–:: કબજા રહીત સાટાખત કરાર ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ મવડીના બીનખેડવાણ રે.સ.નં. ૧૯૮ પૈકીની જમીનમા આવેલ " અંબીકા ટાઉનશીપ " તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૦ થી ૬૨ મળી કુલ જમીન આ.ચો.મી. ૪૯૩–૭૭ (મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ જમીન આ.ચો.મી. ૪૯૩–૨૧) ઉપર આવેલ **" શ્રીજી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના ......ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.**......** નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા બાલ્કની કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ...... તથા વોશ એરીયા આ.ચો.મી. .... તથા ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા આ.ચો.મી............. તથા ઓપન / કવર્ડ પાર્કીગ આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. .... નો કબજા રહિત સાટાખત કરાર
વેચાણ કિંમત રૂા.................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા.
રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૦૯ તા. ૦૧/૦૩/૨૦૧૯

ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી), એફ.પી.નં. ૯/૩પૈકી

(પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ....તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.)

<u>**લખાવી લેનાર :–**</u>

શ્રી ....
(PAN : ....)
ઉ.વ.આ. :...., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :........,
રહે ઠે. :...
....

.... તે ફલેટ ખરીદનાર
.... તે એલોટી

<u>**જોગ લખી આપનાર :–**</u>

શ્રીજી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર (**પેઢીના** PAN ADTFS5987L)
શ્રી શૈલેષકુમાર કરશનભાઈ બુટાણી
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો. વેપાર
રહે. ૪૦૧–પ્રતીક્ષા પેલેસ એપાર્ટમેન્ટ, ગોલ્ડન સીટી–૧,
ઝાંઝરડા ચોકડીની બાજુમા, જુનાગઢ

<u>**ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું :–**</u>
" અક્ષર–૩ ", શોપ નં. ૧૯, જુનાગઢ બાયપાસ,
ઝાંઝરડા ક્રોસ રોડની બાજુમા, ઝાંઝરડા, જુનાગઢ

..............તે ફલેટ વેચનાર
.... તે પ્રમોટર

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહિત સાટાખતનો કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :–

૧. ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ મવડીના બીનખેડવાણ રે.સ.નં. ૧૯૮ પૈકીની જમીનમા આવેલ " અંબીકા ટાઉનશીપ " તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૦ની જમીન આ.ચો.મી. ૧૬૭–૧૭ અમો વેચનાર જોગ રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. ૮૩૮૩ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૮ના રોજ શ્રી રમેશભાઈ ભીખાભાઈ પાનસુરીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે તથા પ્લોટ નં. ૬૧ની જમીન આ.ચો.મી. ૧૬૭–૧૭ તથા પ્લોટ નં. ૬૨ની જમીન આ.ચો.મી. ૧૫૯–૪૩ મળી કુલ જમીન આ.ચો.મી. ૩૨૬–૬૦ અમો વેચનાર જોગ રાજકોટની સબ–રજી. કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નં. ૮૩૮૪ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૮ના રોજ શ્રી વિજય દૌલતસિંહ ચૌહાણ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું પ્લોટસ અમોની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેથી તેનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવહાર, વ્યવસ્થા વિગેરે

કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર છે. તેથી સદરહું પ્લોટસ ઉપર રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ બનાવવાનું આયોજન કરતા અમો વેચનારના નામે જ સદરહું પ્લોટસની જમીન ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવા માટેનો બિલ્ડીગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં મંજુરી અર્થે રજુ કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૧૦૯ તા. ૦૧/૦૩/૨૦૧૯ના રોજથી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગીની શરતોને આધીન લો–રાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીગનું અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે લો–રાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીગનું **" શ્રીજી હાઈટસ "** નામ રાખવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બાંધકામ સહિતની મિલ્કત અમોની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેથી શ્રીજી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ વ્યય, વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમા (૭)–સાત માળના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે **" શ્રીજી હાઈટસ "** માં કુલ મળી (૧૪) (ફલેટસ) યુનીટોની આ પરિયોજનાને **" શ્રીજી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં......................................, તા....../...../૨૦૧૮ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–"૧" માં રજુ છે.

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

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે...ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમો અનુસારનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્રારા સદર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામા આવેલ હોય, એલોટીએ **" શ્રીજી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના ......ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં...... નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા બાલ્કની કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ...... તથા વોશ એરીયા આ.ચો.મી. .... તથા ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા આ.ચો.મી............ તથા ઓપન / કવર્ડ પાર્કીગ આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. ....ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને **" શ્રીજી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના ......ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં...... નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા બાલ્કની કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ...... તથા વોશ એરીયા આ.ચો.મી. .... તથા ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા આ.ચો.મી.......... તથા ઓપન / કવર્ડ પાર્કીગ આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. ....નો ફલેટ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ, સહિતના, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–રના ખંડ અને તે મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત જમીન સહિત લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું સંપુર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) જે આ નીચે દર્શાવેલ શેડયુલ–"એ" માં આપેલ છે. તેમજ શેડયુલ–"બી" માં ફલેટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા ફલેટનો ફલોર પ્લાન એનેક્ષર–"ર" માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ, વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળ નો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ, નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>શરતો :–</u>

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સ્થાનીક સતાધીશ દ્રારા મંજુર કરવામા આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામા આવશે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ–એમા દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમા ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહુ મિલ્કતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામા ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર અબાધીત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધિશ દ્રારા જરૂરી હોય.

(૧) (૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"૯" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત બિલ્ડીગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા સગવડતાઓનું વર્ણન શેડયુલ–"એ" માં આપેલ છે તથા પ્લાન એનેક્ષર–"૨"

મા ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. શેડયુલ–"સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... (Basic electric wiring) તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common Facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા બાલ્કની કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ...... તથા વોશ એરીયા આ.ચો.મી. .... તથા ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા આ.ચો.મી............. તથા ઓપન / કવર્ડ પાર્કીગ આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. .... ની કિંમત **રૂા....,...,......./– અંકે રૂપિયા ....** થાય છે.

(૧.૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશ: વધારામુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા સમયે સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામા આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમા થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામા, હકમ નિયમની જાણ કરી પછીના ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવેલ અવેજની વિગતો નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	વિગત

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતી :–

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાની રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છોફ તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) " શ્રીજી બિલ્ડકોન "ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરેશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર MCLR+૨%ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

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

૩. રૂા. ... /– અંકે રૂપિયા .... (કુલ અવેજની રકમના ૭૦%થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪. રૂા. ... /– અંકે રૂપિયા .... (કુલ અવેજની રકમના ૭૫%થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમા સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

૬. રૂા. ... /– અંકે રૂપિયા .... (કુલ અવેજની રકમના ૮૫%થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમા સદર મિલ્કત આવેલ છે. તેના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીગ, એલીવેશન, વિગેરેનુ કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

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

૮. બાકી રહેતી રકમ રૂા..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો મિલ્કતનો કબજો સોપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(૧.૪)–(ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમા ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામા આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોકત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST, સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે લખી આપનારને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના છે. તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે.

ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે MCLR+૨% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટરને ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS.

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામા આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરવામા આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનીક સતાધીશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) TIME ESSENCE :– સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

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

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

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/ APPARTMENT :– પ્રોજેકટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI **887.77** ચો.મી. પ્રાપ્ત છે જયારે પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ તારીખે વિનીમયમા જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમા મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્ટીસેન્ટીવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI નની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીન **1331.66** ચો.મી. ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ **1330.30** ચો.મી. નો FSI જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APPARTMENT :–

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૧** સુધીમા પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર MCLR+૨% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખથી વાર્ષીક MCLR+૨% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨–મહિનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

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

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય

હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :– કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર ફલેટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT) એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુતી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની

૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTE એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :–

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER / પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીગ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, ફ્લેટ, પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

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

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનતાને કારણે ફલેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફ્લેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી બિલ્ડીગ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtencances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થીતીમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થીતીમા રાખશે.

(ઈ) બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ફ્લેટનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે ફ્લેટના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીગના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા બિલ્ડીગના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાયતો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID FLAT / ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) DEFFECT LIABILITY / ક્ષતિની જવાબદારી :–

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

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડિત (Aggrieved) એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈઓ ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USECOMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES / સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS / સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેન્ન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA / બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–

" શ્રીજી હાઈટસ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પંમ્પ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT / એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ,

નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટમાં) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE / એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ ફ્લેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લીએ છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE / પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકત્તા રહેશે નહી

(૧૭) APPARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) / સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT / બંધનકારક અસર :–

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

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

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT / સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના શેડયુલ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ **(Supersede)** થાય છે.

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

બન્ને પક્ષકારોને સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આથી એલોટી અને પ્રમોટરને એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર બિલ્ડીગના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે બિલ્ડીગ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY / રદ કરવા બાબત :–

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

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT / કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE / વધારાની ખાત્રી :–

અલોટી અને પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION / અમલની જગ્યા :–

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

(૨૬) નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES / સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજીગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

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

(૨૮) JOINT ALLOTTES / સંયુકત એલોટી :–

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :–

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

(૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :–

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

(૩૨) સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોપી આપેલ છે. (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારએ તો જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહુ મિલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી આ મિલ્કતનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ

લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહુ મિલ્કતનુ વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૩) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્તનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોપવાનો છે.

(૩૪) સદરહુ વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી.એસ.ટી. (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ મિલ્કત ખરીદનારએ ભોગવવાનુ હોવાનુ મિલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

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

(૩૬) સદરહુ ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મિલ્કતની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટરકેઈશ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કિંગ, બારીઓ, દરવાજો કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર પ્રકારના ફેરફાર/પરીવર્તનની પરવાનગી યોજના/બિલ્ડીગ/પ્રોજેકટની સમાપ્તી થયા પુર્વે કે પછી આપવામા આવશે નહી અને મિલ્કતના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૭) સદરહુ બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ–૪૫મા બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહુ મિલ્કતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળ લેવાનો છે. અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૮) તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત જે " શ્રીજી હાઈટસ "ના નામથી ઈમારતમા આવેલ હોય, સદર મિલ્કતનુ સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચર્તુ:દીશા આ નીચે " શેડયુલ–એ " મા બતાવવામા આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની સગવડતા તથા ચર્તુદિશા આ કરારનો શેડયુલ–બી મા બતાવવામા આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

<u>–:: શેડયુલ–"એ" ::–</u>

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ મવડીના બીનખેડવાણ રે.સ.નં. ૧૯૮ પૈકીની જમીનમા આવેલ " અંબીકા ટાઉનશીપ " તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૦ થી ૬૨ મળી કુલ જમીન આ.ચો.મી. ૪૯૩–૭૭ (મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ જમીન આ.ચો.મી. ૪૯૩–૨૧) ઉપર આવેલ **" શ્રીજી હાઈટસ "** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગની ચર્તુ:દિશા તથા સગવડતાઓ નીચે મુજબ છે.

સદરહું બિલ્ડીગની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં. ૫૯ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– માપ મી. ૧૨–૦૦નો રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે :– માપ મી. ૭–૫૦નો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં. ૩૯ થી ૪૧ આવેલ છે.

" શ્રીજી હાઈટસ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– ટુ–વ્હીલર/ફોર વ્હીલર પાર્કિંગ, કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ

ફર્સ્ટ ફલોર :– લીવીગ/ ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે–W.C., વોશ, એવુ બે યુનીટ.

સેકન્ડ ફલોર :– લીવીગ/ ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે–W.C., વોશ, એવુ બે યુનીટ.

થર્ડ ફલોર :– લીવીગ/ ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે–W.C., વોશ, એવુ બે યુનીટ.

ફોર્થ ફલોર :– લીવીગ/ ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે–W.C., વોશ, એવુ બે યુનીટ.

ફીફથ ફલોર :– લીવીગ/ ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે–W.C., વોશ, એવુ બે યુનીટ.

સીકસ ફલોર :– લીવીગ/ ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે–W.C., વોશ, એવુ બે યુનીટ.

સેવન ફલોર :– લીવીગ/ ડાયનીગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, બે–W.C., ટેરેશ, એવુ બે યુનીટ.

–:: શેડયુલ–"બી" ::–

" શ્રીજી હાઈટસ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના ......ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં...... નો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તથા બાલ્કની કારપેટ એરીયા આ.ચો.મી. ...... તથા વોશ એરીયા આ.ચો.મી. .... તથા ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા આ.ચો.મી............ તથા ઓપન / કવર્ડ પાર્કીગ આ.ચો.મી. .... તેમ મળી કુલ એરીયા આ.ચો.મી. .... ની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– .... આવેલ છે.

દક્ષિણે :– .... આવેલ છે.

પૂર્વે :– .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– .... આવેલ છે.

આ કબજા રહીત સાટાખત કરાર અમોએ સમજી, વિચારી, વાંચી, વંચાવી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર શુધ્ધબુધ્ધીથી બિનકેફે કરી આપેલ છે. જે અમો બંને પક્ષે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે તેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ

તા. /૦૩/૨૦૧૯

અત્રે ::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે::શાખ

———————————— ૧...............................

શ્રી શૈલેષકુમાર કરશનભાઈ બુટાણી

તે શ્રીજી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ૨...............................

ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર

(વેચનાર)

———————————— ૧...............................

૨...............................

(ખરીદનાર)

એનેક્ષર " ૧ "

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ

એનેક્ષર " ૨ "

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો પ્લાન

<u>–:: શેડયુલ–"સી" ::–</u>

સદરહું પ્રોજેકટની સામાન્ય (સહીયારી) સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

૧. **શેડયુલ "એ"** માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન.

૨. ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં આવેલ પાર્કીંગ, સીડી તથા લીફટ, લીફટ રૂમ.

૩. અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક.

૪. ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.

૫. બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.

૬. પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, તથા સબમર્શીબલ પંપ.

૭. સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ખૂલ્લી જગ્યા વિગેરે.

૮. આ બિલ્ડીગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ તેમજ અગાશીમા આવેલ સોલાર વિગેરે

(Specification & amenities)

ફલેટો તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા

૧. ફલોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ

૨. કીચન તથા બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ

૩. કીચન પ્લેટ ફોર્મ માટે ગ્રેનાઈટ

૪. સેનેટરી વેરના ફીટીગ

૫. લીફ્ટ તેમજ તમામ પ્રકારના ડોમેસ્ટીક વાયરીગનો સમાવેશ થાય છે.

૬. સીસી ટીવી કેમેરા

૭. સોલાર વોટર હીટર

તદુપરાંત બિલ્ડીગમા સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામા આવશે.

આ કબજા રહીત સાટાખત કરાર અમોએ સમજી, વિચારી, વાંચી, વંચાવી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર શુઘ્ધબુઘ્ધીથી બિનકેફે કરી આપેલ છે. જે અમો બંને પક્ષે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે તેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ

તા. /૦૩/૨૦૧૯

અત્રે :::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

_____________________ ૧...............................

શ્રી શૈલેષકુમાર કરશનભાઈ બુટાણી
તે શ્રીજી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ૨...............................
ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર

(વેચનાર)