રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

PR/GJ/JAMNAGAR/JAMNAGAR/Others/MAA05849/060819, DATED 06/08/2019

₹................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતની સ્થાવર મિલ્કતનો

-:: વેંચાણ કરાર ::-

(કબજા વગરનો)

વેંચાણ કરાર લખાવી લેનાર/ ફાળવણીથી મેળવનાર/ : **શ્રી**
ઉ.વ.આ. --, ધંધો----,
ઈન્કમટેક્સ એક્ટ તળે P. A. No. ____________

ઠે.

જામનગર.

... તે ખરીદનાર

જોગ

વેંચાણ કરાર લખી આપનાર / પ્રયોજક : **એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**
ઈન્કમ ટેક્સ એક્ટ તળે P.A. No. ABNFA-1557-E
ઠે. પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦, રોડ નં. ૧, સાકાર એપાર્ટમેન્ટ સામે,
જામનગર - ૩૬૧ ૦૦૮.

<u>હસ્તે : તેના ભાગીદારો</u>

(૧) **શ્રી ધીમંતભાઈ રસિકલાલ શાહ**
ઉ.વ.આ. ૫૫, વ્યવસાય : વેપાર,

<u>તે જાતે તથા નં. ૨ તથા ૩ વાળાના કુલમુખત્યાર દરજ્જે</u>

(૨) **શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ**
ઉ.વ.આ. ૫૦, વ્યવસાય : વેપાર,

(૩) **શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ**
ઉ.વ.આ. ૩ર, વ્યવસાય : વેપાર,

...તે પ્રમોટર / ડેવલપર/ બિલ્ડર / વેંચનાર

જત,

આ વેચાણ કરાર થી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

"**એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝ**" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તારીખ : ૧૦/૧૦/૨૦૧૮ ના ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે, અને આ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ "**એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝ**" ભાગીદારી પેઢીના અમો ત્રણ જ ભાગીદારો છીએ, અને ત્યારબાદ ભાગીદારીનાં બંધારણમાં કોઈ ફેરફાર થયેલ નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ, અને તે રીતે આ વેંચાણ કરાર ભાગીદારો દરજજે તથા જાતે કરીએ છીએ.

ઉપર લખ્યા ભાગીદાર નંબર : ૨ વાળાએ તારીખ : ૦૯/૧૨/૨૦૧૩ ના તથા નંબર : ૩ વાળાએ તારીખ : ૧૭/૦૧/૨૦૧૫ ના કુલ મુખત્યારનામાથી તેઓ વતી કાર્ય કરવા અમો ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહને તેઓના કુલ મુખત્યાર નિમેલ છે, અને આ કુલ મુખત્યાર નામાઓની રૂએ અમો શ્રી ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહને આ વેંચાણ કરાર કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને આ દરેક કુલ મુખત્યાર નામાઓનો અમલ ચાલુ છે, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપી "**એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝ**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ઉપર લખ્યા ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજજે તથા ભાગીદાર દરજજે જાતે આથી **શ્રી ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહ** આ વેંચાણ કરારથી તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે:-

વેંચાણ કરાર વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે હાઈ રાઈઝ બિલ્ડીંગ "**એટલાન્ટીસ**" **વિંગ-એ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની શોપ નંબર : ....** છે, તેનું વર્ણન આ તળે આપેલ છે, અને જે "**એટલાન્ટીસ**" નામના હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગનું આયોજન ચોરસ મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે, તે સમગ્ર "**એટલાન્ટીસ**" ઈમારત તળેની જમીનના તથા તે પરના બાંધકામના માલિક અમો લખી આપનાર વેંચનાર છીએ, અને આ ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી મેળવી તે વિકાસ પરવાનગી

મુજબનું બાંધકામ અન્ડર કન્સ્ટ્રકશન છે અને તે પૈકી **વિંગ-એ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની શોપ નંબર : ....** નો જ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેંચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

:: વેચાણ કરાર વાળી જગ્યાનું વર્ણન તથા હદદીશા ::

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના શહેર જામનગરમાં **પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦-૧૧ ની વચ્ચે રોડ નં. ૧** ઉપર આવેલ મુળ સિટી સરવે નંબર : ૩૯/જી/૫ પૈકી પ્લોટ નંબર : ૨૨ વાળી જગ્યા જેનું જામનગર મહાનગરપાલિકાના તારીખ : ૧૬/૮/૨૦૦૩ ના હૂકમથી સબ-ડીવીઝન મંજુર થતાં મંજુર થયેલ સબ-ડીવીઝન પૈકી **સબ-ડીવીઝન નં. ૨૨/બી** કે જે જામનગર સિટી સરવે કચેરીના **વોર્ડ નંબર : ૧૨** ના **શીટ નંબર : ૮૪** માં **સિટી સરવે નંબર : ૩૪૧૨** થી નોંધાયેલ છે, તથા તેનું ક્ષેત્રફળ **ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭** કાયમ કરવામાં આવેલ છે, તે ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી બાંધવામાં આવેલ "**એટલાન્ટીસ**" નામના હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ માંહેની જગ્યા પૈકી **વિંગ - એ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની શોપ નંબર : ....** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	**ચો.મીટર**
બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ	...
ફ્રન્ટ ઓપન એરિયા / કોમન એરિયામાં મળતા વરાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ	...
કારપેટ એરિયા	.....

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉપરોક્ત વિગત તથા વર્ણન વાળી શોપ તમોને ₹......................../- **અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં વેચાણ આપેલ હોય તેનો આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના સુથી પેટે,

-:: ચુકવેલ અવેજની વિગત ::-

રકમ ₹	વિગત
................../-	
................../-	
................../-	
................../-	

ઉપરોકત વિગતે મજકુર શોપના અવેજના સુથીની રકમ તમારા તરફથી અમોને વસુલ મળેલ છે. જે વસુલ મળવા બદલ આથી પહોંચ કરી આપીએ છીએ. અવેજની બાકી રહેતી રકમ ₹....................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા .... (...........) માસ સુધીમાં ચુકવી આપવાના છે. અને ત્યારે સદરહુ શોપનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા નામ જોગનો તમારા ખર્ચે કરી આપવાનો છે અને ત્યારે સદરહુ શોપનો કબજો તમોને સોંપી આપવાનો છે.

ઉપરોકત વેચાણ આપેલ શોપના સરકારી, અર્ધ-સરકારી તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ ભરવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે. વેચાણ આપ્યા બાદની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

તમોને વેચાણ કરારથી વેચાણ આપેલ શોપ અમોએ અન્ય કોઈ જગ્યાએ ગીરો, બક્ષીસ કે વેચાણથી આપેલ નથી. સદરહુ જગ્યા તદ્દન બોજા રહીત અને ટાઈટલ કલીયર છે તેવી ખાત્રી વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી તમારા જોગ વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે.

હવે તેથી, આ કરાર નીચે મુજબ બંને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે:

(૧) પ્રવર્તકે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર થયેલ પ્લાન, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર પ્રોજેકટ જમીન ઉપર "**એટલાન્ટીસ**" **વિંગ - એ** તથા **વિંગ-બી** નામની બે અલગ અલગ ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે, જેમાં સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે રહેણાંકના ફ્લેટ હોલ્ડર્સ માટે કોમન પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહેના કોમર્શિયલ યુનિટ્સ ધારકો માટે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબની પાર્કિંગની જગ્યાનું આયોજન છે. પ્રોજેકટ જમીન પર આ નીચે કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા

મુજબનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલ છે.

ફ્લોર	એટલાન્ટીસ	
	વિંગ - એ	**વિંગ - બી**
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	કોમર્શિયલ શોપ - ૬	પાર્કિંગ
ફર્સ્ટ ફ્લોર	રહેણાંકના ૩ ફ્લેટ તથા તેને લગત ઓપન ટેરેસ	રહેણાંકના ૫ ફ્લેટ તથા તેને લગત ઓપન ટેરેસ
સેકન્ડ ટુ સીકસથ ફ્લોર	દરેક માળે રહેણાંકના ૩ - ૩ ફ્લેટ	દરેક માળે રહેણાંકના ૫ - ૫ ફ્લેટ
સેવન્થ ફ્લોર	રહેણાંકના ૩ ફ્લેટ	રહેણાંકના ૫ ફ્લેટ

ઉક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

એ શરતે કે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાના એપાર્ટમેન્ટ/શોપને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલાં ફાળવણીથી મેળવનારાની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

(૧/એ) (૧) **"એટલાન્ટીસ" વિંગ-એ** ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર ...., પ્રકાર વાણિજય જેનું કાર્પેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે (જેને હવે પછી 'સદર શોપ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે શોપને ₹...................... રૂપિયા ....ના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મઝિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મઝિયારા વિસ્તારો અને સુવીધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની શોપની કિંમત અલગથી દર્શાવવી).

(૨) ~~બાલ્કની / વરંડા ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹.......... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.~~

(૩) ~~બાલ્કની / વરંડા ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને~~

~~છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹.......... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.~~

(૪) ~~વોશ એરિયા બાલ્કની જેનુ ક્ષેત્રફળ....................ચો.મી છે. જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹.......... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.~~

(૫) ~~ખુલ્લી અગાશી જેનુ ક્ષેત્રફળ....................ચો.મી છે. જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹.......... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.~~

(૬) ~~લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા ....પોડિયમમાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા નંબર ....અવેજની રકમ ₹..........................માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.~~ **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહેના કોમર્શિયલ યુનિટ્સ ધારકો માટે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબની પાર્કિંગની જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.**

(૭) ~~લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહેના બંધ(છતવાળા) પાર્કિંગની જગ્યા નંબર ....અવેજની રકમ ₹..........................માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.~~ **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહેના કોમર્શિયલ યુનિટ્સ ધારકો માટે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબની પાર્કિંગની જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.**

(૧/બી) ઉપરોકત કલોઝ (૧) થી (૭) માં જણાવેલ શોપની કુલ એકંદર વેચાણ અવેજની રકમ ₹.....................છે.

(૧/સી) ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે ₹....................(રૂપિયા...................)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ ₹................(રૂપિયા ....) નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૨) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૩) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹................./- (રૂપિયા ....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૪) સદર શોપની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૫) સદર શોપના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રૂફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

-- 8 --

(૭) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેના લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ, ઈલેક્ટ્રો-મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય અનવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ અનાવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹................. (રૂપિયા...........................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૯૫% કરતાં 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 ₹..............(રૂપિયા.............................) ચુકવવી.

(૧/ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં શોપનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમ કે જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભમાં ચુકવવા પાત્ર થતો હોય) નો સમાવેશ થતો નથી જે પ્રયોજક નક્કી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણીથી મેળવનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧/ઈ) કુલ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃધ્ધિના કારણે, પ્રયોજક સંમત થાય તેમજ ખાતરી આપે છે કે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે સક્ષમ સતાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા/ હુકમ/ નિયમ/નિયમન બિડવાના રહેશે જે ત્યાર પછીની ચુકવણી ઉપર જ લાગુ પડશે.

(૧/એફ) પ્રયોજક, તેઓના સ્વતંત્ર વિનિમયથી, ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હપ્તાને જેટલી મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના પ્રવર્તમાન બેંક રેટ પ્રમાણે પ્રતિવર્ષની છુટ આપીને રિબેટ આપી શકશે અને તેવા રિબેટનો દર, એક વાર પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આપ્યા બાદ ફેરતપાસ/ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં.

(૧/જી) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકાર પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો, તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખથી પ્રવર્તમાન બેંક રેટ મુજબના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના ક્લોઝ(૧(એ)માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.નકકી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણીથી મેળવનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧/એચ) ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજકને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણાં, જો હોય તો, હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે પ્રયોજકને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રયોજક સામે વાંધો/માંગણી/નિર્દેશ ન કરવા બાંહેધરી આપે છે.

નોંધ : પેટા-ક્લોઝ (૨) અને (૩) માં નિર્દિષ્ટ કરેલ દરેક હપ્તાઓને, બહુમાળી ઈમારત/વિભાગના કિસ્સામાં ભોંયરાઓ/પોડિયમો/માળાઓની સંખ્યા સાથે જોડાયેલ વિવિધ હપ્તાઓમાં પુન:વિભાજિત કરવાના રહેશે.

(૨/૧) સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે તેમજ પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી સદર શોપના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી

લેવાના રહેશે.

(૨/૨) પ્રયોજક તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા માટે સમય સાર (એસેન્સ) છે. પ્રયોજકે પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે મેળવી લીધા બાદ ફાળવણીથી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટ/દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારાના સંઘને મઝિયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીત, ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરાર હેઠળ, પ્રયોજકે ઉપરોક્ત કલોઝ-૧(સી)માં જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

(૩) પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **૩૧૨૯.૯૭ ચો. મી.** નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતુ ટી.ડી.આર. 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 ફેરફારો થી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને **૪૬૯૪.૯૫ ચો. મી.**નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી **૪૬૯૪.૯૫ ચો.મી.** ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનું વેચાણ કરવામાં આવશે. "**એટલાન્ટીસ**" ના ટોપ ફ્લોર માંહેની અગાસીની માલિકી "**એટલાન્ટીસ (જામનગર) કો-ઓનર્સ એસોસીએશન**" ની રહેશે અને તેનો ઉપયોગ સદરહુ એસોસિએશનના જે તે વખતના ધારા-ધોરણો તથા નિયમોને આધીન દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર કરી શકશે. આ ટેરેસ માંહે આ ઈમારતના કોમર્શિયલ યુનિટ હોલ્ડર્સને કોઈપણ પ્રકારના હકકો પ્રાપ્ત થતાં નથી કે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવતાં નથી. "**એટલાન્ટીસ**" ની વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ઉપરાંત વધેલી એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક "**એટલાન્ટીસ**" ના ફ્લેટ હોલ્ડર્સનો રહેશે અને વેચનાર પેઢી કે બિલ્ડરનો રહેશે નહિ. પરંતુ બાંધકામના નિયમો પ્રમાણે આ અગાસી માંહે અમોને જો વિશેષ બાંધકામ (એફ.એસ.આઈ.) મળવાપાત્ર થશે તો આ અગાસી માંહે અમો સદરહુ ઈમારતના

એસોસિએશનની ૨/૩ બહુમતી મેળવ્યા બાદ બાંધકામ કરવા હકકદાર રહીશું અને તેવા વખતે તે નવા બાંધકામની ટોપ ફ્લોરની ટેરેસનો દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર વપરાશ ઉપયોગ કરી શકશે.

(૪/૧) જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારા, જે પ્રોજેકટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યા ની તારીખ સુધી પ્રવર્તમાન બેંક રેટ મુજબનું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી પ્રવર્તમાન બેંક રેટ મુજબ વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

(૪/૨) પ્રયોજકના,ઉપરોકત પેટા-કલોઝ ૪.૧ અનુસાર ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે) ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓ ના અધીકારને પૂર્વગ્રહ નથાય તે રીતે તેમજ ફાળવણી મેળવનારાએ ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી, પ્રયોજક તેઓની મરજી મુજબ આ કરાર નો તે અંત લાવી શકશે:

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યકત કરતી જાણ તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારાએ શરતોનોભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરાર નો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ ફાળવણીથી મેળવનારાને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજિ. પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખીત માં થતા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઈ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજકેને દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પુરી થયેથી, પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત

થયેથી, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને કરાર ના અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસ ની મુદતમાં, ફાળવણીથી મેળવનારાએ જે તે તારીખ સુધી પ્રયોજકને ચુકવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજ ના હપ્તા ઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૫) ફ્લોરિંગ અને સેનિટરીના ફિટિંગો તથા સુવિધાઓ જેવી બ્રાન્ડ સાથેની અથવા કિંમત વર્ગ જે પ્રયોજક તેઓની ઈચ્છા મુજબ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટ/શોપમાં મૂકવાની હોય તે આ સાથેના એનેક્ષર 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

(૬) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો **તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૪** સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધીમાં, તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈન્કાર કરે તો પ્રયોજક, ફાળવણીથી મેળવનારાની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ/શોપ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખ થી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી ક્લોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે, જો એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં ની મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય -

(૧) યુધ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતિ;

(૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિકારી/અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

(૭/૧) કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા-

પ્રયોજકે, સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ

ફાળવણીથી મેળવનારાએ રકમની ચુકવણી કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો લેખિતમાં ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટિસ પ્રસિધ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર પ્રવર્તકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. પ્રયોજક તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓએ ફાળવણીથી મેળવનારાને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે તેઓ સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘ, જે લાગે પડતું હોય તે, દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. પ્રયોજકે તેઓ વતી, પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

(૭/૨) પ્રયોજકે સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વપરાશ માટે અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારે એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે;

(૭/૩) એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ફાળવણીથી મેળવનારની નિષ્ફળતા કલોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ફાળવણીથી મેળવનારે પ્રયોજક પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટી, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો લેવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ-૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ફાળવણીથી મેળવનારા નિષ્ફળ જાય તો તેવા ફાળવણીથી મેળવનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૭/૪) ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફાળવણીથી મેળવનારા એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે

પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ફાળવણીથી મેળવનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવતા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રયોજકના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૮) ફાળવણીથી મેળવનારએ વાણિજયના હેતુ માટે શોપ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજુરી આપવાની રહેશે. આ વેંચાણ વાળી જગ્યામાં ખરીદનારએ ચાની દુકાન, હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, પાન - સિગરેટની દુકાન, ગેરેજ કે "**એટલાન્ટીસ**" ના અન્ય કોમર્શિયલ કે રેસીડેન્સીયલ હોલ્ડર્સને કોઈ તકલીફ કે ન્યુસન્સ થાય તેવો ધંધો કરવાનો નથી. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો રાખવા અને પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) ફાળવણીથી મેળવનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટ/શોપના ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સાથે મળીને, પ્રયોજકે નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળીના બાય-લોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર, જે લાગુ પડતું હોય તે, આવા અન્ય સક્ષમ સતામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરરવાનો રહેશે નહીં.

(૯/૧) એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટિસ ફાળવણીથી મેળવનારાને પ્રયોજકે આપ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેકટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો

-- 15 --

પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેકટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારા જવાબદાર રહેશે. જયાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ફાળવણીથી મેળવનારાએ તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારા વધુમાં સંમત થાય છે, જયાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધિ ફાળવણીથી મેળવનારાએ ખર્ચ પેટે માસિક **રૂ..............**/- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જયાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોકત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રયોજક પાસે રહેશે.

(૧૦) ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમો ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, ફાળવણીથી મેળવનારને સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુવિધા અથવા તે પહેલાં પ્રયોજકે નકકી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

(૧૧) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાય-લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં પ્રયોજકના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને **રૂ.૧૦,૦૦૦/-** ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૨) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર ઈમારત/ઈમારતના વિભાગની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા

લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆતો અને ખાતરીઓ :

પ્રયોજક આથી ફાળવણીથી મેળવનારાને નીચે મુજબની સમજુતીઓ અને ખાતરીઓ આપે છે :

(૧) પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે પ્રયોજકે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે;

(૨) પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે;

(૩) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી;

(૪) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી;

(૫) સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ

મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને પ્રયોજકે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ તથા મઝિયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે;

(૬) પ્રયોજકને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારાના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી;

(૭) પ્રયોજકે, આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારાના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો/વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યકિત સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ તથા સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપના સંદર્ભમાં કરેલ નથી;

(૮) પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપ ફાળવણીથી મેળવનારાને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી;

(૯) ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે;

(૧૦) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી દેવાં, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે;

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં પ્રયોજકને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સતામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈનેકટમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટિસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

(૧૪) ફાળવણીથી મેળવનારાઓ અથવા તેઓ જાતે, વ્યકિતઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ/શોપ આવે તે તમામને લાવવાના હેતુથી, આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે :

(૧) જે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી એપાર્ટમેન્ટ/શોપને ફાળવણીથી મેળવનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાય-લોઝથી વિરુદ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય એપાર્ટમેન્ટ/શોપમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ/શોપ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

(૨) એપાર્ટમેન્ટ/શોપમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ/શોપ સ્થિત હોય તેમાં, એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મઝિયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી, અને જો એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વાળી ઈમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટ/શોપને ફાળવણીથી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૩) સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટ/શોપની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વાળી ઈમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ/શોપમાં સંબધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાય-લોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. ફાળવણીથી મેળવાનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક

સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૪) એપાર્ટમેન્ટ/શોપ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે એપાર્ટમેન્ટ/શોપમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વાળી ઈમારતના એલિવેશન તથા બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટ/શોપ વાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન, ગટરો, નીક(ડ્રેનેજ) અને પાઈપ તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પાડદી અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને પ્રયોજક અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.

(૫) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટ વાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

(૬) સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ/શોપ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહીં.

(૭) પ્રયોજકની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ/શોપ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ પ્રયોજકને ચુકવી દેવી.

(૮) સંબંધિત સ્થાજિક સતાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો,

-- 20 --

એપાર્ટમેન્ટ/શોપના ભોગવટેદારના બદલાવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય, તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવીને ભોગવવી.

(૯) જયાં સુધી આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદિલ,સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનિફીટ ફેકટરમાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટ/શોપના કબજામાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટ/શોપના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૦) ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટ/શોપના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો, અને બાય-લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી/લિમિટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ફેડેરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તયાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૧૫) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડિપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મુડીની રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદાકીય ખર્ચ

પેટે મેળવેલ રકમો અંગે એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતુ અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટસ અથવા સદર શોપ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજુરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યકત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રિએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રયોજકની મિલકત રહેશે.

(૧૭) પ્રયોજકે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો, તેવા એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સંમત થયેલ ફાળવણી મેળવનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકારક અસર :

પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર આપવાથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહી, જયાં સુધી પ્રથમ તો, સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારા આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ પ્રયોજકની સૂચના મુજબ સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ફાળવણીથી મેળવનારાઓ તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતીના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રયોજક દ્વારા જયાં અને જયારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભૂલને ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા સદરહ નોટીસની

સ્વીકૃતીના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ફાળવણીથી મેળવનારાની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો ફાળવણીથી મેળવનારાને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટ અને એનેક્ષચર્સ સહીત, ઉપરોક્ત વિષયવસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપુર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપ/ઈમારત, જે લાગુ પડતું હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખીત અથવા મૌખીક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

(૨૦) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ ફાળવણીથી મેળવનારા/ત્યાર પછીના ફાળવણીથી મેળવનારાઓને લાગુ પડવા અંગે :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ તબદિલીના કિસ્સામાં એપાર્ટમેન્ટ/શોપના કોઈપણ હવે પછીના ફાળવણીથી મેળવનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે, કારણકે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ/શોપ સાથે જ જશે.

(૨૨) સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ બાદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર

-- 23 --

કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૨૩) આ કરારમાં જયાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પધ્ધતી અંગે :

આ કરારમાં જયાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રોજેકટના અન્ય ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેકટના તમામ એપાર્ટમેન્ટ/શોપ ના કુલ કાર્પેટ એરીયામાંથી સદર એપાર્ટમેન્ટ/શોપના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ ખાતરીઓ :

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરારો અને પ્રવૃતિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા અહીં જણાવેલ કોઈપણ વ્યવહારને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

(૨૫) કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજકની ઓફીસમાં, અથવા પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારા વચ્ચે સંમતિથી નકકી થયેલ અન્ય જગ્યાએ, ------ માં ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજક વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ પ્રયોજક તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરાર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણની સાથોસાથ સદર કરારની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવે, તેથી આ કરારને જામનગર મુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે.

(૨૬) ફાળવણીથી મેળવનારા અને/અથવા પ્રયોજકે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર/ભાડા પટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા પ્રયોજક તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણની સ્વીકૃતી આપશે.

(૨૭) આ કરાર મુજબની ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજકને બજવવામાં આવતી તમામ નોટીસો

-- 24 --

તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારા અથવા પ્રયોજકને રજી. પોસ્ટ એ. ડી. થી તેમજ જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી ઉપર/પોસ્ટના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે :

...........ફાળવણીથી મેળવાનારાનું નામ

...........ફાળવણીથી મેળવનારાનું સરનામું

જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી : ....

પ્રયોજકનું નામ : **એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**

પ્રયોજકનું સરનામું : ઠે. પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧, રોડ નં. ૧, સાકાર એપાર્ટમેન્ટ સામે,
જામનગર - ૩૬૧ ૦૦૮.

જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી : homemaker_1982@yahoo.com

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ રહેશે, જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા, જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓના કિસ્સામાં, પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર, જે ફાળવણીથી મેળવનારાનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ ફાળવણીથી મેળવનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ફાળવણીથી મેળવનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન

-- 25 --

શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ જામનગર સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૩૧) નિયંત્રિત કાયદો :

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને જામનગર અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકુમત રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના શહેર જામનગરમાં **પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦-૧૧ ની વચ્ચે રોડ નં. ૧** ઉપર આવેલ મુળ સિટી સરવે નંબર : ૩૯/જી/૫ પૈકી પ્લોટ નંબર : ૨૨ વાળી જગ્યા જેનું જામનગર મહાનગરપાલિકાના તારીખ : ૧૬/૮/૨૦૦૩ ના હૂકમથી સબ-ડીવીઝન મંજુર થતાં મંજુર થયેલ સબ-ડીવીઝન પૈકી **સબ-ડીવીઝન નં. ૨૨/બી** કે જે જામનગર સિટી સરવે કચેરીના **વોર્ડ નંબર : ૧૨** ના **શીટ નંબર : ૮૪** માં **સિટી સરવે નંબર : ૩૪૧૨** થી નોંધાયેલ છે, તથા તેનું ક્ષેત્રફળ **ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭** કાયમ કરવામાં આવેલ છે, તે ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી બાંધવામાં આવેલ **''એટલાન્ટીસ'' વિંગ-એ તથા વિંગ-બી** નામના હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ બિલ્ડીંગ જેની, :-

ઉત્તરે : સબ-ડીવીઝન નં. ૨૨/એ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૪૦ ફુટ પહોળો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૨૩ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૨૧ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ - બી</u>

ઉકત નિશાની ''એ'' માં વર્ણવેલ મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી બાંધવામાં આવેલ **''એટલાન્ટીસ''** નામના

હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ માંહેની જગ્યા પૈકી **વિંગ - એ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની શોપ નંબર : ....** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	**ચો.મીટર**
બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ	...
ફ્રન્ટ ઓપન એરિયા / કોમન એરિયામાં મળતા વરાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ	...
કારપેટ એરિયા	.....

આ શોપ નં. .... ની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

એનેક્ષર - ૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર -૨

શોપ સબંધીત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

FLOORING :

- Premium quality vitrified.

BATHROOMS :

- Fully glazed tiles up to slab level.
- Standard quality sanitary wares.
- Standard quality plumbing fittings.

PLUMBING:

- C.P.V.C. pipes for water Supply & P.V.C. pipes for soil, drainage & waste system.

ENTRANCE :

- Attractive entrance foyer,
- Entry & Exit of Building with Camera Surveillance.

ELECTRIC :

- ✧ Branded Modular Switches
- ✧ Premium quality ISI copper wiring with ample no. of points.
- ✧ Concealed wiring of well known brand.

PLASTER & COLOR :

- ✧ Internal plaster with acrylic putty finish.
- ✧ Acrylic emulsion paint on exterior walls.

એનેક્ષર - ૩

બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે જોડેલ છે

આ વેચાણ કરાર અમોએ સમજી, વાંચી, વિચારી, રાજીખુશીથી, બીનાકેફે, સુથીની રકમ સ્વીકારીને કરી આપેલ છે જે અમને તથા અમારા વંશ વારસો વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર.
તારીખ : ....../......./૨૦૨૧.

અત્રે...સહી   અત્રે...શાખ

એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢી, હસ્તે :

--   --

(ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહ)
- તે ભાગદાર દરજજે જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો
શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ
તથા શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ ના
કુલમુખત્યાર દરજજે
- તે પ્રમોટર/ડેવલપર/ બિલ્ડર/વેચાણ કરાર લખી આપનાર   --

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

PR/GJ/JAMNAGAR/JAMNAGAR/Others/MAA05849/060819, DATED 06/08/2019

₹................./- અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતની સ્થાવર મિલ્કતનો

-:: વેંચાણ કરાર ::-

(કબજા વગરનો)

વેંચાણ કરાર : **શ્રી**
લખાવી લેનાર/ ઉ.વ.આ. --, ધંધો----,
ફાળવણીથી મેળવનાર/ ઈન્કમટેકસ એકટ તળે P. A. No. ___________

ઠે.

જામનગર.

... તે ખરીદનાર

જોગ

વેંચાણ કરાર : **એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**
લખી આપનાર / ઈન્કમ ટેકસ એકટ તળે P.A. No. ABNFA-1557-E
પ્રયોજક ઠે. પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦, રોડ નં. ૧, સાકાર એપાર્ટમેન્ટ સામે,
જામનગર - ૩૬૧ ૦૦૮.

હસ્તે : તેના ભાગીદારો

(૧) **શ્રી ધીમંતભાઈ રસિકલાલ શાહ**
ઉ.વ.આ. ૫૫, વ્યવસાય : વેપાર,

તે જાતે તથા નં. ૨ તથા ૩ વાળાના કુલમુખત્યાર દરજજે

(૨) **શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ**

ઉ.વ.આ. ૫૦, વ્યવસાય : વેપાર,

(૩) **શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ**

ઉ.વ.આ. ૩૨, વ્યવસાય : વેપાર,

...તે પ્રમોટર / ડેવલપર/ બિલ્ડર / વેંચનાર

જત,

આ વેચાણ કરાર થી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

"**એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝ**" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તારીખ : ૧૦/૧૦/૨૦૧૮ ના ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે, અને આ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ "**એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝ**" ભાગીદારી પેઢીના અમો ત્રણ જ ભાગીદારો છીએ, અને ત્યારબાદ ભાગીદારીનાં બંધારણમાં કોઈ ફેરફાર થયેલ નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ, અને તે રીતે આ વેંચાણ કરાર ભાગીદારો દરજજે તથા જાતે કરીએ છીએ.

ઉપર લખ્યા ભાગીદાર નંબર : ૨ વાળાએ તારીખ : ૦૯/૧૨/૨૦૧૩ ના તથા નંબર : ૩ વાળાએ તારીખ : ૧૭/૦૧/૨૦૧૫ ના કુલ મુખત્યારનામાથી તેઓ વતી કાર્ય કરવા અમો ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહને તેઓના કુલ મુખત્યાર નિમેલ છે, અને આ કુલ મુખત્યાર નામાઓની રૂએ અમો શ્રી ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહને આ વેંચાણ કરાર કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને આ દરેક કુલ મુખત્યાર નામાઓનો અમલ ચાલુ છે, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપી "**એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝ**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ઉપર લખ્યા ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજજે તથા ભાગીદાર દરજજે જાતે આથી **શ્રી ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહ** આ વેંચાણ કરારથી તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે:-

વેંચાણ કરાર વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે હાઈ રાઈઝ બિલ્ડીંગ "**એટલાન્ટીસ**" **વિંગ-......** ના **..........** **ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર : ....** છે, તેનું વર્ણન આ તળે આપેલ છે, અને જે "**એટલાન્ટીસ**" નામના હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગનું આયોજન ચોરસ મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે, તે સમગ્ર "**એટલાન્ટીસ**" ઈમારત તળેની જમીનના તથા તે પરના બાંધકામના માલિક અમો લખી આપનાર વેંચનાર છીએ, અને આ ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની

બાંધકામની રિવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી મેળવી તે વિકાસ પરવાનગી મુજબનું બાંધકામ અન્ડર કન્સ્ટ્રકશન છે અને તે પૈકી **વિંગ-...... ના .... ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર : ....** નો જ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેંચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

:: વેચાણ કરાર વાળા ફ્લેટનું વર્ણન તથા હદદીશા ::

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના શહેર જામનગરમાં **પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦-૧૧ ની વચ્ચે રોડ નં. ૧** ઉપર આવેલ મુળ સિટી સરવે નંબર : ૩૯/જી/૫ પૈકી પ્લોટ નંબર : ૨૨ વાળી જગ્યા જેનું જામનગર મહાનગરપાલિકાના તારીખ : ૧૬/૮/૨૦૦૩ ના હૂકમથી સબ-ડીવીઝન મંજુર થતાં મંજુર થયેલ સબ-ડીવીઝન પૈકી **સબ-ડીવીઝન નં. ૨૨/બી** કે જે જામનગર સિટી સરવે કચેરીના **વોર્ડ નંબર : ૧૨ ના શીટ નંબર : ૮૪** માં **સિટી સરવે નંબર : ૩૪૧૨** થી નોંધાયેલ છે, તથા તેનું ક્ષેત્રફળ **ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭** કાયમ કરવામાં આવેલ છે, તે ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની રિવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી બાંધવામાં આવેલ "**એટલાન્ટીસ**" નામના હાઈ-રાઈઝ્ડ બિલ્ડીંગ માંહેની જગ્યા પૈકી **વિંગ - ...... ના .... ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર : ....** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	**ચો. ફૂટ**	**ચો.મીટર**
બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ	...	...
કોમન એરિયામાં મળતા વરાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ	...	...
ટેરેસ એરિયા	.....	.....
કારપેટ એરિયા	.....	.....

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉપરોક્ત વિગત તથા વર્ણન વાળો ફ્લેટ તમોને **₹......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં વેચાણ આપેલ હોય તેનો આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના સુથી

-- 4 --

પેટે,

-:: ચુકવેલ અવેજની વિગત ::-

રકમ ₹	વિગત
................../-	
................../-	
................../-	
................../-	

ઉપરોક્ત વિગતે મજકુર ફ્લેટના અવેજના સુથીની રકમ તમારા તરફથી અમોને વસુલ મળેલ છે. જે વસુલ મળવા બદલ આથી પહોંચ કરી આપીએ છીએ. અવેજની બાકી રહેતી રકમ ₹......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા .... (...........) માસ સુધીમાં ચુકવી આપવાના છે. અને ત્યારે સદરહુ ફ્લેટનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા નામ જોગનો તમારા ખર્ચે કરી આપવાનો છે અને ત્યારે સદરહુ ફ્લેટનો કબજો તમોને સોંપી આપવાનો છે.

ઉપરોક્ત વેચાણ આપેલ ફ્લેટના સરકારી, અર્ધ-સરકારી તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ ભરવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે. વેચાણ આપ્યા બાદની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

તમોને વેચાણ કરારથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અમોએ અન્ય કોઈ જગ્યાએ ગીરો, બક્ષીસ કે વેચાણથી આપેલ નથી. સદરહુ જગ્યા તદ્દન બોજા રહીત અને ટાઈટલ કલીયર છે તેવી ખાત્રી વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી તમારા જોગ વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે.

હવે તેથી, આ કરાર નીચે મુજબ બંને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે:

(૧) પ્રવર્તકે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર થયેલ પ્લાન, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર "**એટલાન્ટીસ**" **વિંગ - એ** તથા **વિંગ-બી** નામની બે અલગ અલગ ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે, જેમાં સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે રહેણાંકના ફ્લેટ હોલ્ડર્સ માટે કોમન પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહેના કોમર્શિયલ યુનિટ્સ ધારકો માટે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં

દર્શાવ્યા મુજબની પાર્કિંગની જગ્યાનું આયોજન છે. પ્રોજેકટ જમીન પર આ નીચે કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલ છે.

ફ્લોર	એટલાન્ટીસ	
	વિંગ - એ	વિંગ - બી
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	કોમર્શિયલ શોપ - ૬	પાર્કિંગ
ફર્સ્ટ ફ્લોર	રહેણાંકના ૩ ફ્લેટ તથા તેને લગત ઓપન ટેરેસ	રહેણાંકના ૫ ફ્લેટ તથા તેને લગત ઓપન ટેરેસ
સેકન્ડ ટુ સીકસથ ફ્લોર	દરેક માળે રહેણાંકના ૩ - ૩ ફ્લેટ	દરેક માળે રહેણાંકના ૫ - ૫ ફ્લેટ
સેવન્થ ફ્લોર	રહેણાંકના ૩ ફ્લેટ	રહેણાંકના ૫ ફ્લેટ

ઉક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

એ શરતે કે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાના એપાર્ટમેન્ટ/શોપને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલાં ફાળવણીથી મેળવનારાની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

(૧/એ) (૧) **"એટલાન્ટીસ" વિંગ** - .... ના .... માળ ઉપર આવેલ એપમાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નંબર ...., પ્રકાર રહેણાંક જેનું કાર્પેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે (જેને હવે પછી 'સદર એપાર્ટમેન્ટ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે એપાર્ટમેન્ટને ₹...................... રૂપિયા ....ના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મઝિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મઝિયારા વિસ્તારો અને સુવીધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની એપાર્ટમેન્ટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી).

(૨) બાલ્કની / વરંડા ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹........... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(એરિયા ટેબલમાં લખ્યા મુજબનું ક્ષેત્રફળ છે, જેનો આ વેચાણના અવેજમાં સમાવેશ થઈ જાય છે.)

(૩) બાલ્કની / વરંડા ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹........... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. **(એરિયા ટેબલમાં લખ્યા મુજબનું ક્ષેત્રફળ છે, જેનો આ વેચાણના અવેજમાં સમાવેશ થઈ જાય છે.)**

(૪) વોશ એરિયા બાલ્કની જેનુ ક્ષેત્રફળ.....................ચો.મી છે. જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹........... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. **(એરિયા ટેબલમાં લખ્યા મુજબનું ક્ષેત્રફળ છે, જેનો આ વેચાણના અવેજમાં સમાવેશ થઈ જાય છે.)**

(૫) ખુલ્લી અગાશી જેનુ ક્ષેત્રફળ.....................ચો.મી છે. જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ ₹........... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૬) ~~લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા ....પોડિયમમાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા નંબર ....અવેજની રકમ ₹...........................માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.~~ **દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર માટે સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે કોમન પાર્કિંગ છે.** કોમર્શિયલ યુનિટની આગળની તરફ આવેલ ઓપન કમ્પાઉન્ડમાં કોમર્શિયલ યુનિટ હોલ્ડર સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના હક્કો પ્રાપ્ત થતાં નથી, તથા તેમાં આ બિલ્ડીંગના રહેણાંકના ફ્લેટ હોલ્ડર્સને કોઈપણ પ્રકારના હકકો પ્રાપ્ત થતાં નથી તથા આ ઓપન કમ્પાઉન્ડમાં રહેણાંકના ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ પોતાના

વાહનો પણ પાર્ક કરવાના નથી. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧/બી) ઉપરોક્ત કલોઝ (૧) થી (૭) માં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટની કુલ એકંદર વેચાણ અવેજની રકમ ₹......................છે.

(૧/સી) ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે ₹......................(રૂપિયા.....................)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ ₹.................(રૂપિયા ....) નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને ₹..................(રૂપિયા.............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૨) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹..................(રૂપિયા.............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૩) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનુંબાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹................../- (રૂપિયા ....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૪) સદર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૫) સદર એપાર્ટમેન્ટના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની

-- 8 --

પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રુફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹.................(રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૭) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેના લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ, ઈલેક્ટ્રો-મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય અનાવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ અનાવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને ₹................. (રૂપિયા............................) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૯૫% કરતાં 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 ₹..............(રૂપિયા.............................) ચુકવવી.

(૧/ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમ કે જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભમાં ચુકવવા પાત્ર થતો હોય) નો સમાવેશ થતો નથી જે પ્રયોજક નકકી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણીથી મેળવનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧/ઈ) કુલ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃધ્ધિના કારણે, પ્રયોજક સંમત થાય તેમજ ખાતરી આપે છે કે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે સક્ષમ સતાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા/ હુકમ/ નિયમ/નિયમન બિડવાના રહેશે જે ત્યાર પછીની ચુકવણી ઉપર જ લાગુ પડશે.

(૧/એફ) પ્રયોજક, તેઓના સ્વતંત્ર વિનિમયથી, ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હપ્તાને જેટલી મુદત માટે વહેલા

ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના ૭ % પ્રતિવર્ષની છુટ આપીને રિબેટ આપી શકશે અને તેવા રિબેટનો દર, એક વાર પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આપ્યા બાદ ફેરતપાસ/ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં.

(૧/જી) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકાર પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો, તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખથી પ્રવર્તમાન બેંક રેટ મુજબના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ(૧(એ)માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.નકકી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણીથી મેળવનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧/એચ) ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજકને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણાં, જો હોય તો, હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે પ્રયોજકને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રયોજક સામે વાંધો/માંગણી/નિર્દેશ ન કરવા બાંહેધરી આપે છે.

નોંધ : પેટા-કલોઝ (૨) અને (૩) માં નિર્દિષ્ટ કરેલ દરેક હપ્તાઓને, બહુમાળી ઈમારત/વિભાગના કિસ્સામાં ભોંયરાઓ/પોડિયમો/માળાઓની સંખ્યા સાથે જોડાયેલ વિવિધ હપ્તાઓમાં પુન:વિભાજિત કરવાના રહેશે.

(૨/૧) સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રયોજક

આથી સંમત થાય છે તેમજ પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

(૨/૨) પ્રયોજક તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા માટે સમય સાર (એસેન્સ) છે. પ્રયોજકે પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે મેળવી લીધા બાદ ફાળવણીથી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટ/દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારાના સંઘને મઝિયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીત, ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરાર હેઠળ, પ્રયોજકે ઉપરોક્ત કલોઝ-૧(સી)માં જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

(૩) પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **૩૧૨૯.૯૭ ચો. મી.** નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતુ ટી.ડી.આર. 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 ફેરફારો થી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને **૪૬૯૪.૯૫ ચો. મી.**નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી **૪૬૯૪.૯૫ ચો.મી.** ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનું વેચાણ કરવામાં આવશે. "**એટલાન્ટીસ**" ના ટોપ ફ્લોર માંહેની અગાસીની માલિકી "**એટલાન્ટીસ (જામનગર) કો-ઓનર્સ એસોસીએશન**" ની રહેશે અને તેનો ઉપયોગ સદરહુ એસોસિએશનના જે તે વખતના ધારા-ધોરણો તથા નિયમોને આધીન દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર કરી શકશે. આ ટેરેસ માંહે આ ઈમારતના કોમર્શિયલ યુનિટ હોલ્ડર્સને કોઈપણ પ્રકારના હકકો પ્રાપ્ત થતાં નથી કે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવતાં નથી. "**એટલાન્ટીસ**" ની વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ઉપરાંત વધેલી એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક "**એટલાન્ટીસ**" ના ફ્લેટ હોલ્ડર્સનો રહેશે અને વેચનાર

પેઢી કે બિલ્ડરનો રહેશે નહિ. પરંતુ બાંધકામના નિયમો પ્રમાણે આ અગાસી માંહે અમોને જો વિશેષ બાંધકામ (એફ.એસ.આઈ.) મળવાપાત્ર થશે તો આ અગાસી માંહે અમો સદરહુ ઈમારતના એસોસિએશનની ૨/૩ બહુમતી મેળવ્યા બાદ બાંધકામ કરવા હકકદાર રહીશું અને તેવા વખતે તે નવા બાંધકામની ટોપ ફ્લોરની ટેરેસનો દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર વપરાશ ઉપયોગ કરી શકશે.

(૪/૧) જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારા, જે પ્રોજેકટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યા ની તારીખ સુધી પ્રવર્તમાન બેંક રેટ મુજબનું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી પ્રવર્તમાન બેંક રેટ મુજબ વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

(૪/૨) પ્રયોજકના,ઉપરોકત પેટા-કલોઝ ૪.૧ અનુસાર ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે) ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓ ના અધીકારને પૂર્વગ્રહ નથાય તે રીતે તેમજ ફાળવણી મેળવનારાએ ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી, પ્રયોજક તેઓની મરજી મુજબ આ કરાર નો તે અંત લાવી શકશે:

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યકત કરતી જાણ તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારાએ શરતોનોભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરાર નો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ ફાળવણીથી મેળવનારાને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજિ. પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખીત માં થતા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઈ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજકેને દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય

તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પુરી થયેથી, પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને કરાર ના અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસ ની મુદતમાં, ફાળવણીથી મેળવનારાએ જે તે તારીખ સુધી પ્રયોજકને ચુકવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજ ના હપ્તા ઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૫) ફલોરિંગ અને સેનિટરીના ફિટિંગો તથા સુવિધાઓ જેવી બ્રાન્ડ સાથેની અથવા કિંમત વર્ગ જે પ્રયોજક તેઓની ઈચ્છા મુજબ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટમાં મૂકવાની હોય તે આ સાથેના એનેક્ષર 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

(૬) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો **તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૪** સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધીમાં, તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈન્કાર કરે તો પ્રયોજક, ફાળવણીથી મેળવનારાની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખ થી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, પ્રયોજકને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે, જો એપાર્ટમેન્ટ વાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં ની મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય -

(૧) યુધ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતિ;

(૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિકારી/અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

(૭/૧) કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા-

પ્રયોજકે, સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ફાળવણીથી મેળવનારાએ રકમની ચુકવણી કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેખિતમાં ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટિસ પ્રસિધ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર પ્રવર્તકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. પ્રયોજક તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓએ ફાળવણીથી મેળવનારાને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે તેઓ સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘ, જે લાગે પડતું હોય તે, દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. પ્રયોજકે તેઓ વતી, પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારાને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

(૭/૨) પ્રયોજકે સદર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે;

(૭/3) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ફાળવણીથી મેળવનારની નિષ્ફળતા કલોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ફાળવણીથી મેળવનારે પ્રયોજક પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ-૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ફાળવણીથી મેળવનારા નિષ્ફળ જાય તો તેવા ફાળવણીથી મેળવનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૭/૪) ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફાળવણીથી મેળવનારા એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવતા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં

રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ફાળવણીથી મેળવનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવતા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રયોજકના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૮) ફાળવણીથી મેળવનારએ રહેણાંકના હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજુરી આપવાની રહેશે. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો રાખવા અને પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) ફાળવણીથી મેળવનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સાથે મળીને, પ્રયોજકે નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળીના બાય-લોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર, જે લાગુ પડતું હોય તે, આવા અન્ય સક્ષમ સતામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરરવાનો રહેશે નહીં.

(૯/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટિસ ફાળવણીથી મેળવનારાને પ્રયોજકે આપ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેકટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી

અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેકટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારા જવાબદાર રહેશે. જયાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ફાળવણીથી મેળવનારાએ તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારા વધુમાં સંમત થાય છે, જયાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધિ ફાળવણીથી મેળવનારાએ ખર્ચ પેટે માસિક **રૂ..............**/- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જયાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોકત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રયોજક પાસે રહેશે.

(૧૦) ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમો ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, ફાળવણીથી મેળવનારને સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુવિધા અથવા તે પહેલાં પ્રયોજકે નકકી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

(૧૧) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાય-લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં પ્રયોજકના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને **રૂ.૧૦,૦૦૦**/- ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૨) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર ઈમારત/ઈમારતના વિભાગની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી

-- 16 --

આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆતો અને ખાતરીઓ :

પ્રયોજક આથી ફાળવણીથી મેળવનારાને નીચે મુજબની સમજુતીઓ અને ખાતરીઓ આપે છે :

(૧) પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે પ્રયોજકે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે;

(૨) પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે;

(૩) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી;

(૪) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી;

(૫) સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે

અને પ્રયોજકે, તમામ સમયે પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ તથા મઝિયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે;

(૬) પ્રયોજકને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારાના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી;

(૭) પ્રયોજકે, આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારાના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો/વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યકિત સાથે પ્રોજેકટ જમીન, પ્રોજેકટ તથા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી;

(૮) પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ફાળવણીથી મેળવનારાને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી;

(૯) ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે;

(૧૦) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી દેવાં, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે;

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/અથવા પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં પ્રયોજકને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સતામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈનેકટમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટિસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

(૧૪) ફાળવણીથી મેળવનારાઓ અથવા તેઓ જાતે, વ્યકિતઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવે તે તમામને

લાવવાના હેતુથી, આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે :

(૧) જે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણીથી મેળવનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાય-લોઝથી વિરુદ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

(૨) એપાર્ટમેન્ટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં, એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મઝિયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી, અને જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણીથી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૩) સદર એપાર્ટમેન્ટના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટ વાળી ઈમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં સંબધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાય-લોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. ફાળવણીથી મેળવાનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

-- 19 --

(૪) એપાર્ટમેન્ટઅથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના એલિવેશન તથા બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટ વાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન, ગટરો, નીક(ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પાડદી અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને પ્રયોજક અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.

(૫) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેકટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટ વાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

(૬) સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહીં.

(૭) પ્રયોજકની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝિટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ પ્રયોજકને ચુકવી દેવી.

(૮) સંબંધિત સ્થાજિક સતાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટેદારના બદલાવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય, તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવીને ભોગવવી.

(૯) જયાં સુધી આ કરાર હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદિલ,સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનિફીટ ફેકટરમાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૦) ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો, અને બાય-લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ મંડળી/લિમિટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ફેડેરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૧૫) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડિપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મુડીની રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અંગે એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતુ અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટસ અથવા ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજુરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યકત કરતું નથી તેમજ તેવું માનવાનું નથી. ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/શોપના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રિએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રયોજકની મિલકત રહેશે.

(૧૭) પ્રયોજકે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ/શોપ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો, તેવા એપાર્ટમેન્ટ/શોપ લેવા માટે સંમત થયેલ ફાળવણી મેળવનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકારક અસર :

પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર આપવાથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહી, જયાં સુધી પ્રથમ તો, સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારા આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ પ્રયોજકની સૂચના મુજબ સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ફાળવણીથી મેળવનારાઓ તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતીના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રયોજક દ્વારા જયાં અને જયારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભૂલને ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા સદરહ નોટીસની સ્વીકૃતીના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ફાળવણીથી મેળવનારાની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો ફાળવણીથી મેળવનારાને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટ અને એનેક્ષચર્સ સહીત, ઉપરોક્ત વિષયવસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપુર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારત, જે લાગુ પડતું હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખીત અથવા મૌખીક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

(૨૦) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ ફાળવણીથી મેળવનારા/ત્યાર પછીના ફાળવણીથી મેળવનારાઓને લાગુ પડવા અંગે :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ તબદિલીના કિસ્સામાં એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ હવે પછીના ફાળવણીથી મેળવનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે, કારણકે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જ જશે.

(૨૨) સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ બાદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૨૩) આ કરારમાં જયાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પધ્ધતી અંગે :

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રોજેક્ટના અન્ય ફાળવણીથી મેળવનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેક્ટના તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયામાંથી સદર એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ ખાતરીઓ :

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરારો અને પ્રવૃતિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા અહીં જણાવેલ કોઈપણ વ્યવહારને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

(૨૫) કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજકની ઓફીસમાં, અથવા પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારા વચ્ચે સંમતિથી નકકી થયેલ અન્ય જગ્યાએ, જામનગરમાં ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજક વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ પ્રયોજક તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરાર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણની સાથોસાથ સદર કરારની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવે, તેથી આ કરારને જામનગર મુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે.

(૨૬) ફાળવણીથી મેળવનારા અને/અથવા પ્રયોજકે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર/ભાડા પટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા પ્રયોજક તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણની સ્વીકૃતી આપશે.

(૨૭) આ કરાર મુજબની ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજકને બજવવવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારા અથવા પ્રયોજકને રજી. પોસ્ટ એ. ડી. થી તેમજ જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી ઉપર/પોસ્ટના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે :

...........ફાળવણીથી મેળવાનારાનું નામ

...........ફાળવણીથી મેળવનારાનું સરનામું

પ્રયોજકનું નામ : **એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**

પ્રયોજકનું સરનામું : ઠે. પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧, રોડ નં. ૧, સાકાર એપાર્ટમેન્ટ સામે,
જામનગર - ૩૬૧ ૦૦૮.

જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી : homemaker_1982@yahoo.com

કરાર થયા પછી ઉપરોકત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ રહેશે, જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા, જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓના કિસ્સામાં, પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર, જે ફાળવણીથી મેળવનારાનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ ફાળવણીથી મેળવનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ફાળવણીથી મેળવનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ધડેલ નિયમનો હેઠળ જામનગર સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૩૧) નિયંત્રિત કાયદો :

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે

વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને જામનગર અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકુમત રહેશે.

પરિશિષ્ટ-એ

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના શહેર જામનગરમાં **પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦-૧૧ ની વચ્ચે રોડ નં. ૧** ઉપર આવેલ મુળ સિટી સરવે નંબર : ૩૯/જી/૫ પૈકી પ્લોટ નંબર : ૨૨ વાળી જગ્યા જેનું જામનગર મહાનગરપાલિકાના તારીખ : ૧૬/૮/૨૦૦૩ ના હૂકમથી સબ-ડીવીઝન મંજુર થતાં મંજુર થયેલ સબ-ડીવીઝન પૈકી **સબ-ડીવીઝન નં. ૨૨/બી** કે જે જામનગર સિટી સરવે કચેરીના **વોર્ડ નંબર : ૧૨ ના શીટ નંબર : ૮૪** માં **સિટી સરવે નંબર : ૩૪૧૨** થી નોંધાયેલ છે, તથા તેનું ક્ષેત્રફળ **ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭** કાયમ કરવામાં આવેલ છે, તે ચો.મીટર ૧૭૩૮.૮૭ ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી બાંધવામાં આવેલ **"એટલાન્ટીસ" વિંગ-એ તથા વિંગ-બી** નામના હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ બિલ્ડીંગ જેની, :-

ઉત્તરે : સબ-ડીવીઝન નં. ૨૨/એ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૪૦ ફુટ પહોળો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૨૩ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૨૧ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ - બી

ઉક્ત નિશાની "એ" માં વર્ણવેલ મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૨૦૨૧/૦૦૯૭ તારીખ : ૩/૪/૨૦૨૧ થી બાંધવામાં આવેલ **"એટલાન્ટીસ"** નામના હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ માંહેની જગ્યા પૈકી **વિંગ -........ ના .... ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર : ....** જેનું **ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.**

ક્ષેત્રફળ	ચો. ફૂટ	ચો.મીટર
બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ	...	...
કોમન એરિયામાં મળતા વરાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ	...	...

ટેરેસ એરિયા	.....	.....
કારપેટ એરિયા	.....	.....

આ ફ્લેટ નં. .... ની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

એનેક્ષર - ૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર -૨

ફ્લેટ સબંધીત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

FLOORING :

- Premium quality vitrified in Drawing, Dining & Kitchen.

KITCHEN & WASH YARD :

- Fully Glazed Titles up to slab level
- Granite Platform with S.S. sink.
- Ample electric point for Mixer, Juicer, Microwave etc.
- Provision for R.O. Plant & Washing Machine in wash area.
- Glaze Tiles in washing area & anti-skid tiles in flooring.
- Provision for chimney point on main platform.

BATHROOMS :

- Fully glazed tiles up to slab level.
- Standard quality sanitary wares.
- Standard quality plumbing fittings.
- Provision for electric geyser point.

PLUMBING:

- C.P.V.C. pipes for water Supply & P.V.C. pipes for soil, drainage &

waste system.

- **LIFT :**
  - ✧ 4 - Lifts.
- **ENTRANCE :**
  - ✧ Attractive entrance foyer,
  - ✧ Entry & Exit of Building with Camera Surveillance.
- **ELECTRIC :**
  - ✧ Branded Modular Switches
  - ✧ Premium quality ISI copper wiring with ample no. of points.
  - ✧ T.V./Telephone/ A/C etc. points in Drawing & Bedroom.
  - ✧ Concealed wiring of well known brand.
  - ✧ Provided basic holes for outlet units of split A/C fitting in all Bedrooms.
- **POWER BACKUP :**
  - ✧ Automatic Generator of well known company for lift, common area lighting & pumps.
- **DOORS :**
  - ✧ Decorative laminated/Modular main entrance door with lock system of branded company.
  - ✧ Modular Door or Laminated doors with Wooden/ Granite/ Marble door frames in all internal openings.
  - ✧ All doors with necessary hardware fitting of well known brand.
- **WINDOWS :**
  - ✧ All Windows will be three trek Aluminum Section, fully glazed with Granite/Marble sill.
  - ✧ All Windows with safety M. S. Grills.
- **PLASTER & COLOR :**
  - ✧ Internal plaster with acrylic putty finish.
  - ✧ Acrylic emulsion paint on exterior walls.

એનેક્ષર - ૩

<u>બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે જોડેલ છે</u>

આ વેચાણ કરાર અમોએ સમજી, વાંચી, વિચારી, રાજીખુશીથી, બીનાકેફે, સુથીની રકમ સ્વીકારીને કરી આપેલ છે જે અમને તથા અમારા વંશ વારસો વૈરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર.
તારીખ : ....../....../૨૦૨૧.

અત્રે..સહી   અત્રે..શાખ

એટલાન્ટીસ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢી, હસ્તે :

---   --

(ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહ)
- તે ભાગદાર દરજજે જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો
શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ
તથા શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ ના
કુલમુખત્યાર દરજજે
- તે પ્રમોટર/ડેવલપર/ બિલ્ડર/વેચાણ કરાર લખી આપનાર   --