-:: ફલેટનો કબજા રહિત સાટાખતનો કરાર ::-

આ ફલેટનો કબજા રહિત સાટાખતનો કરાર રાજકોટ મુકામે તારીખ / /૨૦૨૦ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

PAN :- AAUFP 5267 C
પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતી રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો:-
૧. શ્રી રોહીતભાઈ હરીલાલ રવાણી, હિન્દુ, ઉ.વ.૫૬, ધંધોઃ વેપાર,
૨. શ્રી મૌલીક રોહીતભાઈ રવાણી, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૧, ધંધોઃવેપાર,
૩. શ્રી કરણ રોહીતભાઈ રવાણી, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૬,ધંધોઃ વેપાર,
સરનામુ- ૩૦૨, પ્રાઈડ વન, અક્ષર માર્ગ, અમીન માર્ગ રાજકોટ.
નં.૧ ના જાતે તથા નં.૨ તથા ૩ ના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે
જેને હવે પછી પ્રયોજક **(promoter)** / પહેલા પક્ષ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય, તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈન તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

બીજા પક્ષકાર / ફલેટ ખરીદનાર/લખાવી લેનાર:

શ્રી ...., હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધોઃ-
સરનામુઃ-
(જેને હવે પછી બીજા પક્ષકાર /એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય, તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈન તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

સદરહુ આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે. પ્રયોજક તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં અમીન રોડ ઉપર ચંદન સુપર માર્કેટની તથા ત્રીશા બંગલોઝની બાજુમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૪૪૦ પૈકી ૧ તથા ૪૪૦ પૈકી ૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧ + ૧ ની (ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (રાજકોટ) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૪૫ પૈકીની) બીનખેડવાણ થયેલ જમીન ૩૧૨૫-૦૦ ચો.મી. માંહેથી જમીન ચો.મી.આ. ૬૨-૯૨ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં જમા કરાવતા નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૦૬૨-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે હાઈરાઈઝ ટાવર "એ" તથા ટાવર "બી" નું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી મંજુરી મેળવી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. અને બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.આ બન્ને ટાવરવાળા સમગ્ર બિલ્ડીગને અમોએ "**THE LANDMARK PRIDE**" ના નામથી ઓળખ આપેલ છે. તે હાઈરાઈઝ (DWELLING-3) બિલ્ડીગ માંહેથી એલોટીએ તેના તા................ ના પત્રથી "**THE LANDMARK PRIDE**" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેથી **ટાવર** .... ના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં**...... જેનો કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી.........., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............,બાલ્કની એરીયા આ.ચો.મી..........,અગાસી એરીયા ચો.મી.આ..........., પાર્કીગ એરીયા ચો.મી.આ............, કોમન એરીયા આ.ચો.મી..............ના ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે. આ ફલેટ અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાનો આવેલ છે. સદરહુ ફલેટ પેઢીએ તમો એલોટી /ખરીદનારને રૂા................./- અંકે

Scanned with CamScanner

રૂપિયા.........................
આ કરાર ઉપસ્થિત થયેલ છે. આ ફ્લેટને લાગુ પેસેજ જેનો એરીયા .... ફુટ પુરામાં વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ હોય, છે. તેના માત્ર તમોને સુવાંગ વપરાશના હકકો આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત મિલ્કતની ઉતરોતર પેટા માહિતી

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં અમીન રોડ ઉપર ચંદન સુપર માર્કેટની તથા ત્રીશા બંગલોઝની બાજુમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૪૮૦ પૈકી ૧ ની જુની શરતની (ટી.પી. સ્કીમ નં.ર (રાજકોટ) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૪૫ પૈકીની) ખેડવાણ જમીન ૦-૧૫-૦૦ હે.આ.ચો.મી.(ચો.મી.આ. ૧૫૦૦-૦૦) ખરીદ કરવા માટે પ્રાંત અધિકારીશ્રીની તા. ૦૩/૧૨/૨૦૧૮ થી જરૂરી મંજુરી મેળવી અમારી ભાગીદારી પેઢી જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં. ૫૫૯૧ તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૮ થી સ્વ.ભીખાલાલ રામજી તંતી તથા સ્વ. શાંતાબેન ભીખાલાલ તંતીના વારસદારો શ્રી મહેન્દ્રકુમાર ભીખાલાલ તંતી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે, તેમજ રેવન્યુ સર્વે નં.૪૮૦ પૈકી ૧૧ ની જુની શરતની (ટી.પી. સ્કીમ નં.ર (રાજકોટ) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૪૫ પૈકીની) ખેડવાણ જમીન ૦-૧૬-૨૫ હે.આ.ચો.મી. (ચો.મી.આ. ૧૬૨૫-૦૦ ૦૦) ખરીદ કરવા માટે પ્રાંત અધિકારીશ્રીની તા. ૦૩/૧૨/૨૦૧૮ થી જરૂરી મંજુરી મેળવી અમારી ભાગીદારી પેઢી જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં. ૫૫૯૨, તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૮ થી શ્રી દિલીપકુમાર ભીખાલાલ તંતી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. બાદમાં કલેકટરશ્રી સાહેબના તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૯ ના હુકમ મુજબ આ બન્ને જમીનનો મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપતો હુકમ મેળવેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મહાનગર પાલીકા માંથી તા.૧૬/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજથી પરવાનગી મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ આ બન્ને પ્લોટની કુલ જમીન ૩૧૨૫-૦૦ ચો.મી. માંહેથી જમીન ચો.મી.આ. ૬૨-૯૨ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં જમા કરાવતા નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૦૬૨-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે હાઈરાઈઝ ટાવર "એ" તથા ટાવર "બી" નું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી મંજુરી મેળવી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. અને બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.આ બન્ને ટાવરવાળા સમગ્ર બિલ્ડીગને અમોએ "**THE LANDMARK PRIDE**" નામની ઓળખ આપેલ છે. આમ સદરહુ બિલ્ડીગવાળી જમીન સહિતની સઘળી મિલ્કત અમારી પેઢીની સુવાંગ માલીકીની અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાની આવેલી તેમાં પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી તે મિલ્કતનો વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવા અમોને ભાગીદારો દરજજે સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

૩. ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત બીનખેડવાણ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગર પાલીકાના ડેવલપમેન્ટ શાખામાંથી બાંધકામ કરવા આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે. જેના નં.ડેવ.શા.ઈ. નં.૯૬૩, તારીખ ૦૨/૧૨/૨૦૧૯ જેના રાજકોટ મહાનગર પાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી અનુક્રમ નં.૬૬, તારીખ ૨૩/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુ પાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

૪. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધીકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/RAJKOT/RJAKOT/OTHERS/RAA06281/021119 તારીખ ૦૨/૧૧/૨૦૧૯ નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણીના પ્રમાણપત્રની આ સાથે જોડાણ - ૧ માં રજુ છે.

Scanned with CamScanner

૫. એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રયોજક **(promoter)** દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના / નિર્દેશ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટશ્રી સતીષ મહેતા તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી અશ્વિન લાઢીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૬. તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરેલ છે /કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારા અથવા તો સીટી સર્વે દફતરની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭. પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે - આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાધકામની અધીકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થયેલ છે તથા પ્રોજેકટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવેલ છે તે અંગે રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલોનુ એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા બીલ્ડીગના પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનની અધીકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર - ૨ માં રાખેલ છે.

૮. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટની બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નીયમસરનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

૯. એલોટીએ તેના તારીખ .... ના પત્રથી **"THE LANDMARK PRIDE"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમાં **ટાવર** ...., ... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** અંગે ખરીદ કરવા માટે અરજી કરેલ છે.

૧૦. એલોટીને **"THE LANDMARK PRIDE"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગમાં **ટાવર** ...., ... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** ની સાથે કવર્ડ એલોટેડ પાર્કીગ, સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ - ૨ ના ખંડ - એન મુજબ સહીયારી સુવીધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ-એ માં આપેલ છે. શેડયુલ-બી માં બીલ્ડીગ / એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ બહારની દિવાલો સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુંવાંગ વપરાશ માટેની ખુલ્લી અગાશીના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય,

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલોઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નં.૧૦ માં

Scanned with CamScanner

દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે. સદરહુ કાયદાની કલમ - ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી, વચન અને 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 ઉપરોકત ફકરા નં. ૧૦ માં દર્શાવેલ ફલેટનુ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત બિલ્ડીગ/અપાર્ટમેન્ટનુ શેડ્યુલ-એ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરીશીષ્ટ-બી માં ફલેટના ફલોર પ્લાનનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તથા પરીશીષ્ટ - સી મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવીધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતનની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન (સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય સુવીધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

<u>પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરએ તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.</u>

(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટની વેચાણ કિંમત રૂા........... અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે. જે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે. સદરહું ફલેટની સાથે બાલ્કની આપવામાં આવેલ છે તેની સુવાંગ માલીકી તથા કબજો ભોગવટો તમો એલોટીનો રહેશે તેની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટી પાસેથી વસુલ કરવામાં આવેલ નથી તેવી જ રીતે સદરહું ફલેટની સાથે એલોટેડ પાર્કીગની સગવડતા આપવામાં આવેલ છે તેની પણ કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧/૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધીકારી દ્રારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધીકારી દ્રારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધીકારી દ્રારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નીયમ અથવા નીયમની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)-ક એલોટીએ આ કરાર સહી કરના પહેલા / કરતી વખતે (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ તા.................. ના રોજ આપેલ છે અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતીથી ચુકવે.

Mode of payment:-

ચુકવણીની પધ્ધતિ:-

Scanned with CamScanner

કરારની શરતોને આધીને રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અરસ પરસની સમજુતી મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પે તે મુજબ) "પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રકશન" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુવવા માટે જવાબદારી રહેશે.

(૧/૪)-૧ એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એલોટી સંમત થાય છે કે બાકી અવેજની રકમ રૂા.................. નીચેની વિગતે ચુકવશે.

(૧/૪)-૨ રૂા................. (કુલ અવેજની રકમના ૩૦ % કરતા વધારે નહી) આ કરાર કર્યા બાદ

(૧/૪)-૩ રૂા................. (કુલ અવેજની રકમના ૪૫ % કરતા વધારે નહી) પ્લીન્થ લેવલનુ આ બિલ્ડીગનુ અગર તો વિંગનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૪ રૂા................. (કુલ અવેજની રકમના ૭૦ % કરતા વધારે નહી) પોડીયમ સહિતના સ્લેબ નું આ બિલ્ડીગનુ અગર તો વિંગનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૫ રૂા................. (કુલ અવેજની રકમના ૭૫ % કરતા વધારે નહી) દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી તથા દરવાજાઓનુ કામ પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૬ રૂા................. (કુલ અવેજની રકમના ૮૦ % કરતા વધારે નહી) સેનેટરી ફીટીગ, સ્ટેર કેઈસ, લીફટ વેલ, લોબી વિગેરેનુ આ બિલ્ડીગના ફલોર લેવલ સુધીનું પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૭ રૂા................. (કુલ અવેજની રકમના ૮૫ % કરતા વધારે નહી) બહારનુ પ્લબીગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વીથ વોટર પ્રુફીગ, વિગેરેનું બિલ્ડીગ અગર તો વિંગનુ પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૮ રૂા................. (કુલ અવેજની રકમના ૯૫ % કરતા વધારે નહી) લીફટ, વોટર પંપ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, યાંત્રીક જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકસન, વિગેરે તથા અન્ય જરૂરીયાતો આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બિલ્ડીગ અથવા વિંગની પૂર્ણ થયેથી

(૧/૪)-૯ બાકી ચુકવા પાત્ર રૂા................. મિલ્કતનો કબજો એલોટીને સોંપતી વખતે અને અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ કે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

(૧/૪)-૧૦ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધીત કરવેરાનો શોપની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવીધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.જો પ્રમોટર ટી.વી.ડીશ તથા ઈન્ટરનેટ માટે કોઈ કંપની સાથે ટાઈ અપ કરે તો તેવા કનેકશન ખરદનારે વાપરવાના રહેશે.

Scanned with CamScanner

(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 પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધીકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકા) દ્રારા ઓક્યુપન્સી / મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાના પ્રમોટર દ્રારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્રારા 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 મર્યાદામા 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 નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧-૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્રારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્રારા કબુલ કરવામાં આવે છે. કે :

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવીધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કીગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ)ને તમામ હેતુ માટે અવીભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વય પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવીભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવીભાજ્ય છે તે વીભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્રારા 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 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 રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધીકારી દ્રારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નીયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધીકારીને બેન્ક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટસબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાનનો 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 થાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધીકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT:-

Scanned with CamScanner

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 નહી.

s_#f TIME ESSENCE ov **સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.**

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

પરંતુ જો બિલ્ડીગ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

s_$f CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT ov

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન,લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે.

s_5f PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ov

ફ્લેટ (એપાર્ટમેન્ટ)નાં કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :-

s5q!f SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENRT ov

પ્રમોટર ફલેટનો કબ્જો **તા.૩૧/૧૦/૨૦૨૨** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાની ફ્લેટ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૧૫ દિવસની અંદર ફલેટનો

Scanned with CamScanner

કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

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

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામા ૩-વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે.

ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

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

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

s5q$f CANCELLATION BY ALLOTTE OV **કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ 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 રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમા પરત કરશે.

s_&f FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) OV

એલોટીને (ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬/૧) ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમા ફલેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો

Scanned with CamScanner

કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે દુકાન વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

s&qZf POSSESSION BY THE ALLOTTE ov

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

s_*f REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER ov

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ 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 પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

Scanned with CamScanner

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમા 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 સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(એમ) એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા પછી ૫ વર્ષ દરમ્યાન ફલેટના કોઈ સ્ટ્રકચરલમાં ડીફેકટ જણાય કે કામગીરીની ગુણવતા નબળી જણાય અથવા સર્વીસ ફેસેલીટીઝ નબળી જણાય તેવા કિસ્સામાં તે બાબતો પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને આવી ડીફેઈકટસ પ્રમોટર સુધારી આપશે.અને તે અંગેનુ ખર્ચ પોતે પ્રમોટર ભોગવશે અને જો આવી ડીફેકટ(નુકશાન કે અધુરાશ) પુર્તતા કરી આપવી પ્રમોટર માટે શકય ન બને તો,એગ્રીમેન્ટની શરત મુજબ સબંધીત ડીફેકટને કારણે એલોટીને સહન કરવુ પડે તેવુ નુકશાન (ની રકમ રૂપીયામાં) પ્રમોટર પાસેથી વસુલ કરી શકાશે. પરંતુ જો એલોટીની ભુલના કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય તો પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે નહી.

પ્રમોટરના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે અથવા તો(સંજોગો અને કરારની શરતો મુજબ) સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ અથવા વર્કમેનશીપ નબળી હોવાના કારણે ઉદભવેલ નુકશાનની વસુલાત માટે પ્રમોટર ઉપર આરોપ મુકી શકાશે નહી.

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

(એ) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ ના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શક[(TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાના બાહીંય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાંત બહારના હિસ્સામા

Scanned with CamScanner

કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) ફલેટને સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

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

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

(જે) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ મંજુર કરેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગી લખાવી લેનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને ફલેટનો એરીયા,બીલ્ડીગ નાં બાંધકામ નાં પ્લાન,બાંધકામ ની મંજુરી સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ-મટીરીયલ, ફીક્ષચર, બારી-બારણા,ફલોરીગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહીતી લખાવી લેનાર ને આપવામાં આવેલ છે.જે તઓએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય માં લેવાનો નથી.

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

(એલ) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કત અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી.તે સંપૂર્ણ બોજા મુકત છે.તેનું આથી અમો વેચનાર વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

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

(એન) સદરહું બીલ્ડીગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોના ઓનર્સ એશોસીએશન ની રચના કરવામા આવનાર છે.જેનાં સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હાદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી

Scanned with CamScanner

ઈમારતને લાગું થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહું ફલેટ ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીગનાં એસોસીએશન (એ.ઓ.પી.) ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત અને તે અંગેની આપણા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા અલગ થી ચેક/ડીડી થી આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.તથા આ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જયારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે સર્વીસ ટેક્ષ લગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.અને સભ્ય દરજજે જે જે હકકો અને જવાબદારીઓ થાય છે.તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફલેટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

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

(કયુ) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમિયાન વિજળી (પાવર) અને પાણી પ્રાપ્ત કરફવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમાં બનતા તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, ઉપરોકત કનેકશન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહી ઉપરોકત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકૃત કચેરી ધ્વારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર નિતીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોકત કનેકશનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહી. કનેકશનો મેળવ્યા પહેલા બિલ્ડીગનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારએ પ્રત્યક્ષ ભોગવવાનો રહેશે.

(આર) સદરહું સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વૈધાનીક જરૂરિયાતો મુજબ "**THE LANDMARK PRIDE**" ના સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ. ઓ. પી. ને સોંપવામાં આવશે. "**THE LANDMARK PRIDE**" ના બિલ્ડર એ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારએ એ.ઓ.પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજીયાત છે.તેમજ એ.ઓ.પી. ના સભ્યપદ માટે કાયદાઓ અને નિયમો અનુસરવા ફરજીયાત છે.કબજો સોંપ્યા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સતા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે ફલેટના કબજાની ઈન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારાઓ અને બિલ્ડરો ધ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ના સુમેળથી ખરીદનારાઓનું માળખું રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરએ નિયુકત કરેલ તારીખે સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

(એસ) સદરહું આ કરાર કામ ચલાઉ છે. કોઈપણ કારણોસર પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો આર્કીટેકસ અથવા વેચનાર દ્વારા પ્લાનમાં ફેરફાર થયે સદરહું દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળમાં સ્થળ, સ્થિતિનો વધારો ઘટાડો થયે નાણા વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહી.ક્ષેત્રફળમાં થયેલ વધારા-ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો. મી. નો દર લાગુ પડશે.વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેકટ અથવા તો

Scanned with CamScanner

તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાનો ફરજ પડયે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહી તેમ છતાં ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે તેમ છતાં મે. પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રકશન ભાગીદારી પેઢી ઉપરની કોઈપણ શરતોમાં છુટ-છાટ કરવાના અબાધિત હકક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

(ટી) સદરહું મે. પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કે તેમને આનુશંગીક અધિકારીઓ, નિયામકો, સભ્યો, પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કર્મક નુકશાન,દાવા થવાને કારણે કોઈપણ વ્યકિતએ સહેલ નુકશાન કે માંગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રસંગ જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અનેમે. પ્રાઈડ કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ, નિયામકો, સભ્યો, પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોંચાડવા અને નુકશાનીમાંથી બચાવવા ઉપરાંત તેમની કાળજી રાખવા અરજદાર સહમત થાય છે.અને અમો ખરીદનાર ને ઉપરોકત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજુર છે.

(યુ) સદરહું કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેકશન કે વિજ કનેકશન, કે કોન્ટ્રાકટર / કન્સ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

(વી) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન,ફલેટની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમસ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપ લાઈન્સ, કોમન પેસેજ,કોમન લાઈટ,કોમન પાર્કીગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીગ/ પ્રોજેકટ ની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી.અને ફલેટના રી-સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(ડબલ્યુ) સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે **દિવસ ૧૫** માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી.,સર્વીસ ટેકસ વિગેરે સહીત ની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું દુકાન/ઓફીસનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે,અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે.સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(એકસ) "**THE LANDMARK PRIDE**" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગની તથા ટોપ ફલોરની અગાસી યુનિટ ધારકોની સહિયારી સુવીધાની એટલે કે ઓનર્સ એસોસીએશનની રહેશે. ભવિષ્યમાં બિલ્ડીગ યુઝ પરમીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા પછી જો એફ.એસ.આઈ.ના નિયમોમાં ફેરફાર થાય તો તેવી મળવાપાત્ર થતી એફ.એસ.આઈ.નો સંપુર્ણ હકક/ઉપયોગ એસોસીએશન/ઓર્નસની થયેલ સોસાયટીનો રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર .... ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિનીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે તેવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે. .... એફ.એસ.આઈ. વાપરવાને આયોજન કર્યુ છે. આ પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન ઉપર તેમણે .... એફ.એસ.આઈ.ઉપયોગ કરવાને વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચતી એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનુ વેચાણ કરવાના છે.એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત

Scanned with CamScanner

એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજના આધારે ઉપરોકત મિલ્કત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.

s_)f CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT OV

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની 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 હિસ્સામા 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 લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

s!_f DEFFECTLIABILITY OV

ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવુ કબુલ કરવામા 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 કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

s!!f RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE CHARGES OV

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયેથી બિલ્ડીગનો સંપુર્ણ ખર્ચે એસોસીએશન કરશે.

s!Zf RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS OV

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય

Scanned with CamScanner

સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

s!#f USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA OV

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સદરહું "THE LANDMARK PRIDEcc એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

s!$f GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT OV

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતીધકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ 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 ફલેટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ટારા 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.

s!5f COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE OV

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

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

s!&f PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE OV

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે દુકાન / એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ દુકાન/ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

s!*f APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) OV

સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે. ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓ તથા ટેરેસ અંગેની વ્યવસ્થા,વહીવટ તથા સંચાલન કરવા તથા બિલ્ડીગની જાળવણી કરવા માટે ભવિષ્યમાં ઓનર્સ એસોસીએશનની રચના કરવામાં

Scanned with CamScanner

આવશે, જે"THE LANDMARK PRIDE" એસોસીએશનના નામની ઓળખાવામાં આવશે.

s!(f BINDING EFFECT OV

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

s!)f ENTIRE AGREEMENT OV

સંપુર્ણ કરાર :-

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

sZ_f RIGHT TO AMEND OV

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

sZ!f PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES OV

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ-

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

sZZf SEVERABILITY OV

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 સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

sZ#f METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT OV

કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :-

જયાં-જયાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ ફલેટ/ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

Scanned with CamScanner

sZ$f FURTHER ASSURANCE OV

વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે 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 કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

sZ5f PALCE OF EXECUTION OV

સહી કરવાનુ સ્થળ :-

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

(૨૬) નોંધણી :- એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

sZ*f NOTICES **ovq;]RGFVM** OV

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :-

....

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :- "THE LANDMARK PRIDE" ૩૦૨, પ્રાઈડ વન, અક્ષર માર્ગ, અમીન માર્ગ પાસે, રાજકોટ

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

sZ(f JOINT ALLOTTES :-/સંયુકત એલોટી :-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

s#_f DISPUTE RESOLUTION *:-/વિવાદનો ઉકેલ :-*

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

Scanned with CamScanner

s#!f **GOVERNING LAW ov XF;G jIJ:YF ov**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

-:: શેડયુલ-એ ::-

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં અમીન રોડ ઉપર ચંદન સુપર માર્કેટની તથા ત્રીશા બંગલોઝની બાજુમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૪૪૦ પૈકી ૧ તથા ૪૪૦ પૈકી ૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧ + ૧ ની (ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (રાજકોટ) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૪૫ પૈકીની) બીનખેડવાણ થયેલ જમીન ૩૧૨૫-૦૦ ચો.મી. માંહેથી જમીન ચો.મી.આ. ૬૨-૯૨ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં જમા કરાવતા નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૦૬૨-૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે હાઈરાઈઝ ટાવર "એ" તથા ટાવર "બી" વાળા સમગ્ર બિલ્ડીગને અમોએ "**THE LANDMARK PRIDE**" નામે ઓળખાતા બિલ્ડીગ આવેલ છે. જેમાં ટાવર-"એ" તથા ટાવર-"બી" પ્રોજેકટ માટે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૬, તા. ૨૩/૦૬/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. અને તે મુજબ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. તે સુચિત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

" ટાવર -A TYF ટાવર -B "

લોઅર બેઝમેન્ટ તથા અપર બેઝમેન્ટ :- કવર્ડ પાર્કીગ,બે સીડી,ચાર લીફટ, બે પેસેજ, ડ્રાઈવ-વે તથા રેમ્પનું બાંધકામ છે. તથા

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :- મીકેનીકલ કવર્ડ પાર્કીગ, ઈલેકટ્રીક રૂમ,ટોયલેટ,સીડી બે લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાધંકામ છે.

" ટાવર -A "

ટાવર "એ" ના ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોરમાં લીવીગ, ડાયનીગ, કિચન,ત્રણ બેડરૂમ, મીડીયા/ગેસ્ટ રૂમ,ચાર ટોયલેટ,બે ડ્રેસ,વોશ,સ્ટોર,બેસીન,પુજા,ત્રણ પોર્ચ/બાલ્કની તથા ફલેટને લાગુ વપરાશ માટેનો પેસેજ એવું એક યુનીટ તથા

લીવીગ, ડાયનીગ, કિચન,ત્રણ બેડરૂમ, મીડીયા/ ગેસ્ટ રૂમ,ચાર ટોયલેટ,બે ડ્રેસ,વોશ,સ્ટોર,બેસીન,પુજા,ત્રણ પોર્ચ/બાલ્કની, ફલવાર બેડ તથા ફલેટને લાગુ વપરાશ માટેનો પેસેજ એવું એક યુનીટ તથા દરેક માળ ઉપર સીડી,બે લીફટ,ફાયર લીફટ સહીતની સગવડતા છે.

" ટાવર -B "

ટાવર "બી" ના ફર્સ્ટ ફલોર થી નાઈન્થ ફલોરમાં લીવીગ, ડાયનીગ, કિચન,ત્રણ બેડરૂમ, મીડીયા/ગેસ્ટ રૂમ,ચાર ટોયલેટ,બે ડ્રેસ,વોશ,સ્ટોર,બેસીન,પુજા,પોર્ચ/બાલ્કની એવા બે યુનીટ તથા બન્ને ફલેટમાં લાગુ વપરાશ માટેના પેસેજ, સીડી, બે લીફટ,ફાયર લીફટ સહીતની સગવડતા છે.

ઉપરોકત "**THE LANDMARK PRIDE**" પ્રોજેકટવાળી સમગ્ર જમીનની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:-	૯-૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	અમીન માર્ગ આવેલ છે.
પૂર્વે	:-	બીજાની મિલકત આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	બીજાની મિલકત આવેલ છે.

-:: શેડયુલ-બી ::-

સદરહું રહેણાંક હેતુ માટેના "**THE LANDMARK PRIDE**" નામે ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેથી **ટાવર** ..... માં .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** ની આશરે .... સ.ચો.મીટરના કારપેટ,ટેરેસ/બાલ્કની આશરે .... સ.ચો.મીટર એરીયાના બાંધકામવાળા ફલેટની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

Scanned with CamScanner

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે:-

-:: શેડ્યુલ - સી ::-

સદરહું "THE LANDMARK PRIDE" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ ના દરેક ફ્લેટ ઓનર્સએ, ઓનર્સ એસોસીએશનની થનાર માલીકીની ભોગવવા પાત્ર સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ અંત માં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા સગવડતાઓ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની એલોટેડ પાર્કીગની સુવીધાઓ તથા

(૧) કમ્યુ હાઉસ
(૨) પ્લે એરીયા તથા હોમ થીયેટર
(૩) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
(૪) બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
(૫) પાણી ઉપર ચડાવવાનાં પંપ, સબમર્શીબલ પંપ તથા પાણીની પાઈપલાઈનો.
(૬) પાર્કીંગમાંથી ઉપર જવા માટેની સીડી તેમજ દાદરા તથા લીફટસ
(૭) ટોપ ફ્લોર પર આવેલ ટેરેસ

-:: એનેક્ષર - ૧ ::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-:: એનેક્ષર - ૨ ::-

(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓvSpecification & Amenitiesf

સદરહું બિલ્ડીંગ તથા દુકાનમાં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા sStandardf પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

૧. ૧ × ૧ મીટરની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ નું ફ્લોરીંગ
૨. જગુઆર કંપનીના નળ ફીટીંગ્સ અથવા આઈ.એસ.આઈ. માર્કવાળા નળ ફીટીંગ્સ
૩. આઈ.એસ.આઈ. માર્કાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ પ્લમબીંગ પાઈપ
૪. સારી કંપનીની લીફટ
૫. આઈ.એસ.આઈ. માર્કાવાળા જનરેટર
૬. સીન્ટેક્ષની ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી અથવા આર.સી.સી.ની ટાંકી
૭. (ISI) માર્કાવાળુ ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ
૮. ઈન્ટરનલ વોલ (યુનીટના અંદરમાં) આદિત્ય બીરલા વાઈટની પુટી ફીનીશર
૯. કોમન એરીયા તથા પેસેજમા તેમજ આઉટ સાઈડમા ડ્યુલક્ષનો કલર
૧૦. C.C.T.V. કેમેરા (કોમન એરીયામાં)
૧૧. બેઈઝમેન્ટ, પેસેજ, કોમન એરીયામાં (ISI) માર્કાવાળુ વોરંટીવાળી લાઈટનુ ફીટીંગ
૧૨. અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક
૧૩. બિલ્ડરએ નક્કી કરેલ જગ્યાએ આપેલ એલોટેડ પાર્કીંગ

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

-:: એલોટી ::-

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

Scanned with CamScanner

....

-:: પ્રમોટર ::-

કરાર કરી સહી કરનાર

....

ઉપરોકત ફલેટનો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી,વિચારી,સમજી,જીવકાયમ રાખી,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે, અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

અત્ર:::મતુ અત્ર:::શાખ

.... (૧)...................................

(૨)...................................

Scanned with CamScanner