—:: <u>વેંચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)</u> ::—

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

પ્રથમ પક્ષકાર :— (લખી આપનાર)

જે. પી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો...
Pan No.AASFJ 8864 F

૧. શ્રી ધર્મેશ ધીરૂભાઇ પોસીયા,ઉ.વ.આ.૪૦,ધર્મે હિન્દુ,
ધંધો-વેપાર,રહે.જોષીપરા,ઠે.વડલી ચોક,જોષીપરા-જુનાગઢ.
આધારકાર્ડ નંબર-૯૭૯૪ ૦૦૧૪ ૬૨૭૧

૨. શ્રી અભય મગનભાઇ રિબડીયા,ઉ.વ.આ.૨૫,ધર્મે હિન્દુ,
ધંધો-વેપાર,રહે.જોષીપરા,ઠે.તીર્થંકર ઇન્ફ્રા,મોનાર્ક ટાઉનશીપ,
બ્લોક નંબર-૨૦૪,ગંધારીવાડી,જોષીપરા-જુનાગઢ.
આધારકાર્ડ નંબર-૨૭૩૫ ૫૩૮૪ ૧૬૯૩

૩. શ્રી મુકેશભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ ગજેરા,ઉ.વ.આ.૪૫,ધર્મે હિન્દુ,
ધંધો-વેપાર,રહે.જોષીપરા,ઠે.ગોકુલ,બ્લોક નંબર-૩,
કૈલાશ નગર-૨,જોષીપરા-જુનાગઢ.
આધારકાર્ડ નંબર-૬૭૦૭ ૩૯૩૬ ૧૨૨૯

૪. શ્રી પ્રફુલભાઇ ભીખાભાઇ પટોલિયા,ઉ.વ.આ.૪૯,ધર્મે હિન્દુ,
ધંધો-વેપાર,રહે.જોષીપરા,ઠે.ખોડિયાર કૃપા,
વડલી ચોક,જોષીપરા-જુનાગઢ.
આધારકાર્ડ નંબર-૪૫૬૦ ૮૫૩૭ ૦૭૬૭

૫. શ્રી ભાવેશભાઇ જમનભાઇ કયાડા,ઉ.વ.આ.૪૮,ધર્મે હિન્દુ,
ધંધો-વેપાર,રહે.જોષીપરા,ઠે.અમરનાથ એપાર્ટમેન્ટ પાછળ,
શેરી નંબર-૨,સરદારપરા,જોષીપરા-જુનાગઢ.
આધારકાર્ડ નંબર-૮૦૭૩ ૧૬૮૩ ૬૬૧૦
મો.નંબર-૯૮૯૮૦ ૬૬૦૦૬

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promotor) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેશે.) (જે શબ્દપ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)
અને.

બીજા પક્ષકાર :— (લખાવી લેનાર)

શ્રી ....,ઉ.વ.આ.....,
ધર્મે-...........,ધંધો-............,રહે.............,
ઠે..,
આધારકાર્ડ નંબર-..................................,
મો.નંબર-....................................,

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દપ્રયોગ (Expresion) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર — વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) <u>મિલ્કતના ટાઇટલની વિગત</u> :-

/૧/ શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના જુનાગઢ મહાનગર-પાલીકાની હદમાં સમાવેશ થયેલ મોજે જોષીપરા ગામે ગામતળમાં આવેલ પ્લોટ નંબર-૭૫ નો જમીન ચો.વાર ૨૭૭-૭ ખાંટ હીરા હરસુરએ જાહેર હરરાજીમાં તા.૧૦-૦૪-૧૯૫૭ ની જાહેર હરાજીમાંથી વેચાણ રાખેલ.અને તે વેચાણ અંગેની રકમ રૂા.૧૨૩-૬૧ પૈસા પહોચ નંબર-૧૫/૯૯ તા.૧૦-૪-૫૭, તા.૨૫-૪-૫૭ થી ભરી આપતા જેની નોધ પંચાયતના રો.પા.૩/૧૦ માં લેવામાં આવેલ છે.અને જે અંગેની સદરહુ મીલ્કતનો સનંદ નમુનો-એચ તેઓના નામે મામલતદાર સાહેબ જુનાગઢે કાઢી આપેલ.

/૨/ ત્યારબાદ સદરહુ મોજે જોષીપરા ગામના ગામતળના પ્લોટ નંબર-૭૫ ની જમીન ચો.વાર ૨૭૭-૭ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી સ્થાવર મીલ્કતના માલીકશ્રી ખાંટ હીરા હરસુરની માલીકીની આવેલ હતી.ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૭૫ ની જમીન ચો.વાર ૨૭૭-૭ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી ખુલ્લી જમીનશ્રી ખાંટ હીરાભાઇ હરસુરભાઇ પાસેથી શ્રી પટેલ સવજીભાઇ ગાગાભાઇ એ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખતા બુક નંબર-૧ માં બુકના ૨૪૬ વોલ્યુમના ૧૨૮ થી ૧૩૧ પૃષ્ઠ ૫૭૩ નંબરે તા.૧૧-૦૭-૧૯૭૨ ના રોજ થી સબ-રજી.કચેરી-જુનાગઢમાં નોંધણી થયેલ છે.જે અંગેની નોધ હકક પત્રક નંબર-૬ માં નોધ નંબર-૭૦૫ થી થયેલ.

/૩/ ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટની જમીનના માલકીશ્રી સવજીભાઇ ગાગાભાઇએ ગ્રામ પંચાયત કચેરી-જોષીપરામાં તા.૧૪-૦૫-૧૯૭૪ ના રોજ અરજ અહેવાલ કરતા તેમની કચેરીના બાંધકામ મજુરીના હુકમ નંબર-બાંધ./૪/૭૪-૭૫ તા.૨૩-૦૫-૧૯૭૪ ના રોજ બાંધકામ મંજુરી લઇ બાંધકામ કરેલ.અને ત્યારબાદ સદરહુ સ્થાવર મીલ્કતના માલીકશ્રી સવજીભાઇ ગાગાભાઇનું અવસાન થતા તેમની સીધીલીટીના વારસદારો સમજુબેન સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા ચંદુભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા ભગવાનભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા રમાબેન સવજીભાઇ ડોબરીયાના નામ વારસાઇ દરજજે દાખલ થયેલ.જે અંગેની નોધ રજી.નંબર-૬૨૯ તા.૦૪-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ કલેકટર સાહેબ જુનાગઢના પત્ર નંબર-લેન્ડ/૨/સી/હકક પત્રક નોંધ/૨૦૧૮ તા.૦૩-૦૧-૨૦૧૯ થી મળેલ સુચના અન્વયે ગામ નમૂના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ દાખલ કરવા માટે જેટલા જ આધાર પુરાવા મેળવી તેની ચકાસણી કરી આ ગામ નમૂના નંબર-૨ ઇશ્યુ કરેલ છે.જે અંગેની ગામ નમુના નંબર-૨ માં નોધ નંબર-૪૨૧ થી થયેલ.

/૪/ ત્યારબાદ સદરહુ મોજે જોષીપરા ગામના ગામતળના પ્લોટ નંબર-૭૫ ની જમીન ચો.મી.૨૩૨-૨૫-૮૩ જેના ચો.વાર ૨૭૭-૭ ક્ષેત્રફળ વાળી સ્થાવર મીલ્કતના માલીકશ્રી ચંદુભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા-વિગેરેની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.તે સ્થાવર મીલ્કતમાં આવેલ જુનવાણી મકાન જર્જરીત હાલતના આવેલ હોય સદરહુ મકાન પાડી જમીન દોસ્ત કરી નાખવા માટે ઇન્વર્ડ નંબર-૧૨૬૫૦ તા.૧૨-૧૦-૨૦૨૨ થી જુનાગઢ મહાનગર પાલીકા કચેરી ને અરજી આપતા તેમની કચેરીના હુકમ નં.જુ.મ.ન.પા./એન્જી./જાવક નંબર-૬૦૬ તા.૦૨-૧૧-૨૦૨૨ ના રોજ ઇમલો ઉતારવાની મંજુરી આપેલ છે.આમ સદરહુ મકાન જુનવાણી મકાન જમીન દોસ્ત કરી નાખલ છે.

/૫/ **ત્યારબાદ ઉપરોકત સ્થાવરમીલ્કતના માલીકો (૧) સમજુબેન સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા (૨) ચંદુભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા (૩) ભગવાનભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા (૪) રમાબેન સવજીભાઇ ડોબરીયા પૈકી શ્રી સમજુબેન સવજીભાઇ ડોબરીયાનું તા.૦૬-૧૨-૨૦૧૯ ના રોજ અવસાન થતા તેમનુ નામ સદરહુ મીલ્કત માંથી હકકમી કરવા અરજી આપતા સદરહુ સ્થાવર મીલ્કત માંથી ગુજ.સમજુબેન સવજીભાઇ ડોબરીયાનુ નામ હકકમી કરવાની નોંધ થયેલ.જે અંગેની નોંધ હકક પત્રકે નોધ નંબર-૨૦૫૭૪ તા.૨૭-૦૩-૨૦૨૩ ના રોજ થયેલ.તેમજ ગામ નમુના નંબર-૨ માં નોધ નંબર-૪૨૧ થી સયુકત નામે થયેલ છે.**

/૬/ **ત્યારબાદ સદરહુ ગામતળના પ્લોટ નંબર-૭૫ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.૨૩૨-૨૫-૮૩ આશરે ક્ષેત્રફળ વાળી સ્થાવર મીલ્કતના માલીકો શ્રી ચંદુભાઇસવજીભાઇ ડોબીયા-વિગેરેએ સદરહુ પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે જુનાગઢ મહાનગર પાલીકા-કચેરીમાં ઓનલાઇન અરજી નંબર-૦૦૭ બી.ડી.પી.૨૨૨૩૨૮૪૯ થી કરતા તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નંબર-૦૦૭ બી.પી.૨૨૨૩૨૧૩૦ તા.૧૩-૦૩-૨૦૨૩ થી મંજુર કરેલ. તેમજ સાથ રજુ રાખેલ બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરેલ છે,**

/૭/ **ત્યારબાદ સદરહુ મોજે જોષીપરા ગામના ગામતળના પ્લોટ નંબર-૭૫ ની જમીન ચો.વાર ૨૭૭-૭ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી સ્થાવર મીલ્કતના માલીકશ્રી ખાંટ હીરા હરસુર પાસેથી શ્રી પટેલ સવજીભાઇ ગાગાભાઇએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખતા બુક નંબર-૧ માં બુકના ૨૪૬ વોલ્યુમ ના ૧૨૮ થી ૧૩૧ પૃષ્ઠ ૫૭૩ નંબરે તા.૧૧-૭-૧૯૭૨ ના રોજ થી સબ રજી.કચેરી-જુનાગઢમાં નોંધણી થયેલ છે.તે વેચાણ દસ્તાવેજમાં ચતુઃસીમાં બાબતે ભુલ રહી ગયેલ હોય તેનુ સદરહુ મીલ્કતના માલીકો (૧) ચંદુભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા (૨) ભગવાનભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા (૩) રમાબેન સવજીભાઇ ડોબરીયાએ સબ રજી.કચેરી જુનાગઢમાં ડેકલેરેશન ડીડ નંબર-૨૭૮૮ તા.૧૧/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજથી નોંધાવી આપેલ છે. સદરહુ સ્થાવર મીલ્કતનું ભવિષ્યમાં કલીયર ટાઇટલ બાબતે ખામી દુર કરવા બાબતેનું રજી.ડેકલેરેશન ડીડ સદરહુ મીલ્કતના માલીકોએ નોંધાવી આપેલ છે.**

/૮/ **ત્યારબાદ સદરહુ ગામતળના પ્લોટ નંબર-૭૫ ની જમીન ચો.વાર ૨૭૭-૭ આશરે ના ક્ષેત્રફળવાળી ખુલ્લી જમીનમાં મેળવેલ બાંધકામ મંજુરીના હકકો સાથ સદરહુ સ્થાવર મીલ્કતના માલીકશ્રી ચંદુભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા ભગવાનભાઇ સવજીભાઇ ડોબરીયા તથા રમાબેન સવજીભાઇ ડોબરીયા પાસેથી રજી.વે.દ.અનુ. નંબર-૨૭૮૯ તા.૧૧-૫-૨૦૨૩ ના રોજ અમો વેચાણ આપનાર જે.પી.ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) ધર્મેશ ધીરૂભાઇ પોશીયા તથા (૨) અભય મગનભાઇ રિબડીયા તથા (૩) મેકેશભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ ગજેરા તથા (૪) પ્રફુલભાઇ ભીખાભાઇ પટોળીયા તથા (૫) ભાવેશભાઇ જમનભાઇ કયાડાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.જે અંગેની નોંધ હકક પત્રકે નોધ નંબર-૨૦૮૪૧ તા.૩૦-૦૫-૨૦૨૩ ના રોજ થયેલ.તેમજ ગામ નમુના નંબર-૨ માં નોધ નંબર-૪૨૧ થી થયેલ.**

/૯/ મિલકત "જે.પી. ડેવલોપર્સ", જુનાગઢનાં નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અને તેમના ભાગીદારો – **(૧) ધર્મેશ ધીરૂભાઇ પોશીયા તથા (૨) અભય મગનભાઇ રિબડીયા તથા (૩) મેકેશભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ ગજેરા તથા (૪) પ્રફુલભાઇ ભીખાભાઇ પટોળીયા તથા (૫) ભાવેશભાઇ જમનભાઇ કયાડા** ના કબજા, ભોગવટા અને માલિકીની બનેલ તેથી અમો લખી આપનારાઓ બાંધકામ મંજુરી મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છીએ, તેમજ સદરહુ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ અમો લખી આપનારએ કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે, જે "પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ" નાં નામે ઓળખાય છે.પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી

જમીનના સંપૂર્ણ અને કાયદેસરના કબજેદાર, હકદાર અને ઈમલાનાં માલિક છે, તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી મિલ્કત કહેવાશે) જે આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે, તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક–હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરિયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં G.F. + 2 માળના કોમર્શીયલ બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ" નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) સદરહુ મીલ્કતના પુર્વેમાલીકે મેળવેલ વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી **ઓનલાઇન અરજી નંબર-૦૦૭ બી.ડી.પી. ૨૨૨૩૨૮૪૯ થી કરતા તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નંબર-૦૦૭ બી.પી. ૨૨૨૩૨૧૩૦ તા.૧૩-૦૩-૨૦૨૩** થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય અન્ય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

એનેક્ષર–૧

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ...., તારીખ ..../...../૨૦૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–૧ રજુ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/ બાંધકામ પ્લાન યોજના,નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટશ્રી.......................... .... તથા સ્ટ્રકચર એન્જિનિયર શ્રી.................................. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમ એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર G.F. + 2 માળનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસૂલી દફતર (ગામ નમૂના વગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સરવે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ, પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

એનેક્ષર–૨

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/જુનાગઢ મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન,બાંધકામની પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

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

(૯) એલોટી તેના તારીખ .... પત્રથી " પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ " બિલ્ડીંગમાં .... ફલોરમાં દુકાન/ઓફીસ નં. ...., જેના કાર્પેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર .... તથા બિલ્ટ–અપ એરિયા ચોરસ મીટર .... આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી દુકાન / ઓફીસની અરજી કરેલ છે. //૫//

(૧૦) એલોટીને ''પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ'' બિલ્ડીંગમાં દુકાન/ઓફીસ નંબર .... જેના કાર્પેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર .... ના બિલ્ટ–અપ એરિયા ચોરસમીટર .... વાળી .... માળે આવેલ દુકાન / ઓફીસ તે સાથે કોમન પાર્કિંગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ–એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે <u>એનેક્ષર–</u>૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં દુકાન/ઓફીસનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. <u>એનેક્ષર–</u>૨ માં દુકાન/ઓફીસનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરિયાનો અર્થ દુકાન/ઓફીસનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે, તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસપરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનાં અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસ સમજૂતિ પ્રમાણે પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસ (તે સાથેના પાર્કિંગના હકક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

(૧૨) <u>શરતો</u> :–

<u>એનેક્ષર–૩</u>

૧: આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસ વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે, જેનું જમીન સહિતનું <u>એનેક્ષર–</u>૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા <u>એનેક્ષર–</u>૨ માં દુકાન/ઓફીસનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. <u>એનેક્ષર–</u>૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાન/ઓફીસની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (દુકાન/ઓફીસસહિત) બાંધકામના ખર્ચાઓ, દુકાન/ઓફીસનું સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી તથા એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

૨: કાર્પેટ એરિયા આધારિત દુકાન/ઓફીસ કાર્પેટ એરિયા ચોરસ મીટર આશરે .... ની કિંમત રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

૩: સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૪: (એ)ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કયા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચૂકવણી અથવા અરજીની ી તરીકે રૂા. .... (રૂપિયા ....) કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચૂકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા. ....(રૂપિયા.......) દસ્તાવેજ કરતી વખતે

અ થ વા

નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

૧) કરારા કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....) (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

૨) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા............... (રૂપિયા ....) (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

૩) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. .... (રૂપિયા ....) (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

૪) સદર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકનેરૂા. .... (રૂપિયા ....) (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૫) સદર એપાર્ટેમેન્ટના સેનેટરી(બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકનેરૂા. .... (રૂપિયા ....) (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

૬) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ(પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રફ્રીંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકનેરૂા. .... (રૂપિયા ....) (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમનાં ૮૫% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

૭) જે કોમર્શીય/ ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેના લિફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો–મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ(પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકનેરૂા. .... (રૂપિયા ....) (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા. .... (રૂપિયા ....) ચુકવવી.

MODE OF PAYMENT – ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "જે.પી.ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં જુનાગઢ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(બી) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેકસ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો દુકાન / ઓફીસની વેંચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૫: પ્રમોટરે જડિત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે.... આપેલ છે, પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધિન 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 માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૬: (માત્ર દુકાન/ઓફીસને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફાર વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (જુનાગઢ મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે.એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકિય ગોઠવણી આ કરારમાં કબૂલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

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

૮: પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનનની/ 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

// ૮ //

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 સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા–તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૯:

(૯:૧)પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે, જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાન / ઓફીસનો કબજો તબદિલ કરતા પહેલા ચુકવા આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો, લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદિલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદિલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૯: ૨)ADJUSTMENT APPROPRLATION OF PAYMENT

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસેથી વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સૂચના આપી શકશે નહીં.

(૯: ૩)TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્ય છે.

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

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

(૯: ૪)પ્રોજેકટ /એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સૂચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેંચાણ કરવામાં તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

// ૯ //

એકતરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે એફ.એસ.આઈ. જે ઉપલબ્ધ છે, તે સદરહુ પ્રોજેકટની **પ્લોટ નંબર-૭૫ ની ચો.મી.૨૩૨-૨૫-૮૩** જમીન માટે છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફ વાળા દ્વારા એફ.એસ.આઈ./ટી.ડી.આર.વાપરવા/મેળવવા અથવા જે એફ. એસ.આઈ. પ્રિમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી–જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે એફ.એસ.આઈ.(જીડીસીઆર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવા માં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઈ. વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલા છે કે જે સૂચિત તેના દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને ખરીદનાર બધા સદર યુનિટ ખરીદ કરવા સહમતિ આપવામાં આવી હોય કે જે સદર સૂચિત બાંધકામને આધારિત હોય અને યુનિટનું વેંચાણ કે જે પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ.વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સૂચિત એફ.એસ.આઈ.ફકત પ્રયોજકની જ છે.

પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ 522.58 ચો.મી.નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આ. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ.તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને 0.00 નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજકેટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી 522.58 ની સુચિત ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. પ્રયોજકની જ રહેશે તેવી સમજણથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૯:૫) દુકાન/ફલેટના કબજાની કાર્યપધ્ધતિ :–

(૯:૫.૧) પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસનો કબજો તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ ઓફીસ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની દુકાન/ઓફીસ રદ્દ ન કરાવી 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 મુદૃતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્મતના કારણે સ્થાવર મિલકત પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૯:૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશ નો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહિનાની અંદર દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવા લેખિત સૂચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ પ્રોજેકટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન /દુકાન/ઓફીસ/મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવીકે, જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટેનાં જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવે ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૯:૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાનિ પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે...ના હપ્તા ચૂકવવામાં ૩—સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ્દ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં દુકાન / ઓફીસની ફાળવણી રદ્દ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ્દ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ—મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવાનો ઈરાદો થણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટિસના સમયમર્યાદા બાદ તે કરાર રદ્દ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ્દ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ્દ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબૂલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ્દ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાળીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબૂલ થાય છે કે, તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ હોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૯:૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મૂકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાળીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૯:૬)એલોટીની(દુકાન / ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :—

(૯:૬.૧) દુકાન / ઓફીસવપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં દુકાન/ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીન મહેસૂલ તથા તમામ પ્રકારના દુકાન / ઓફીસના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચૂકવવાપાત્ર જે હોય તે ચૂકવવા માટે એલોટીને નોટિસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદિલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા .... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચૂકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૯:૬.૨) ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને દુકાન/ ઓફીસનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૯:૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :—

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

(ડી) જમીન પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા દુકાન / ઓફીસ સંબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈ પણ અદાલતમાં પડતર નથી .

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા દુકાન/ઓફીસ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ જમીન મકાન દુકાન/ઓફીસ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

// ૧૨ //

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈ પણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેંચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેંચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત દુકાન/ઓફીસ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાનિ થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ દુકાન /ઓફીસ એલોટીને વેંચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.

(આઈ) વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી વખતે પ્રમોટર,આ દુકાન/ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો, એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈ પણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી.

(૯:૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત દુકાન / ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાના દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મિલકતના કોઈ પણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાન/ઓફીસના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે.તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે,તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવાલાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના દુકાન/ઓફીસની 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 દુકાન/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. દુકાન/ ઓફીસને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. દુકાન/ ઓફીસ,તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો,ગટર,મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવા સ્થિતિમાં રાખશે.તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) દુકાન/ઓફીસને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મિલકતના ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લઈએ છે કે, તે મિલકતમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે,એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીંય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

(જી) મિલકતને સંબંધી સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ,પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચૂકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા દુકાન /ઓફીસના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પૂરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચૂકવી આપશે.

(૦૯) દુકાન/ઓફીસના દસ્તાવેજ બાબત :—

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાન/ ઓફીસની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા દુકાન/ઓફીસ ના પ્રમાણપત્રના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક,ઈલાખા,ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદિલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ તથા કાનૂની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેંચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજી.ચાર્જીસ વિગેરે આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

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

(૧૦) ક્ષતિની જવાબદારી :—

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

// ૧૪ //

જો પ્રમોટ તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈ પણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :—

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવીને આધિન કોમન એરિયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે દુકાન/ઓફીસમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :—

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

(૧૩) બેઈઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :—

"પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ" માં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ—સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જે.સેટ રૂમ,પાણીનાં ટાંકા,પમ્પ રૂમ,મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ,સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે.કોઈ પણ સંજોગમાં એલોટીને સર્વિસ એરિયા કોઈ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :—

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દૂર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

// ૧૫ //

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈ પણ શરતનો ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાનિ માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનૂન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :—

એલોટી દ્વારા પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે.એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ મિલકત સંબંધી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયાતો, અધીગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોત પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :—

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલ્કત ગીરો મૂકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બીજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈ પણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનૂન :—

પ્રમોટર એલોટીને ખાતરી 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 નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :—

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટીને કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કાંઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ રહે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સૂચના (નોટિસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત અલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :—

આ કરાર તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ્દ થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMENND :-**

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

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈ પણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોને લાગુ પડશે તેથી તબદિલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથ જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની જોગવાઈ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડે શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ્દ 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 પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં–જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે, એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ મિલ્કતના કુલ કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) વધારાની ખાતરી :–

બન્ને પક્ષકારો કબૂલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મૂકવા 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) સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસપરસ સમજૂતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર જુનાગઢ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેંચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે માટે હાજરી આપી સહી કર્યાની કબૂલાત આપશે.

(૨૭) સૂચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટિસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે. //૧૭//

(૧) એલોટીનું સરનામું :—

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :— "પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ"
મુ.જોષીપરા, ઠે. હનુમાન પરા,
જુનાગઢ.

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

(૨૮) સંયુકત એલોટી :—

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :—

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :—

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ 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 દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા :—

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

"પરિશિષ્ટ—૧" (મિલકતનું વર્ણન)(પાર્કિંગ વિગેરે સહિત)

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના જુનાગઢ મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવેશ થયેલ મોજે જોષીપરા ગામે ગામતળની જમીનમાં પાડવા માં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૭૫ ની જમીન ચો.મી.૨૩૨-૨૫-૮૩ આશરે ક્ષેત્રફળવાળી જમીનની ઉપર બંધાયેલ ''પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ'' નામે ઓળખાતું બિલ્ડીંગ :—

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :— ....

ફર્સ્ટ થી બીજા ફલોર :— ....

–: ચતુઃસીમા :–

પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

''પરિશિષ્ટ–ર'' (દુકાન/ફલેટનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના જુનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવેશ થયેલ મોજે જોષીપરા ગામે ગામતળની જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર-૭૫ ની જમીન ચો.મી. ૨૩૨-૨૫-૮૩ આશરે ક્ષેત્રફળવાળી જમીનની ઉપર બંધાયેલ '' પ્લેટીન્યમ ગોલ્ડ '' નામથી ઓળખાતી ઈમારત માહેથી .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ ઓફીસ નં. ...., જેનો કારપેટ એરિયા ચોરસ મીટર .... ના બિલ્ટ–અપ એરિયા ચોરસમીટર .... છે, જેની ચતુઃસીમાની વિગત નીચે મુજબ છે :–

પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

એનેક્ષર–૧

''રેરા'' હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર–ર
સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી
(દુકાન/ઓફીસ ના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

દુકાન/ઓફીસ ના બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ જશે, જેમાં,

૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
ર) બહારની દિવાલો સેન્ડેફેઈઝ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
૩) દરવાજા :– ડેકોરેટિવ લેમિનેટેડ મેઈન ડોર તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના ફલશ ડોર.
૪) ફલોરીંગ :– વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
૫) પ્લમ્બીંગ :– સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું પી.વી.સી. તથા સેનેટરીવેર્સ તથા ફીટીંગ.
૬) ઈલેકટ્રીક :– આઈ.એસ.આઈ. સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ.
૭) લીફટ :– સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ.

ઉપરોકત ફાળવણીથી મેળવનારા પાસેથી રૂ............../– ની રકમ કરાર કરતાં સમયે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ અથવા અરજીની ફી તરીકે ઓમને મળેલ છે.હું સ્વીકૃતિ આપુ છું.

–પ્રયોજક–