

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

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

-:: વેંચાણ કરાર ::-

(કબજા વગરનો)

વેંચાણ કરાર : શ્રી
લખાવી લેનાર/ ઉ.વ.આ. --, ધંધો----,
ફાળવણીથી મેળવનાર/ ઈન્કમેટેક્સ એક્ટ તળે P. A. No. _____
ઠે.
જામનગર.

... તે ખરીદનાર

જોગ

વેંચાણ કરાર : "આદિત્ય એન્ટરપ્રાઇઝ" ના નામથી ચાલતી
લખી આપનાર / ભાગીદારી પેઢી
પ્રયોજક ઈન્કમેટેક્સ એક્ટ તળે P. A. No. _____
ઠે. પ્લોટ નં. ૨૩, મકવાણા સોસાયટી, ઈન્દિરા માર્ગ,
હરિઆ સ્કૂલ સામે, જામનગર.

હસ્તે : ભાગીદારો :

- (૧) શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ
ઉ.વ. આ. : ૩૧, વ્યવસાય : વેપાર,
- (૨) શ્રીમતિ અંબનાબેન ધીમંતભાઈ શાહ,
ઉ.વ. આ. : ૫૩, વ્યવસાય : વેપાર તથા ગૃહકાર્ય,
- (૩) શ્રીમતિ જાગૃતિબેન દિવ્યેશભાઈ શાહ,

ઉ.વ. આ. : ૪૭, વ્યવસાય : વેપાર તથા ગૃહકાર્ય,

- હસ્તે : બધાના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે

શ્રી ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહ

ઉ.વ.આ. : ૫૪, વ્યવસાય : વેપાર,

ઠે. "હોમ મેકર", આલ્ફા કોમર્શિયલ હબ,

એચડીએફસી બેંકની બાજુમાં, સર સેક્શન રોડ, જામનગર.

...તે પ્રમોટર / ડેવલપર / બિલ્ડર / વેચનાર

જત,

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

"આદિત્ય એન્ટરપ્રાઇઝ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તારીખ : ૭/૧૧/૨૦૧૪ ના ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે, અને આ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ "આદિત્ય એન્ટરપ્રાઇઝ" 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 વેચાણ કરાર ભાગીદારો દરજ્જે તથા જાતે કરીએ છીએ.

ઉપર લખ્યા ભાગીદાર નંબર : ૧ વાળાએ તારીખ : ૧૭/૧/૨૦૧૫ ના તથા નંબર : ૨ તથા ૩ વાળાએ તારીખ : ૧૪/૧૨/૨૦૧૦ ના અલગ અલગ 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 વેચાણ કરાર કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને આ દરેક કુલ મુખત્યારનામાઓનો અમલ ચાલુ છે, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપી શ્રી ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહ તે "આદિત્ય એન્ટરપ્રાઇઝ" ભાગીદારી પેઢીના ઉપર લખ્યા ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે આ વેચાણ કરારથી તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે:-

વેચાણ કરાર વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે લો રાઈઝ બિલ્ડીંગ "આદિત્ય હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગના ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર : છે, તેનું વર્ણન આ તળે આપેલ છે, અને જે "આદિત્ય હાઈટ્સ" નામના

લો-રાઈઝ બિલ્ડિંગનું આયોજન ચોરસ મીટર ૪૫૬.૨૧ ના ક્ષેત્રફળની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે, તે સમગ્ર "આદિત્ય હાઈટ્સ" ઈમારત તળેની જમીનના તથા તે પરના બાંધકામના માલિક અમો લખી આપનાર વેચનાર છીએ, અને આ ચો.મીટર ૪૫૬.૨૩ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૦૨૯૭૧૮ તારીખ : ૦૩/૦૨/૨૦૧૫ થી મેળવી બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે. અને તે પૈકી ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર : નો જ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

:: વેચાણ કરાર વાળા ફ્લેટ ની હદદીશા તથા વર્ણન ::

શ્રી ગુજરાત રાજ્યનાં ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરનાં શહેર જામનગરમાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં ઈન્દીરા માર્ગ ઉપર, હરીઆ સ્કૂલ સામે મકવાણા સોસાયટી તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ રેવન્યુ સરવે નંબર : ૨૫ પૈકી એકર ૫ ગુંઠા ૧૮ વાળી જમીન કે જે કલેક્ટરશ્રી, જામનગરના તારીખ : ૧૬/૮/૧૯૭૨ ના હુકમથી રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે તે જમીનના મંજૂર થયેલ બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૩ વાળી જમીન જે સીટી સરવે કચેરી, જામનગરના વધારાના વિસ્તારના વોર્ડ નંબર : ૧૫ ના થીટ નંબર : ૩૫૩ માં સરવે નંબર : ૬૭૧૯ થી નોંધાયેલ છે તે ચોરસ ફૂટ ૪૯૧૦ ના ચોરસ મીટર ૪૫૬.૨૧ ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે જામનગર મહાનગરપાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નં. ૦૨૯૭૧૮ તા. : ૩/૨/૨૦૧૫ થી બાંધવામાં આવેલ "આદિત્ય હાઈટ્સ" નામના લો-રાઈઝ બિલ્ડિંગ માંહેની જગ્યા પૈકી ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર : જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર
બિલ્ડઅપ	
બાલ્કની એરિયા	
બિલ્ડિંગના કોમન એરિયામાં મળતા વરાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ	
કારપેટ એરિયા	

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉક્ત જગ્યાનો જામનગર મહાનગરપાલિકાની ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૪ માં સમાવેશ થાય છે.

ઉપરોક્ત વિગત તથા વર્ણન વાળો ફ્લેટ તમોને રૂ..... /- અંકે રૂપિયા પુરા માં વેચાણ આપેલ હોય તેનો આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના સુધી પેટે,

-:: ચુકવેલ અવેજની વિગત ::-

રકમ રૂ	વિગત
...../-	
...../-	
...../-	
...../-	

ઉપરોક્ત વિગતે મજકુર ફ્લેટના અવેજના સુધીની રકમ તમારા તરફથી અમોને વસુલ મળેલ છે. જે વસુલ મળવા બદલ આથી પહોંચ કરી આપીએ છીએ. અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂ...../- 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 સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે કોમન પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક માળે ૫-૫ ફ્લેટ્સ મળી કુલ ૨૫ રહેણાંકના ફ્લેટસનું પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)

એ શરતે કે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાના એપાર્ટમેન્ટને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલાં ફાળવણીથી મેળવનારાની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)

- (૧/એ) (૧) "આદિત્ય હાઈટ્સ" ઈમારતનામાળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નંબર , પ્રકાર રહેણાંક જેનું કાર્પેટ એરિયા ક્ષેત્રફળચો.મી. છે (જેને હવે પછી 'સદર એપાર્ટમેન્ટ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે એપાર્ટમેન્ટને રૂ..... રૂપિયાના 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 સુવિધાઓ 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 રૂ..... 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 રૂ..... 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 રૂ..... 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 રૂ..... માં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.
(લાગુ પડતું નથી)

(૬) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવાપોડિયમમાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા નંબરઅવેજની રકમ રૂમાં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે કોમન પાર્કિંગ છે)

(૭) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહેના બંધ (છતવાળા) પાર્કિંગની જગ્યા નંબરઅવેજની રકમ રૂમાં પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે કોમન પાર્કિંગ છે)

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

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

- (૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂ.....(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 રૂ.....(રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)
- (૩) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ...../- (રૂપિયા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)
- (૪) સદર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ.....(રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)
- (૫) સદર એપાર્ટમેન્ટના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ.....(રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)
- (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 રૂ.....(રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)

(૭) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેના લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રિક ફીટિંગ, ઈલેક્ટ્રો-મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય અનવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ અનવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ..... (રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)

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

(૧/ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષા (કરવેરા) (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષા 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 સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, પ્રયોજક સંમત થાય તેમજ ખાતરી આપે છે કે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે સક્ષમ સત્તાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિદ્ધ 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 પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકાર 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, જ્યારથી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખથી ૭%ના 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. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી ગયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)

(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 પુનઃવિભાજિત કરવાના રહેશે.

(૨/૧) સદર પ્લાનો મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજૂતીઓ, 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 સત્તામંડળ પાસેથી સદર ઓપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો

મેળવી લેવાના રહેશે.

(૨/૨) પ્રયોજક તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા માટે સમય સાર (એસેન્સ) છે. પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે, મેળવી લીધા બાદ ફાળવણીથી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારાના સંધને મજિયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીત, ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરાર હેઠળ, પ્રયોજકે ઉપરોક્ત ક્લોઝ-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 પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ૧૧૭-૨૪ 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 પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારો થી ઉપલબ્ધ ૨૭૪.૦૪ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને..... ચો. મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૨૧૧.૪૪..... ચો.મી. ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે. વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ઉપરાંત વધેલી એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક એલોટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો 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. (બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી આવી જયેલ હોય, લાગુ પડતું નથી.)

(૪/૧) જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને

એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારા, જે પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યા ની તારીખ સુધી ૭ % નું 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 ૭ % વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

(૪/૨) પ્રયોજકના, ઉપરોક્ત પેટા-કલોઝ ૪.૧ અનુસાર ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સત્તાધિકારી 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 વ્યક્ત 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 પ્રયોજકને 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 મેળવનારાને 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 એપાર્ટમેન્ટમાં મૂકવાની હોય તે આ સાથેના એનેક્સર 'સી' માં દર્શાવેલ છે.
- (૬) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ના રોજ 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 ક્લોઝ 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) યુદ્ધ, પ્રજા ક્રોભ અથવા કુદરતી આપત્તિ;
- (૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી/અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

(૭/૧) કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા-

પ્રયોજકે, સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ફાળવણીથી મેળવનારાએ રકમની ચુકવણી કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેખિતમાં ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટિસ પ્રસિદ્ધ 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 બાંહેધરીઆપે છે. ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘ, જે લાગે પડતું હોય તે, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના 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 વપરાશ માટે અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ ફાળવણીથી મેળવનારાને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર ફાળવણીથી મેળવનારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે;

(૭/૩) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ફાળવણીથી મેળવનારાની 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 એપાર્ટમેન્ટનો 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, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, ફાળવણીથી મેળવનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા 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 મંજૂરી 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 નક્કી 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 સત્તામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ફાળવણીથી મેળવનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.
- (૯/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટિસ ફાળવણીથી મેળવનારાને પ્રયોજકે આપ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચો ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારા જવાબદાર રહેશે. જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ફાળવણીથી મેળવનારાએ તેવા ખર્ચનો નક્કી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો

હિસ્સો પ્રયોજકને ચુકવવાનો રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારા વધુમાં સંમત થાય છે, જ્યાં સુધી ફાળવણીથી મેળવનારાનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી 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 જ્યાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોક્ત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રયોજક પાસે રહેશે.

- (૧૦) ફાળવણીથી મેળવનારાએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમો ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, ફાળવણીથી મેળવનારાને સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુવિધા અથવા તે પહેલાં પ્રયોજકે નક્કી 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 બનાવવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં પ્રયોજકના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને રૂ. ~~10,000~~ 10,000/- 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 ડ્યુટી 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 ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.
- (૧૩) પ્રયોજકની રજૂઆતો અને ખાતરીઓ :

પ્રયોજક આથી ફાળવણીથી મેળવનારાને નીચે મુજબની સમજૂતીઓ 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 સત્તાધિકારીઓ 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 સત્તાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને પ્રયોજકે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ તથા મજિયારા 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 વ્યક્તિ સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ તથા સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી;
- (૮) પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ફાળવણીથી મેળવનારાને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી;
- (૯) ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સંઘને માળખાના મંજૂર વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે;
- (૧૦) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી દેવાં, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઈમ્પ્રોવિઝેશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે;
- (૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં પ્રયોજકને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈનેક્ટમેન્ટ, 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, વ્યક્તિઓના 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

સત્તાધિકારીઓની 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, 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 સત્તાધિકારી 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 સમાસ્કામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાય-લોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.
- (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 એપાર્ટમેન્ટવાળી 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 પૂર્વલેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.

- (૫) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કચવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી 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, ચીથરા ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહીં.
- (૭) પ્રયોજકની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ 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 સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી 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) જ્યાં 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 ફેક્ટરમાં 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 સત્તાધિકારી 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/ફેડરેશન 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.
- (૧૨) ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, પ્રોજેક્ટ જમીન 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 અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ

કાયદાકીય મંજૂરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યક્ત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ફાળવણીથી મેળવનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીફ્રેશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જ્યાં સુધી ઉપરોક્ત 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 નહીં.

- (૧૮) બંધનકારક અસર :

પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણીથી મેળવનારાને આ કરાર આપવાથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણીથી મેળવનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં, જ્યાં 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 સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ફાળવણીથી મેળવનારાઓ તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રયોજક દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે 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 સદર નોટીસની સ્વીકૃતિના 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 કાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્સર્સ સહીત, ઉપરોક્ત વિષયવસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારત, જે લાગુ પડતું હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખીત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજૂતીઓ, 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 ધડેલ 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 ધડેલ 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 જ્યાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પધ્ધતી અંગે :

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ફાળવણીથી મેળવનારાઓ 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 કસરો અને પ્રવૃત્તિઓ ઉપરાંત, આ કસરની 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 કસરો અને પ્રવૃત્તિઓ કરી આપવાની રહેશે.

(૨૫) કસર કરવાનું સ્થળ :

આ કસરનું અમલીકરણ ત્યારે જ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે પ્રયોજકની ઓફીસમાં, અથવા પ્રયોજક અને ફાળવણીથી મેળવનારા વચ્ચે સંમતિથી નક્કી થયેલ અન્ય જગ્યાએ, ----- માં ફાળવણીથી મેળવનારા અને પ્રયોજક વચ્ચે યોગ્ય રીતે કસર થયા બાદ પ્રયોજક તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કસર પૂર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણની સાથોસાથ સદર કસરની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવે, તેથી આ કસરને જામનગર મુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે.

(૨૬) ફાળવણીથી મેળવનારા અને/અથવા પ્રયોજકે આ કસરને 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 સ્વીકૃત્તી આપશે.

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

.....ફાળવણીથી મેળવનારાનું નામ

.....ફાળવણીથી મેળવનારાનું સરનામું

જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી :

પ્રયોજકનું નામ : "આદિત્ય એન્ટરપ્રાઈઝ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેટી

પ્રયોજકનું સરનામું : ઠે. પ્લોટ નં. ૨૩, મકવાણા સોસાયટી, ઈન્દિરા માર્ગ, હરિઆ સ્કૂલ સામે,
જામનગર. 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) સંયુક્ત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

સંયુક્ત 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 ડ્યુટી અને નોંધણી :

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

(૩૦) તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શક્ય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ધડેલ નિયમનો હેઠળ સત્તામંડળ 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

અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકુમત રહેશે.

પરિશિષ્ટ-એ

શ્રી ગુજરાત રાજ્યનાં ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરનાં શહેર જામનગરમાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં ઈન્દીરા માર્ગ ઉપર, હરીઆ સ્કૂલ સામે મકવાણા સોસાયટી તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ રેવન્યુ સરવે નંબર : ૨૫ પૈકી એકર ૫ ગુંઠા ૧૮ વાળી જમીન કે જે કલેક્ટરશ્રી, જામનગરના તારીખ : ૧૬/૮/૧૯૭૨ ના હુકમથી રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે તે જમીનના મંજૂર થયેલ બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૩ વાળી જમીન જે સીટી સરવે કચેરી, જામનગરના વધારાના વિસ્તારના વોર્ડ નંબર : ૧૫ ના થીટ નંબર : ૩૫૩ માં સરવે નંબર : ૬૭૧૮ થી નોંધાયેલ છે તે ચોરસ ફૂટ ૪૮૧૦ ના ચોરસ મીટર ૪૫૬.૨૧ ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે બાંધવામાં આવેલ "આદિત્ય હાઈટ્સ" નામનું લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ જેની, :-

ઉત્તરે	:	લાગુ સિટી સરવે નંબર : ૪૮૧૨ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	લાગુ રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:	લાગુ સિટી સરવે નંબર : ૬૭૧૮ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	લાગુ સિટી સરવે નંબર : ૪૮૧૫/૨ તથા ૪૮૧૬ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

ઉક્ત જગ્યાનો જામનગર મહાનગરપાલિકાની ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૪ માં સમાવેશ થાય છે.

પરિશિષ્ટ - બી

ઉક્ત નિશાની "એ" માં વર્ણવેલ મિલ્કત જમીન માંહે જામનગર મહાનગરપાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નં. ૦૨૯૭૧૮ તા. : ૩/૨/૨૦૧૫ થી બાંધવામાં આવેલ "આદિત્ય હાઈટ્સ" નામના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેની જગ્યા પૈકી ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર : જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર
-----------	---------

બિલ્ડઅપ	
બાલ્કની એરિયા	
બિલ્ડીંગના કોમન એરિયામાં મળતા વસાડે પડતા હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ	
કારપેટ એરીયા	

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

એનેક્સર - ૧

રેશ હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્સર - ૨

ફ્લેટ સંબંધીત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણનો ઉપયોગ થશે

- ૧) સુંદર તથા આકર્ષક એલીવેશન
- ૨) ભવિષ્યને ધ્યાનમાં રાખીને કરેલું મેઈનટેનન્સ પ્લાનીંગ
- ૩) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફ્લેટ એન્ટ્રન્સ માં દરેક ફ્લેટ ધારકોના નામ સાથેનું આકર્ષક નેમ બોર્ડ
- ૪) સુશોભીત મુખ્ય દ્વાર (વીથ આઈપીસ અને કોમ્પ્યુટર કી સેફ્ટી લોક)
- ૫) અન્યત્ર બેડરૂમ માં ફ્લશ મોલ્ડેડ ડોર (વીથ ગોદરેજ હેન્ડલ લોક)
- ૬) થ્રી ટ્રેક પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેક્સન
- ૭) આકર્ષક વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ
- ૮) ગ્રેનાઈડ સ્ટોન નું કીચન, પ્લેટફોર્મ સ્ટીલ સીંક સાથે
- ૯) કીચન અને ટોઈલેટ માં સ્લેબ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ
- ૧૦) કીચનની વોશીંગ બાલ્કનીમાં સીલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ
- ૧૧) સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી વેર્સ તથા કન્સીન્ડ પાઈપ
- ૧૨) દરેક ફ્લેટમાં પુટી વર્ક ક્લર કામ સાથે
- ૧૩) બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ વોટરપ્રુફ ક્લર
- ૧૪) દરેક ફ્લેટમાં ટી વી, ટેલીફોન, ફ્રીઝ, ગીઝર, વોશીંગ મશીન વિગેરેના જરૂરી લાઈટ પોઈન્ટ

- ૧૫) સ્ટાન્ડર્ડ બ્રાન્ડ મોડયુલર સ્વીચીઝ તથા વાયરિંગ
- ૧૬) વોટર સપ્લાય માટે પુરતી કેપેસિટીના અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક પંપ સેટ સાથે
- ૧૭) જનરેટર પાવર બેક અપ સાથે એક લીફ્ટની વ્યવસ્થા
- ૧૮) બોરવેલ તથા ફ્લેટ દીઠ વોટર કનેક્શન
- ૧૯) ચોકીદાર રૂમ ની વ્યવસ્થા

તદુપરાંત બિલ્ડિંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એનેક્ષર - ૩

બિલ્ડિંગનો 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 મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર.

તારીખ :/૦૧/૨૦૧૯.

અત્રે.....સહી

અત્રે.....શાખ

" આદિત્ય એન્ટરપ્રાઇઝ " - ભાગીદારી પેઢી

હસ્તે :

(ધીમંતભાઈ રસીકલાલ શાહ)

તે ભાગીદારો શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ તથા

શ્રીમતી ઝંખનાબેન ધીમંતભાઈ શાહ તથા

શ્રીમતિ જાગૃતિબેન દિવ્યેશભાઈ શાહના કુલ મુખત્યાર

દરજે

- તે પ્રમોટર/ડેવલપર/ બિલ્ડર/વેચાણ કરાર લખી આપનાર