

//વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) //

"રેરા" રજી. નં.

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા./...../૨૦૧૮ ના રોજ નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર:-

- (૧) અસવત જુનેદ મોતીવાલા, ધર્મે મુસ્લીમ, ઉ.વ. ૩૧, વ્ય. વેપાર
(PAN NO. BRQPM8403H)
- (૨) અસરા અસવત મોતીવાલા, ધર્મે મુસ્લીમ, ઉ.વ. ૨૬, વ્ય. વેપાર
(PAN NO. CSWPM0464Q)
- (૩) મોહમદજુએબ જુનેદ મોતીવાલા, ધર્મે મુસ્લીમ, ઉ.વ. ૩૩, વ્ય. વેપાર
(PAN NO. AOPPM6073A)

બધા રે. સુરત, બધાનું સરનામું:- ઉસ્માની પાર્ક સોસાયટી, હનુમાન ચોક પાસે,
રાંદેર ગોરાત રોડ, ગોરાત (વેસ્ટ ઝોન), સુરત-૩૯૫૦૦૯.

તે ઓફીસ વેચનારાઓ...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવશે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર:-

....., (PAN NO.)

ધર્મે, ઉ.વ., વ્ય. વેપાર,

સરનામું:-

.....

તે ઓફીસ ખરીદનાર...

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

ઉપરોક્ત બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તરીકે ઓળખવામાં આવશે તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં ગોંડલ રોડ ઉપર સત્ય વિજય આઈસ્ક્રીમની બાજુમાં આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૩૫૪૮ ની જમીન ચો.મી. ૪૧૩.૧૦ (ચો.વા. ૪૯૧.૬) ઉપર આવેલ મિલકત અમો પ્રમોટરોએ નવેસરથી બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૫૮ તા. ૦૪/૦૫/૨૦૧૬ થી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા ડીસ્મેન્ટલ ચાર્જ તથા મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની ભરપાઈ કરેલ રકમો સહીત વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૧૦૫ તા. ૨૭/૦૭/૨૦૧૬ થી શ્રી ભુપેન્દ્રભાઈ કાનજીભાઈ પંચાસરા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. આ રીતે અને ત્યારથી અમો પ્રમોટર્સ પ્રોજેક્ટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છીએ. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર્સ આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટર્સના હક્ક, ઈલાખા તથા હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકિય

જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં પાંચ માળની કોમર્સીયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેમાં (૧) એક શોપ, (૩૦) ત્રીસ ઓફીસ, તથા (૩) ત્રણ સ્ટોલનું બાંધકામ થનાર છે. આમ કુલ (૩૪) ચોત્રીસ યુનીટસની આ પરિયોજનાને "રેડીયમ સ્ક્વેર" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/ વિકાસ / બાંધકામ પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. પાસેથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૩૪ તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે "રેરા" રજી. સર્ટીફિકેટ નં. થી રાજકોટ ખાતે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specifications), નકશા અને આવેખનો જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ શ્રી અશ્વિન સંઘવી અને શ્રી અંકુર સંઘવી, તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી અશ્વિન લોઢીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તેમજ રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનોથી નિર્દિષ્ટ કરાયા અનુસારના અન્ય દસ્તાવેજોને યોગ્ય રીતે તપાસવા માટે એલોટીને આપેલ છે અને એલોટીએ તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત કરેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ઓફીસનું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની પ્રમાણિત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની પ્રમાણિત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીએ તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત કરેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન/ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની પ્રમાણિત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે સ્થાનિક સત્તામંડળ/ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલોનું એલોટી દ્વારા ઈન્સપેક્શન કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત થયેલ છે. એલોટી દ્વારા ખરીદ થનાર ઓફીસની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન્સ) ની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-(૨) માં રજૂ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી અન્વયે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમાનુસારનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા./...../૨૦૧૮ ના પત્રથી કોમર્સીયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત "રેડીયમ સ્ક્વેર" ના ફ્લોરમાં આવેલ શોપ/સ્ટોલ/ઓફીસ નં. જેના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી., માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને કોમર્સીયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત "રેડીયમ સ્ક્વેર" ના ફ્લોરમાં આવેલ શોપ/સ્ટોલ/ઓફીસ નં. જેના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. થાય છે. તે ઓફીસને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી "પ્રોજેક્ટવાળી જમીન" કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ઓફીસનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(ડ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ઓફીસનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ

સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની/ટેરેસ, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ અનુસાર બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટરે ઓફીસ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. અને રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ની કલમ-૧૩ અને ૧૪ હેઠળ કરારમાં સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી 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 ઓફીસ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં ઓફીસનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સમાન્ય વિસ્તાર, સમાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ઓફીસની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (બિલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામ ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના જનરલ વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્યસુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી એન્ડ એમેનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.

// ૬ //

પરંતું, એલોટી પોતાની ઓફીસમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ માટે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોયતો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત કોમર્સીયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત "રેડીયમ સ્ક્વેર" ના ફ્લોરમાં આવેલ શોપ/સ્ટોલ/ઓફીસ નં. જેના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી., ની કિંમત રૂ. અંકે રૂપીયા પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતું, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વિ. દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા લેવીમાં વધારો થવાથી વધારાની અવેજની રકમની માંગણી કરતા સમયે પ્રમોટર/પ્રયોજક સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો ફરમાવવા માટે પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ જાહેરનામા (હુકમ/નિયમ) નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે અને આવા વધારાની પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી કરેલ માંગણી ત્યારબાદજ ચુકવણીપાત્ર થશે.

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે નીચે વેચાણ કરવામાં આવેલ ઓફીસની કુલ કિંમતના ભાગરૂપે નીચે મુજબની વિગતે સુથી/અવેજ ચુકવેલ છે.

રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરાનો
બેક, બ્રાંચનો ચેક/ડી.ડી નં.
થી તા. ના રોજનો મળેલ છે. જે
પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે.

કુલ રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરા.

MODE OF PAYMENT:-યુકવણીની પધ્ધતી:-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા આયોજિત પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા"ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ યુકવણી કરશે. તમામ યુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડી.ડી. દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ અસવત જુનેદ મોતીવાલા, અસરા અસવત મોતીવાલા તથા મોહમદજુએબ જુનેદ મોતીવાલા ની તરફેણમાં ભાગે પડતા હિસ્સા મુજબની રકમનો રાજકોટ મુકામે યુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતું, જો એલોટી યુકવવા પાત્ર રકમ યુકવવામાં ઢીલ કરશે તો યુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ યુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અને કામગીરીના સંબંધમાં જી.એસ.ટી., તથા અન્ય તમામ પ્રકારના કરવેરાનું જે-તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબનું યુકવણું પ્રમોટરે/પ્રયોજકે કરવાનું રહેશે. પરંતું, પ્રમોટર/પ્રયોજક તે બાબતે ઠરાવે તે રીતે એલોટીએ પ્રમોટર/પ્રયોજકને અલગથી યુકવણું કરી આપવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કુલ અવેજની રકમમાં બાંધકામ અને કામગીરીના સંબંધમાં આવા કોઈપણ કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી.

(૧.૬) (માત્ર ઓફીસને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા કારપેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થવાના કિસ્સામાં આ રીતે થવા પામેલ ઘટાડો નિર્ધારીત ૩% ની મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રયોજક/પ્રમોટર એ નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ ૮% ના વ્યાજના દર મુજબ ૪૫-દિવસની મર્યાદામાં એલોટીને પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો થવાના કિસ્સામાં પ્રમોટરને યુકવણી કરવા માટેના યુકવણી પત્રકના તે પછીના યુકવણીના સીમાંકન અનુસાર

// ૮ //

પ્રમોટર એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો 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 ઓફીસની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહિત (બિલ્ડીંગ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એક તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પ્રચાલિત પ્રોજેક્ટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપની ના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશન/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપેલ તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના કરવા માટે અરજી/ડિક્લેરેશન 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 વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અને સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈનટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી

// ૯ //

પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કત તબદીલ કર્યા પછી પણ પ્રમોટર તેવા તમામ પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવી આપશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

(૦૩) TIME IS ESSENCE:- સમય એ અગત્યનું સત્ત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્ત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ઓફીસની તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી કાર્યવાહીના 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 વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/OFFICE:-

પ્રોજેક્ટ / ઓફીસનું બાંધકામ:-

પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટ/ઓફીસનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર રજૂઆત થયેલ તથા

સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ જાહેર કરેલ હાલની એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION:-

કબજો મેળવવા માટેની કાર્યપદ્ધતી:-

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

પ્રમોટર ઓફીસનો કબજો તા. ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ઓફીસ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની ઓફીસ રદ કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૮% ના દરે એલોટીને વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૮% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, અછત, અગ્નિ, સયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરનામાના કારણે પાલન માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકા વપરાશ અંગેનો દાખલો/પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ એલોટીને ૩-મહીના અંદર ઓફીસનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બાંધકામ પૂરું થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સીર્ટીફિકેટ આવવનું બાકી હોય ત્યારે એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ

મેઈનટેનન્સની તમામ રકમ જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તોવજની નોંધણી કરાવીને ઓફીસનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ રી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ઓફીસની ફાળવણી રદ કરશે અને ૧૦% સુધીની 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 એડ્રેસ પર પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. 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 તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે રદ (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટ્ટા થશે.

(૫.૪) CANCELETION BY ALLOTTEE:- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અમાનતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

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

એલોટીની (ઓફીસ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:-

(૬.૧) ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫-(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ, સ્થાનિક સત્તામંડળ/સરકાર દ્વારા વસુલી પાત્ર હોય તેવા સ્થાનિક કર, બિલ્ડીંગની જાળવણીમાટેનો ખર્ચ, પાણી વેરા, ટ્રંકમાં મેઈનટેનન્સની રકમ ઓફીસના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવા માટે નોટીસ આવ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં તે રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સમાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. સામાન્ય ખર્ચની પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટર હસ્તક રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તે રકમ એસોસીએશન અથવા મંડળીને તબદીલ કરી આપશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE:- એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત:-

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર/ મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો/પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ

તથા એલોટીને ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:-

પ્રમોટરના નિવેદનો તથા ખાત્રીઓ:-

પ્રમોટર નીચે જણાવ્યા અનુસાર એલોટીને ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

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

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

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા ઓફીસ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી, લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તેમજ કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, ઓફીસ, દુકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળ એલોટીના ઉક્ત ઓફીસ સંબંધિ હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈપણ પ્રકારનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

(આઈ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોંપી તથા સહિયારા ઉપયોગના વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી હસ્તગત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સત્તામંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ વૈધાનિક કાયદાથી કે સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામું (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકારશ્રી તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ ઓફીસ ખરીદ કરવા કાર્યવાહી કરે તે પ્રયોજક સાથે કરાર કરે છે કે,

(એ) ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી ઓફીસના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી સ્વખર્ચે કરશે અને સારી, યોગ્ય, રહેવા લાયક તથા સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. અને એલોટી એસોસીએશનના નિયમો, નિયમનો અથવા પેટાનિયમોની પ્રતિકુળ હોય તે રીતે ઓફીસનો ભોગવટો કરશે નહીં કે કરાવડાવશે નહીં.

(બી) એલોટી પોતાની ઓફીસમાં ગેરકાનુની, જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવમાનનાને કારણે ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(સી) એલોટીને ઓફીસનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ઓફીસમાં તથા ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તેના નિયમ, નિયમનો અથવા પેટા નિયમોની પ્રતિકુળ હોય તે રીતે

સમારકામ કરશે નહીં કે કરાવડાવશે નહીં. ઓફિસમાં તથા ઓફિસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કોઈભાગમાં ફેરફાર/ સુધારા અથવા વધારા સ્થાનિક સત્તામંડળની યોગ્ય પુર્વ પરવાનગી વગર કરશે કે કરાવડાવશે નહીં. એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ આવા ભંગ બદલ તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી પ્રયોજક અથવા એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળીની લેખીત પરવાનગી વગર બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોલમ, બીમ્સ, દિવાલો, વિભાજક દિવાલો (Partitions), સ્લેબ અથવા આરસીસી અથવા અન્ય માળ અને ઓફીસ/દુકાન તથા તેના કોઈપણ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં; કોઈપણ સમયે ઓફીસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈ સુધારા કે વધારા કરશે કે કરાવડાવશે નહીં કે જેથી ઓફીસ જેમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન કે બાહ્ય રંગયોજનામાં કોઈ ફેરફાર થાય અને એલોટી બિલ્ડીંગ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગાર, પાણીની પાઈપ્સ, ગટરની પાઈપ્સ તેમજ અન્ય તમામ જોડાણોને સારી અને સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એલોટી કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન રાખશે નહિ. માલ-સામાનને લાવવા લઈ જવાથી ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના દાદર, સહિયારા આવનજાવનના પેસેજ તથા બાંધકામના માળખાને અથવા તેના પ્રવેશ દ્વારને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેવા માલ-સામાન રાખશે નહીં. એલોટીની આવી કોઈ કસુર કે નિષ્કાળજીના કારણે ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થશે તો તેવા ભંગના પરીણામ ભોગવવાને એલોટી જવાબદાર બનશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(એફ) એલોટી ઓફીસ કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા કે કોઈ નકામી વસ્તુ રાખશે નહીં કે ફેંકશે નહીં.

(જી) ઓફીસને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તાધીકારી દ્વારા ઓફીસના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયરમની રકમ તથા તે પ્રકારના કોઈ કરવેરા લાદવામાં આવે અને મેઈનટેનન્સની રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૮) CONVEYANCE OF THE SAID OFFICE:-

ઓફીસના દસ્તાવેજ બાબત:-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ઓફીસની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરી આપશે તથા ઓફીસના પ્રમાણસરના

અવિભાજ્ય હિસ્સા સહીતના હક્ક, ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, તથા અન્ય આનુશંગિક ખર્ચ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધીકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECTIVE LIABILITY:-

ક્ષતીની જવાબદારી:-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ બાંધકામની કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાથી ૫ (પાંચ)-વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા અનુસાર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર સંબંધી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રમોટરના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ક્ષતીઓ માટે પ્રમોટર જવાબદાર ઠરશે નહીં.

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

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી, સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ઓફીસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એલોટીના એસોસીએશન (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક કરવામાં આવેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નક્કી કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો એલોટીનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલનને આધીન રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE OFFICE FOR REPAIRS:-

સમારકામ માટે ઓફીસમાં દાખલ થવાનો અધિકાર:-

પ્રમોટર/ મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એલોટીના એસોસીએશન, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકકો રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે પ્રમોટર/ મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એલોટીના એસોસીએશન, અથવા તેના એજન્ટને અગાઉથી સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) ખામીનું નિરીક્ષણ પરિક્ષણ કરવા માટે ઓફીસમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & COMMON SERVICE AREA:-

બેઝમેન્ટ તથા સામાન્ય સર્વિસ ક્ષેત્રનો વપરાશ:-

"રેડીયમ સ્ક્વેર" માં આવેલ કોમન સર્વિસ ક્ષેત્રો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, જનરેટર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરેનો મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને કોમન સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે નહીં મળે. સીવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે

નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવા માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત:-

(એ) ઓફીસના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી સ્વખર્ચે કરશે. એલોટી ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તેના નિયમ, નિયમનો અથવા પેટા નિયમોની પ્રતિકુળ હોય કે કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ઓફીસમાં સમારકામ કરશે નહીં કે કરાવડાવશે નહીં. એલોટી ઓફીસમાં સ્થાનિક સત્તામંડળ ની યોગ્ય પુર્વ પરવાનગી વગર ફેરફાર/ સુધારા અથવા વધારાકરશે કે કરાવડાવશે નહીં. આવા ભંગ બદલ તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(બી) એલોટી ઓફીસમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા પ્રસ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત:-

આ પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી આપે છે કે આ ઓફીસ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તો તે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTOR SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:-

પ્રમોટર ગીરો અથવા અન્ય કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉત્પન્ન કરશે નહીં:-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ઓફીસ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો (ચાર્જ) કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બીજો જેણે આવું ઓફીસ ખરીદ કરવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

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

સંબંધિત રાજ્યનો એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ એક્ટ:-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને આધીન અને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા અને નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT:-

બંધનકર્તા અસર:-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવા માત્રથી પ્રમોટર અને એલોટી બન્નેને આ કરાર બંધનકર્તા બનતો નથી. પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મળ્યા બાદ તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરે, અને કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટના આયોજિત પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ રકમનું એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવણું કર્યા બાદ તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થઈને કરારની નોંધણી કરાવે ત્યાર પછીજ આ કરાર બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા બનશે.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે નોટીસ એલોટીને મળ્યાથી ૧૫-(પંદર) દિવસમાં એલોટી દ્વારા ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ, બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT:-

સંપૂર્ણ કરાર:-

આ કરાર, તેની અનુસૂચીઓ અને પરિશિષ્ટ સહિત અહીંયા જણાવેલ વિષયવસ્તુ સંબંધે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સંપૂર્ણ કરાર સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની યથાપ્રસંગ અનુસાર થયેલ તમામ સમજૂતીઓ, કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, મૌખિક અથવા લેખીત વ્યવસ્થાઓ જે કંઈપણ આ ઓફીસ બાબતમાં બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ હોય તે આથી રદ થાય છે, અને આ કરાર અમલમાં આવે છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND:-

સુધારા કરવાના હક્ક: બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE AND SUBSEQUENT ALLOTEE:-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશે:-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી અને જવાબદારીઓ આ ઓફીસના અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ઓફીસ સાથે જશે. કારણ કે, આવી તમામ જવાબદારીઓ અને બાહેધરીઓ આ ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગ/પ્લોટ સાથે સંકળાયેલી છે.

(૨૨) SEVERABILITY:-

કરારનું રદીકરણ:-

આ કરાર હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા નિયમનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનતી હોય તેવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલે અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને અસંગત હોય તેટલે અંશે તે સુધારેલ અથવા રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે. આ કરારની શેષ જોગવાઈઓ આ કરાર અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર હોવાનું ગણાશે.

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

કરારમાં જે પણ સ્થળે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની રીત:-

આ કરારમાં જ્યાં જ્યાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટમાં સમાવિષ્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સંયુક્તપણે ચુકવણી કરવાની થાય છે ત્યાં તેવી ગણતરી પ્રોજેક્ટમાં સમાવિષ્ટ અન્ય ઓફીસ/દુકાનના કુલ કારપેટ એરીયાના ગુણોત્તરમાં સંબંધિત ઓફીસ/દુકાન ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં આવતા ગુણોત્તર અનુસાર કરવાની રહેશે અને એ અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE:-

વધારાની આપવામાં આવતી ખાત્રીઓ:-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ લેવડ-દેવડના વ્યવહારો અથવા આથી ઉતારા કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ હકકોને સંપૂર્ણ બનાવવા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજોની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે અને તેનું અનુસરણ કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION:-

કરારના અમલ માટેનું સ્થળ:-

પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે થયેલ સમજૂતી અનુસાર આ કરાર પ્રમોટર/પ્રયોજક ની ઓફીસે અથવા અન્ય કોઈ સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહિ કર્તા દ્વારા સહી થયા બાદ અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એકી સાથે થયા બાદ તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ ઝોન-૧ ની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કાર્યવાહી પુર્ણ થયેલ હોવાનું ગણાશે. અને તેથી આ કરાર રાજકોટ ખાતે થયેલ હોવાનું ગણાશે.

// ૨૧ //

(૨૬) નોંધણી:— એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર/પ્રયોજક આ કરાર તેમજ કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ હોય તેવી યોગ્ય સમય મર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર/પ્રયોજક આવી કચેરીમાં ઉપસ્થિત રહીને કરાર કર્યા હોવાનો ઈકરાર કરશે / કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES:-સુચનાઓ:—

આ કરારથી વિચારણા કરેલ સુચનાઓ એલોટી અને પ્રમોટરને તેમના નીચેના નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજાવણી થયેલી હોવાનું મનાશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું:—

.....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું:—

.....

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે અરસ-પરસ ફેરફારની જાણકારી કરવાની રહેશે. તેમ કરવામાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) JOINT ALLOTEES:-

સંયુક્ત એલોટી:—

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તેવા સરનામે સંદેશા વ્યવહાર મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ:-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનું રહેશે.

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION:-

વિવાદોનું સમાધાન:-

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 વિગેરે બાબતો અરસ-પરસ સૌહાર્દપૂર્ણ તથા સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળતા નિવડે ત્યારે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનોની જોગવાઈઓ અન્વયે નિમવામાં આવેલ સત્તાઅધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW:-

શાસન વ્યવસ્થા:-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉદભવતા હકકો તથા જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલીકરણ જે-તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના અન્ય કોઈ કાયદાને અનુસાર કરવાનું રહેશે. અને આ કરાર રાજકોટ કોર્ટ હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ નીચેની વિગત ધરાવતા સાક્ષીઓની હાજરીમાં આ વેચાણ કરારમાં સહીઓ કરેલ છે.

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

x.....

(૧)

x.....

(૨)

// ૨૪ //

પ્રમોટર

(કરાર કરી સહી કરનાર)

×.....

(૧) અસવત જુનેદ મોતીવાલા

×.....

(૨) અસરા અસવત મોતીવાલા

×.....

(૩) મોહમદજુએબ જુનેદ મોતીવાલા

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તિ)

સાક્ષીઓની સહી:-

(૧) નામ

સરનામું

.....

(૨) નામ

સરનામું

.....

પરિશિષ્ટ-“૧” (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં ગોંડલ રોડ ઉપર સત્ય વિજય આઈસ્ક્રીમની બાજુમાં આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૩૫૪૮ ની જમીન ચો.મી. ૪૧૩.૧૦ (ચો.વા. ૪૯૧.૬) ઉપર બંધાઈ રહેલ કોમર્સીયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝ ઈમારત કે જે “ રેડીયમ સ્ક્વેર ” ના નામથી ઓળખાય છે.

સેલર	:-	કોમન રેમ્પ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કિંગનું બાંધકામ.
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	:-	૧-શોપ, ૩બલ્યુ.સી. તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ, કવર્ડ પાર્કિંગ, ઓપન પાર્કિંગનું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફ્લોર	:-	૪-ઓફીસ, ૪-૩બલ્યુ.સી., તથા કોમન સીડી, લીફ્ટનું બાંધકામ.
સેકન્ડ ફ્લોર	:-	૮-ઓફીસ, ૧-સ્ટોલ, ૯-૩બલ્યુ.સી. તથા ઓફીસ નં. ૨૦૪ થી ૨૦૮ તથા સ્ટોલને લાગુ ઓપન ટેરેસ તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ.
થર્ડ ફ્લોર	:-	૮-ઓફીસ, ૧-સ્ટોલ, ૯-૩બલ્યુ.સી. તથા ઓફીસ નં. ૩૦૪ થી ૩૦૮ તથા સ્ટોલને લાગુ ઓપન ટેરેસ તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ.
ફોર્થ ફ્લોર	:-	૮-ઓફીસ, ૧-સ્ટોલ, ૯-૩બલ્યુ.સી. તથા ઓફીસ નં. ૪૦૪ થી ૪૦૮ તથા સ્ટોલને લાગુ ઓપન ટેરેસ તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ.
ફીફ્થ ફ્લોર	:-	૨-ઓફીસ, ૨-૩બલ્યુ.સી., તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ, ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ.

ઉપરોક્ત વિગતે સદરહું કોમર્સીયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝ ઈમારતમાં ૧-શોપ, ૩૦-ઓફીસ તથા ૩-સ્ટોલ મળી કુલ-૩૪(ચોત્રીસ) યુનિટસનું બાંધકામ થનાર છે. જેને અમો પ્રમોટરે “રેડીયમ સ્ક્વેર” નામ આપેલ છે. જેની ચતુ:સિમા નીચે મુજબ છે.

// ૨૬ //

- ઉત્તર :- લાગુ સીટી સર્વે નં. ૩૫૪૯ આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૨૬.૮૭ થાય છે.
- દક્ષિણ :- લાગુ સીટી સર્વે નં. ૩૫૪૭ આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૨૬.૮૭ થાય છે.
- પૂર્વ :- ૧૫.૬૦ મીટરનો રસ્તો (ગોંડલ રોડ) આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૧૫.૨૪ થાય છે.
- પશ્ચિમ :- લાગુ સીટી સર્વે નં. ૩૫૪૬ આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૧૫.૨૪ થાય છે.

પરિશિષ્ટ-“૨” (ઓફીસનો ફ્લોર પ્લાન)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-“૧” માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ કોમર્સીયલ હેતુ માટેની લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત “રેડીયમ સ્ક્વેર” ના ફ્લોરમાં આવેલ શોપ/સ્ટોલ/ઓફીસ નં. આવેલ છે. જેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તર :-
- દક્ષિણ :-
- પૂર્વ :-
- પશ્ચિમ :-

પરિશિષ્ટ-“૨” (સહીયારી સુવિધાઓ)

- (૧) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-“૧” માં દર્શાવેલ મિલ્કતની સમગ્ર જમીન.
- (૨) પાર્કિંગ, રેમ્પ, લીફ્ટ, લીફ્ટ રૂમ.
- (૩) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ્સ, કોલમ્સ, સપોર્ટીંગ વોલ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, પ્લીન્થ, ડક, બહારની દીવાલ, ખુલ્લી જગ્યા, પાંચમાં માળ ઉપર આવેલ ટેરેસ તથા પાંચમાં માળ ની ઉપર આવેલ ટેરેસ, ભુગર્ભ ટાંકો તથા ઓવર હેડ ટેન્ક વિગેરે.
- (૪) સીડી, પેસેજ, સ્ટેર રૂમ.
- (૫) કોમન ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન તથા મીટર, કોમન લાઈટ ફીટીંગ્સ.

// ૨૭ //

- (૬) પાણી ઉપર ચડાવવા માટેનો સબમર્સીબલ પમ્પ, વોટર સપ્લાય માટેની પાઈપ્સ.
- (૭) ગંદા પાણીના નીકાલની પાઈપલાઈન્સ, કુંડીઓ, ગટર, ડ્રેનેજ, સેપ્ટિક ટેંક.
- (૮) CCTV કેમેરા, તથા જનરેટર.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમને માટે અવિભાજ્ય છે. "રેડીયમ સ્ક્વેર" માં માલીકી ધોરણે શોપ/ઓફીસ/સ્ટોલ ખરીદનારાને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજ્જે પ્રાપ્ત થશે. તમામ યુનિટ હોલરોએ સહીયારી સુવિધાઓના ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી. અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

એનેક્સર - ૧

("રેરા" હેઠળ મેળવેલ નોંધણી પ્રમાણપત્ર)

એનેક્સર - ૨

(સ્પેસીફિકેશન અને એનેમીટીઝ)

ઓફીસ તેમજ ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલ-મટીરીયલ પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard Quality) નું ઉપયોગ કરવામાં આવશે. જેમાં,

- (૧) સ્ટ્રક્ચર:- આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર.
- (૨) દિવાલો:- સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર અને એક્સટીરીયર કલર સાથે, તેમજ અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
- (૩) દરવાજા:- પ્લેન ફલ્શ ડોર.
- (૪) બારી:- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.
- (૫) ફ્લોરીંગ:- વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
- (૬) ડબલ્યુ.સી.:- ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાના સેનેટરીવેર્સ.
- (૭) પ્લમ્બીંગ:- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
- (૮) ઇલેક્ટ્રીક:- કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ તથા સ્વીચીઝ.
- (૯) લીફ્ટ:- સીરી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

// ૨૮ //

(૧૦) CCTV કેમેરા:— સારી ગુણવત્તાવાળા CCTV કેમેરા.

(૧૧) જનરેટર:— સારી ગુણવત્તાવાળું જનરેટર.

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સુવિધા માટે પણ પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard Quality) વાળા માલ—મટીરીયલનો ઉપયોગ કરવામાં આવશે.