<u>વેચાણ કરાર</u>
<u>(કબજા રહિત)</u>

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

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના રજીસ્ટ્રેશન નં......................... છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનારઃ મે.શુભમ એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો, (પેઢીના પાન નં.ADZFS7379A છે.)

શ્રી ....,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ......,વ્યવસાય :–વેપાર,

ઠે.કે/ઓ.૩૦૪,સનસીટી,એમરલ્ડ,સાધુવાસવાણી રોડ,રાજકોટ.

(કે જે સદરહું ભાગીદારી પેઢીમાં તેનાં ભાગીદારો, એજન્ટ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ, એસાઈનીઝ, વહીવટકર્તાઓ, બેનીફીશીયરીઓ, વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે.) જેને હવે પછી મીલ્કત વેચનાર પ્રયોજક (Promoter) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

::: લખી આપનાર.

::: ફલેટ વેચનાર.

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :

શ્રી ....,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.......,વ્યવસાયઃ–......., જેના પાન નં............................. છે.

ઠે..

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ ‘Expression’ માં તે સંદર્ભમાં અથવા અર્થથી વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.) :::લખાવી લેનાર.

::: ફલેટ ખરીદનાર.

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,રાજકોટ તાલુકાના,ગામ **મવડીના,** રેવન્યુ **સર્વે નં.૨૦૨** ની રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૩૭–૮૭** બરાબર **ચો.વા.આ.૨૮૪–૫૦** અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે આવેલ છે જે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ પેઢી જોગના રજી.વે.દ.અ.નં.૭૨૪૨ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે. અને રાજકોટ તાલુકાના, ગામ **મવડીના,** રેવન્યુ **સર્વે નં.૨૦૨** ની રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૩૧–૯૩** બરાબર **ચો.વા.આ.૨૭૭–૪૦** આ જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીએ પેઢી જોગના રજી.વે.દ.અ.નં.૭૨૪૪ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે. ઉપરોકત બન્ને પ્લોટસની ગામના નમુના નં.૨ માં નોંધ નં.૧૬૬૮ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત બન્ને પ્લોટસની જમીન ઉપર અમારી ભાગીદારી પેઢી એ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરતા પ્લોટ નં.૩ ની જમીન મા

રાજકોટ મહાનગરપાલીકા ની બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૨૩૫ તા.૨૨/૧/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. પ્લોટ નં.૪ ની જમીન મા રાજકોટ મહાનગરપાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૨૩૪ તા.૨૨/૧/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. અને **બે વિંગ** ધરાવતા રેશીડેન્શીયલ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવાનું ચાલુ કરેલ છે. આ **રેશીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગને અમોએ "શુભમ ગ્રીન"** નામ આપેલ છે. આમ આ મીલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢી ની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.આ મીલ્કત વેચાણ કરવાના અને તમારા જોગ આ સાટાખતનો કરાર કરી આપવાના હકકો અને અધીકારો અમોને છે. **"શુભમ ગ્રીન"** બિલ્ડીગનું વર્ણન **પરિશિષ્ટ–૧** માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર તથા પરિયોજના/પ્રોજેકટ નું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હક હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીઆત સંપૂર્ણ રીતે પૂરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"શુભમ ગ્રીન"** નામે ઓળખવામાં આવશે. જેમા **એ અને બી વિંગ** આવેલ છે. જેમા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા પાર્કિંગ,સીડી,લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ અને પ્રથમ માળથી પાંચમા માળ સુધી દરેક માળ ઉપર બે–બે ફલેટ આવેલ છે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટે ના આખરી લે–આઉટ નાયબ નગર નીયોજક રાજકોટ શહેરી સત્તા મંડળ એ તેમના પત્ર નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મવડી/૭૨૭/૯૪ તા.૩૧/૧૨/૧૯૯૪ થી મેળવેલ છે. તેમજ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૨૩૫ અને ૧૨૩૪ તા.૨૨/૧/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબૂલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીકરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.. તા........................ થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" માં રજૂ છે.

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

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

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું

એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા ફલેટ ની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" માં રાખેલ છે.

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

(ટ) એલોટીએ તેના તા............. ના પત્રથી જેમા **"શુભમ ગ્રીન"** નામે ઓળખાતી રહેણાંક બિલ્ડીગ માં **વિંગ–......** માં **ફલેટ નં.........** કારપેટ એરીયા આશરે.............**ચો.મી.** તથા તેને લાગુ બાલ્કની જેનો વિસ્તાર **ચો.મી. ....** તથા કીચનને લાગુ બાલ્કની જે (વોશ એરીયા) જેનો વિસ્તાર **ચો.મી.........** નો મળી કુલ **ચો.મી.......** (બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી........**) ના ક્ષેત્રફળ વાળા .... **માળે** આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરી છે.

(ઠ) એલોટીને **"શુભમ ગ્રીન"** નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માં ...... વિંગમા **"........"** માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.......** કારપેટ એરીયા આશરે **............ ચો.મી.** તથા તેને લાગુ બાલ્કની જેનો વિસ્તાર **ચો.મી........** તથા કીચનને લાગુ બાલ્કની જે (વોશ એરીયા) જેનો વિસ્તાર **ચો.મી.........** મળી કુલ **ચો.મી.......** (બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી........**) ના ક્ષેત્રફળ વાળો ફલેટ લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ ૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકત, જમીન સહિત રહેણાંક બિલ્ડીંગ નું સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ – "૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.ફલેટ નો ફલોર પ્લાન જોડાણ "૩" માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલ ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સરવીસ સાફટ વિ. નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા "ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરી ને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસપરસ રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી તથા વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબૂલ થાય છે.

:– શરતો –:

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને અધીન ઉપરોકત ફકરા – "ઠ" માં દર્શાવેલ"**શુભમ ગ્રીન**" નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માં ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે.જેનું જમીન સહિત **"શુભમ ગ્રીન"** બિલ્ડીંગ નું પરિશિષ્ટ "૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.તથા જોડાણ "૩" માં ફલેટ નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.પરિશિષ્ટ "ર" માં સામાન્ય વિસ્તાર,સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે.ફલેટ ની કિંમતની ગણત્રીમાં,જમીનની કિંમત,(રહેણાંક બિલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો,બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic electric wiring),વિ.તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ,તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટ માં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.ર) કારપેટ એરીયા આધારિત એપાર્ટમેન્ટ**(ફલેટ) નં........** જેના બિલ્ડીંગ પ્લાન **રાજકોટ મહાનગર પાલીકા** એ મંજુર કર્યા મુજબ કારપેટ એરીયા **ચો.મી......** તથા બાલ્કની એરીયા જેનો .... **ચો.મી.** છે. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.આ............,** **(**બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ..........)** વાળા એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ની કિંમત **રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા** છે.

(૧.ર(ક)) **એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટેના ફલેટના હિસ્સા તરીકે** :– વોસ એરીયા ચો.મી.......... અને બાલ્કની એરીયા **ચો.મી.આ......** મળી કુલ **ચો.મી........** થાય છે તે ક્ષેત્રફળનો ફલેટના કારપેટ એરીયામાં સમાવેશ થતો નથી. તેમજ તે અંગે પ્રમોટર એલોટી પાસેથી કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી.તે રીતે ઉપરોકત ફલેટનો કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી............ (.............. ચો.ફુટ)** થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે.પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબૂલ કરે છે.પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબૂલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમન ની નકલો એલોટીને માગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪(ક) **એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.**

રૂા.	**પૈસા**	**વિગત**
		....થી મળેલ છે.

————————

અંકે રૂપીયા ....પુરા.

————————

બાકી રહેતા અવેજની રકમ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ માં જણાવ્યા મુજબ અને નકકી કરેલ સમયે ખરીદનારએ ચુકવવાની છે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિઃ–

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "મે.શુભમ એન્ટરપ્રાઈઝ" ના નામથી તેઓની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરેશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ %ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

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

(૩) રૂા.––/– અંકે રૂપિયા ––પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના કુલ–૨૧ સ્લેબના બાંધકામના પ્રમાણસર જે તે સ્લેબના બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

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

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

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

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

(૧.૪(ખ)) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ નકલ, તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે.તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટ ની વેચાણ કિંમત માં સમાવેશ નહીં થાય.

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

(૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી રાજકોટ મહાનગર પાલીકા ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયા ની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧૨% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ ૧.૪ માં કબૂલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) **પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબૂલ કરવામાં આવે છે કે :–**

(i) એલોટીને ફલેટ ની સંપૂર્ણ (Exclusive) માલિકી રહેશે.

સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં,ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ સહિત બિલ્ડીંગ ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબૂલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીનાં 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/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિ. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો. ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાય–લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિં.

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

(૨) **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS:-**
પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માગણી/અથવા સૂચના આપી શકશે નહિ.

(૩) **TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.**
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટ નો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધા ના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવીજ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ માં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ. :–**
(એ) પ્રમોટર ધ્વારા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટ ના બાંધકામ અંગે ની ઠરાવેલ વિગતો (Specification) એફ.એસ.આઈ., એલોટી એ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સૂચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(બી) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ ની જમીનના સબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૭૯૬–૯૩ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમા મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૧૯૬–૩૯૮ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરએ સદરહુ પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૧૯૩–૨૬ ચો.મી. ના ફલોર ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION. ફલેટ ના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ. :–**

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

પ્રમોટર ફલેટ નો કબજો તા.૩૧/૩/૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટને સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટ નો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસ મા કબજો સંભાળી લેવા ની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ નો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈનટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસૂર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટ ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ મેઈલ સરનામે પંદર દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમો ના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને

દેવાપાત્ર હોય તેને અધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.એલોટી કબૂલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના કારણે પ્રોજેકટ નો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસ માં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબૂલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **CANCELLATION BY ALLOTTE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટ માં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :–**
પરંતુ એલોટી કબૂલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રોમોટરની કોઈ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રોમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રોમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) **FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT) એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :–**
(૬:૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ મા ફલેટ નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા સોસાયટીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચ ના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **Possession by the Allotte એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત. :–**
ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટ નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Common areas) સહિત એલોટીએ રચેલ સોસાયટીને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી. :–**
પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

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

(V) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

(ix) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટ નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીએ રચેલ સોસાયટીને સોંપી આપશે.

(x) એલોટીએ રચેલ સોસાયટી ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

(xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે

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

(ii) એલોટી પોતાના ફલેટ માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહિ. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(iii) ફલેટ ના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

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

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

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT ફલેટ ના દસ્તાવેજ બાબતઃ

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ને ફલેટ ની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટ ના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા,ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે.પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.એલોટી તદુપરાંત સોસાયટીની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEFFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી.**

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

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને અધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક.**

એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને અધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એલોટીએ રચેલ સોસાયટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને અધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

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

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એલોટીએ રચેલ સોસાયટી,અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબૂલ થાય છે કે એલોટીએ રચેલ સોસાયટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામી નું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટ માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **USAGE - Use of Service Area. સરવીસ એરીયા નો વપરાશ :–**

"શુભમ ગ્રીન" રહેણાંક બિલ્ડીંગ માં આવેલ તથા સરવીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સરવીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે.કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સરવીસ એરીયા નો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એલોટીએ રચેલ સોસાયટી ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત. :–**

બિલ્ડીંગના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફલેટમાં વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.એલોટી ફલેટ માં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ કોલમ–બિમ સહિત) ખસેડશે નહિ/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એલોટીએ રચેલ સોસાયટી ધ્વારા અથવા સોસાયટી ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :–**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે એલોટી આ ફલેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી લીએ છે કે આ ફલેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીઆતો,અધિગ્રહણ તથા માગણી,સમારકામ વિ.ની જરૂરીઆત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **ROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ. :–**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તેવા એલોટી ના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

(૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :–**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **BINDING EFFECT બંધનકારક અસર :–**

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધિત સબ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટર ને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સૂચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :–**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક:–**

બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરાર માં સુધારા થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબૂલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર હાઈરાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ ના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ ની સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY અલગતા બાબત :–**

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

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

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

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

(૨૬) **નોંધણી :–**
એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલત આપશે.

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

(૧) **એલોટીનું નામ સરનામુ :–**
શ્રી ....,
ઠે..

(૨) **પ્રમોટરનું નામ સરનામુ :–**
મે.શુભમ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી
પેઢી નુ.ઠે.કે/ઓ.૩૦૪,સનસીટી,એમરલ્ડ,સાધુવાસવાણી રોડ,રાજકોટ.

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

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

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

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

(૩૧) **GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :–**
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરાર માં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સો એ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

સ્થળ :– રાજકોટ
તારીખ :– / /૨૦૨૦

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી
(ફોટો ગ્રાફ ઉપર સહી કરવી)

સહી કરી કરાર કરનાર પ્રમોટર્સ
(ફોટો ગ્રાફ ઉપર સહી કરવી)

૧.સાક્ષી નામઃ–
સરનામું:–
સહી––––––––––––––––––

૨.સાક્ષીનામઃ–
સરનામું:–
સહી––––––––––––––––––

પરિશિષ્ટ "૧"

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,રાજકોટ તાલુકાના,ગામ **મવડીના,** રેવન્યુ **સર્વે નં.૨૦૨** ની રહેણાંક ના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૩૭–૮૭ તથા પ્લોટ નં.૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૩૧–૯૩** મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૪૬૯–૮૦** ઉપર આવેલ**"શુભમ ગ્રીન"** ના નામથી ઓળખાતા **બે વિંગ ધરાવતા રેસીડેન્સીયલ** બિલ્ડીંગ નું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપરોકત **"શુભમ ગ્રીન"** પ્રોજેકટ માટે રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૨૩૪ અને ૧૨૩૫ તા.૨૨/૧/૨૦૨૦ થી મંજૂરી આપી છે. અને તેનું સૂચિત બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. સૂચિત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"શુભમ ગ્રીન"** બિલ્ડીંગમાં સૂચીત બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ,ઓપન પાર્કિંગ સીડી,લીફટ,તથા પેસેજનું બાંધકામ છે.

પ્રથમ મજલે થી પાંચમાં મજલા સુધી લીવીંગ,કીચન,ડાયનીંગ,બે બેડરૂમ,ટોઈલેટ, પોર્ચ, એવા દરેક માળ ઉપર બે યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે. બન્ને વિંગના મળીને કુલ વીસ (૨૦) યુનીટ છે.

ઉપરોકત **"શુભમ ગ્રીન"** પ્રોજેકટ વાળી જમીનની હદદીશા તથા માપ નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– પ્લોટ નં.૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– પ્લોટ નં.૫ આવેલ છે.

પુર્વે :–પ્લોટ નં.૧૧ અને ૧૨ આવેલ છે.

પશ્ચિમે:–૭–૫૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ "૨"

ઉપરોકત **"શુભમ ગ્રીન"** નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માં **"......" વિંગમા ફલેટ નં...... કારપેટ એરીયા આશરે............ચો.મી.** ના ક્ષેત્રફળ વાળા **.......... માળે** આવેલ ફલેટ ની સંપૂર્ણ હદદીશા.

ઉત્તરે :– .... આવેલ છે.

દક્ષિણે :– .... આવેલ છે.

પુર્વે :– .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે:– .... આવેલ છે.

એનેક્ષર "૨"
ફ્લેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો
તથા સગવડતાની વિગત
(Specification & amenities)

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફ્લોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ,
(૨) કીચન તથા બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ,
(૩) કીચન પ્લેટ ફોર્મ માટે ગ્રેનાઈટ,
(૪) સેનેટરી વેરના ફીટીંગ,
(૫) તથા લીફ્ટ તેમજ તમામ પ્રકારના ડોમેસ્ટીક વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે

તદુપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એ રીતે સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ વેચાણ કરાર અમે અમારી રાજીખુશીથી કરી આપેલ છે જે બન્ને પક્ષે કબુલ મંજુર છે.
રાજકોટ.
તા. – –૨૦૨૦

અત્ર......................................મતુ

....
મે.શુભમ એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
....,

અત્ર......................................શાખ

(૧)..

(૨)...