માલીકો મુડી તરીકે સદરહું જમીન લાવેલ અને તે રીતે સદરહું મિલ્કત મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ–રાજકોટના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ તેથી તેનો મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ–રાજકોટના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા અને વહિવટ, વેચાણ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. ત્યારબાદ સદરહું બીનખેડવાણ થયેલ જમીન ચો.મી. ૭૫૨૮–૦૦ માં રહેણાંકના હેતુ માટેના ફલેટો બનાવવાનું આયોજન કરતા તે અંગેનો એમાલગમેશન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન, આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની **બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૮૧**, તા. **૭/૭/૨૦૧૪** નાં રોજથી મળેલ છે. અને એમાલગમેશન પ્લાન તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર થયેલ છે. તે સમગ્ર સંકુલને અમોએ **"કોપર ગ્રીન સીટી"** નામ આપેલ છે અને મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બ્લોક 'એ' થી 'જી' તથા બ્લોક 'એચ' (મલ્ટીપરપઝ રૂમ–કોમન એમીનીટીઝ) માહેથી બ્લોક 'એ' 'બી' તથા 'સી' નું બાંધકામ અમો વેચનાર પેઢીએ પુર્ણ કરેલ અને બાકી રહેલ બ્લોક 'ડી' થી 'જી' ના મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન રીવાઈઝ કરવા આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં અરજી કરતા તેમના રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૮૨૩, તા. ૨૦/૦૨/૨૦૨૦ થી રીવાઈઝ બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે અને મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બ્લોક 'ડી', 'ઈ', 'એફ' એમ ત્રણ ટાવરનું બાંધકામ અમો વેચનાર પેઢીએ પુર્ણ કરેલ છે તથા રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી **મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. .... તા. ....** થી મેળવેલ છે. આમ રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૧ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૫ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૩૦૧૩–૦૦ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૩ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૪ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૩૦૨૫–૦૦ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૪ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૩ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૧૪૯૦–૦૦ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૭૫૨૮–૦૦ માં બાંધવામાં આવેલ **"કોપર ગ્રીન સીટી"** તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં આવેલ તમામ રહેણાંક ફલેટોવાળી બિલ્ડીંગો અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. આ પરિયોજનાને **"કોપર ગ્રીન સીટી"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં.**૧૮૧**, તા.**૭/૭/૨૦૧૪** નાં રોજથી મેળવેલ છ અને મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બ્લોક 'એ' થી 'જી' તથા બ્લોક 'એચ' (મલ્ટીપરપઝ રૂમ–કોમન એમીનીટીઝ) માહેથી બ્લોક 'એ' 'બી' તથા 'સી' નું બાંધકામ અમો વેચનાર પેઢીએ પુર્ણ કરેલ અને બાકી રહેલ બ્લોક 'ડી' થી 'જી' ના મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન રીવાઈઝ કરવા આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં અરજી કરતા તેમના રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૮૨૩, તા. ૨૦/૦૨/૨૦૨૦ થી રીવાઈઝ બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે તથા 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 નહિં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. **PR/RAJKOT/RAJKOT/RAJKOT TPO/170731/000749** થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ **શ્રી ચિરાગ તંતી** (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **શ્રી અશ્વીન લોઢીયા** 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) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

....૭

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

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તેમાં બ્લોક 'એ' થી એફ' તથા બ્લોક 'જી' (મલ્ટીપરપઝ રૂમ–કોમન એમીનીટીઝ) માહેથી બ્લોક 'એ' 'બી' તથા 'સી' નું બાંધકામ અમો વેચનાર પેઢીએ પુર્ણ કરેલ છે તથા રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી **મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રૂમાંક નં. .... તા. ....** થી મેળવેલ છે. તથા સદરહું બ્લોક 'એ' થી 'જી' તથા બ્લોક 'એચ' વાળ ા બિલ્ડીંગોના સમગ્ર સંકુલને અમોએ **"કોપર ગ્રીન સીટી"** નામ આપેલ છે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા. .... ના પત્રથી **"કોપર ગ્રીન સીટી"** તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં આવેલ (રીવાઈઝ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) બ્લોક નં. "A" થી "F" ટાઈપ બીલ્ડીંગો માહેથી "_____" ટાઈપ બીલ્ડીંગ માહેથી **.................. માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. .... મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર ચો.ફુ.આ. ....** વાળો ફલેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"કોપર ગ્રીન સીટી"** તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં આવેલ (રીવાઈઝ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) બ્લોક નં. "A" થી "F" ટાઈપ બીલ્ડીંગો માહેથી "_____" ટાઈપ બીલ્ડીંગ માહેથી **.................. માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. .... મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર ચો.ફુ.આ. ....** વાળો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

....૮

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

(ઢ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના 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 એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત 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 રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો ::–</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિતના એપાર્ટમેન્ટોવાળા સમગ્ર **"કોપર ગ્રીન સીટી"** સંકુલનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફલોરનું વર્ણન આવેલ છે. એનેક્ષર "૨" માં સામાન્ય વિસ્તાર , સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ /ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

<u>પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ/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.</u>

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. .... મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર ચો.ફુ.આ. ....** ની કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

<u>એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે</u>

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આ.

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ. --

મળી કુલ બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની ઉધડી કિંમત કુલ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફલેટની કિંમત ઉધડી નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમજ ફાળવવામાં આવેલ ફલેટ રેડી પઝેશનમાં છે, એલોટીએ ફલેટનું ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને સંપુર્ણ જાણકારી મેળવી લીધેલ છે અને એલોટીને ફાળવેલ ફલેટ બાબતે સંપુર્ણ રીતે સંતોષ થતા એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.
એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ એટલે કુલ કિંમત રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... નીચેની વિગતેની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT ::-

ચુકવણીની પધ્ધતી ::–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેકશન દ્વારા કોઈપણ બેન્ક મારફતે (લાગુ પડે તે મુજબ) **"મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ – રાજકોટ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં નીચેની વિગતે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.	પૈસા	વિગત
રૂા.		

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા બીજા પક્ષનાએ બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને બીજા પક્ષ દ્વારા માંગણી થયેથી તથા નીચે જણાવ્યા મુજબના પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ઉપર મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદ થનારાએ તમામ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ ટકા રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦ ટકા રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીન્થ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦ ટકા રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦ ટકા રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરિંગ, બારી દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦ ટકા રકમ
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦.૦૦ ટકા રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બિંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫.૦૦ ટકા રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા, ઈત્યાદીની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૯૫.૦૦ ટકા રકમ
૯.	બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ

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 જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે......... આપેલ છે. જે એલોટીએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. ફાળવવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ રેડી પઝેશનમાં છે તેથી ફીટીંગ, એમીનીટી વિગેરેમાં ફેરફાર કે પરિવર્તનને અવકાશ નથી.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) 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 દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી 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 ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

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

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

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની વેચાણ કિંમત સિવાય અન્ય કોઈ રકમો મેળવવાની નથી. મ્યુનિસિપલ કરવેરા, વોટર, વીજળી ચાર્જ વિગેરે ખર્ચાઓ એલોટી જયારે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો સંભાળે તે દિવસથી એલોટી જે તે સક્ષમ સતાધિકારીને આપવા જવાબદાર થશે. મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની ડીપોઝીટની રકમ એલોટીએ તેમના જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સમયે એલોટીના એસોસીએશનને ચેક/ડ્રાફટ મારફતે ચુકવવાની છે.

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

(૦૩) TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. એલોટ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટ રેડી પઝેશનમાં આવેલ છે. પ્રમોટરે સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ કરેલ છે તેમજ મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે. જે તમામ બાબતોની એલોટીએ ખાત્રી કરેલ છે. જેથી નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી ફાળ વવામાં આવેલ ફલેટની અવેજની રકમ ચુકવી આપે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

....૧૩

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ____________ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કરીએ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળ તા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ________________ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ________________ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણને આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-

કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/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 % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majcure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

....૧૪

(૫.૨) સસક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / 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 ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે..... એલોટી નિયત સમય મર્યાદામાં ન ચુકવે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે અને ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ /ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને એડવાન્સ તરીકે આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં 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 ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના 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 વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહિં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ 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 એડવાન્સ આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. એડવાન્સ આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :-
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

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

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-
એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER :-
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–
પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) 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 કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

....૧૬

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

....૧૭

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

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

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં 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) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

....૧૮

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

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-
એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી 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 સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTI LIABILITY)

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES 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 એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::-

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

(૧૩) <u>USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-</u>

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–</u>

"કોપર ગ્રીન સીટી" સંકુલમાં આવેલ તમામ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે.. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહિં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT</u>

<u>એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત ::–</u>

(એ) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહિં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહિં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહિં/ દુર નહિં 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.

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

....૨૧

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE

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

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાયંધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી ::-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ 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.

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

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ – ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર અને એલોટીએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ – ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું 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 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.

....૨૨

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને 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) ENTRE AGREEMENT :-

સંપુર્ણ કરાર ::–

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) RIGHT TO AMEND :-

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

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUB-SEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને 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 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 સાથે જશે.

....૨૩

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

(૨૩) METHOD OF CALCUTATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી ::-

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના 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 સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ ::-

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

....૨૪

(૨૬) <u>નોંધણી ::-</u>

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

(૨૭) <u>NOTICES / સૂચનાઓ :-</u>

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ 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 સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- "સંસ્કૃત" પહેલા માળે, ઈન્દ્રપ્રસ્થનગર મેઈન રોડ,
પાઠક સ્કુલ પાસે, હેમુગઢવી હોલ પાછળ, રાજકોટ.

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

(૨૮) <u>JOIN ALLOTTES / સંયુકત એલોટી :-</u>

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) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

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

....૨૫

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

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) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :-

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.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનારા એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

(૧)------------------------ ફોટો

( )

(૨)------------------------- ફોટો

( )

સાક્ષીની સહી ::–

(૧) નામ :–

સરનામું :–

સાક્ષીની સહી ::–

(૨) નામ :–

સરનામું :–

<u>–: પ્રમોટર :–</u>

(કરાર કરી સહી કરનાર)

(૧)------------------------ ફોટો

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

(૨)------------------------ ફોટો

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી ::–

(૧) નામ :–

સરનામું :–

સાક્ષીની સહી ::–

(૨) નામ :–

સરનામું :–

–:: પરિશિષ્ટ – "૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) ::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૧ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૫ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૩૦૧૩–૦૦ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૩ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૪ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૩૦૨૫–૦૦ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૯૯ પૈકી ૪ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩, અંતિમ ખંડ નં. ૧૭/૩ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૧૪૯૦–૦૦ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૭૫૨૮–૦૦ માં બાંધવામાં આવેલ **"કોપર ગ્રીન સીટી"** તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં "એ થી એફ" સુધીની અલગ અલગ કુલ – છ ઈમારતો માહેથી 'એ' થી 'સી' સુધીનું બાંધકામ થયેલ છે તથા ટાવર 'ડી' થી 'એફ' વાળી ઈમારતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે તથા મલ્ટીપરપઝ રૂમ–કોમન એમીનીટીઝનું બાંધકામ થયેલ છે તે સમગ્ર **"કોપર ગ્રીન સીટી"** સંકુલની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	સર્વે નં. ૬૦૧ પૈકીની અંતિમ ખંડ નં. ૧૯/૧ ની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, એફ.પી. નં. ૨૬/૧ ની મિલ્કત તથા ૨૪–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પૂર્વે	:	૧૨–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	એફ.પી. નં. ૧૭/૬ ની મિલ્કત આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–"૨" (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન) ::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં જણાવેલ **"કોપર ગ્રીન સીટી"** તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં આવેલ (રીવાઈઝ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) બ્લોક નં. "A" થી "F" ટાઈપ બીલ્ડીંગો માહેથી "_____" ટાઈપ બીલ્ડીંગ માહેથી .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** .... જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. .... મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર ચો.ફુ.આ.** .... છે તથા સદરહું **"કોપર ગ્રીન સીટી"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ કોમન ફેસેલીટી જેવી કે સીડી, લીફટ, પેસેજના વરાડે પડતી ઉપયોગ કરવાની થતી ફેસેલીટીઝ જેનો વરાડે પડતો **વણવેચાયેલ હકકનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. ....** સહિત આવેલ છે જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

....૨૮

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

-:: એનેક્ષર-"૧" ::-

રેરા એકનોલોજમેન્ટ નં. **PR/RAJKOT/RAJKOT/RAJKOT TPO/170731/000749**

-:: એનેક્ષર-"૨" ::-

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ વિગતે **"કોપર ગ્રીન સીટી"** સંકુલમાં આવેલ બ્લોક નં. 'એચ' (મલ્ટીપરપઝ રૂમ-કોમન એમીનીટીઝ) તથા સંકુલની તમામ ખુલ્લી જમીન, કોમન પ્લોટ, કોમન એમીનીટીઝ, એન્ટ્રન્સ ગેઈટ, ઈમારતો હેઠળની સઘળી જમીન, પાઈપલાઈનો, ગટર, વોટર સપ્લાય માટેની વ્યવસ્થા, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, કેમેરા, સંકુલના રસ્તાઓ, આઉટર વોલ વિગેરે સહિયારી સુવિધા **"કોપર ગ્રીન સીટી"** સંકુલમાં આવેલ તમામ ફલેટ હોલ્ડરો વચ્ચેની સહિયારી સુવિધાઓ છે તથા ઉપર જણાવેલ 'શેડયુલ-બી' માં દર્શાવેલ વિગતે દરેક ઈમારત હેઠળના પાર્કીગ, સીડીઓ, પેસેજ, લીફટ, કોમન લાઈટ, પાયા, બીમ, કોલમ, પ્લીન્થ, સર્પોટીગ વોલ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર ટેન્ક, મીટર બોક્ષ, ઓટો જનરેટર, સોલાર સીસ્ટમ, ઈમારતોનું એલીવેશન વિગેરે જે કાંઈ ઈમારતોની અંદર આવેલ કોમન ફેસેલીટી જે તે ઈમારતમાં ફલેટ ધરાવતા ફલેટ હોલ્ડર્સ વચ્ચેની સહિયારી સુવિધા છે.

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ – સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે જે એલોટીએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને સંતોષ વ્યકત કરેલ છે. તથા એલોટમેન્ટ વાળો એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ રેડી પઝેશનમાં છે.

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ-સામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ-રાજકોટના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી રાજેશભાઈ કાનજીભાઈ વેકરીયા (૨) શ્રી આશીષભાઈ ધીરજલાલ પટેલ તથા (૩) શ્રી વિશાલભાઈ પ્રાણજીવનભાઈ હિરપરા જે ત્રણ ભાગીદારો પૈકી કોઈપણ બે ભાગીદારોને તમામ

....૨૯

કામગીરી કરવા ગત તા. ૨૪/૦૪/૨૦૧૪ ના રોજના ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં પારા-૧૩ (૧) થી તથા તા.૦૪/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજના ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજના પારા- ૭ (૧) થી ભાગીદારી પેઢી વતી જરૂરી સહીઓ કરવા જવાબદારી તથા સત્તા અને અધિકાર સોંપેલ છે તે અધિકારની રૂએ અમોને મળેલ સત્તા અને અધિકારની રૂએ અમો અમોની ભાગીદારી પેઢી વતી તમારા જોગનો આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ.

રાજકોટ

તારીખ :- - -૨૦૨૧

અત્ર::મતુ અત્ર::શાખ

૧.. ૧. ....

(રાજેશભાઈ કાનજીભાઈ વેકરીયા)

૨.. ૨. ....

(આશીષભાઈ ધીરજલાલ પટેલ)

તે મે. ક્રિષ્નમ એન્ટરપ્રાઈઝ-રાજકોટના નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહિવટકર્તા