-:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::-

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

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર ::-</u>

મે. અપેક્ષ એન્જીનીયરીંગ કું. ના ભાગીદારી પેઢી ભાગીદારી પેઢી **(PAN NO. AAZFA7613G)**

ના ભાગીદારો દરજ્જે ::-

(૧) શ્રી પ્રવિણભાઈ સુરેશભાઈ ભાનસી,

(૨) શ્રી મનીષભાઈ સુરેશભાઈ ભાનસી,

બંને : હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

બંનેનું ઠે. ઓફીસ નં-૪૧૦, શિવમ કોમ્પ્લેક્ષ, સર્વેશ્વર ચોક, યાજ્ઞિક રોડ, રાજકોટ.

<u>::::: તે હવેથી વેચનાર :::::</u>

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)(જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભે અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

<u>અને બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર ::-</u>

શ્રી .... [PAN NO:______________]

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો :-

(આધાર કાર્ડ નં.

રહે. ઠે.

<u>::::: તે હવેથી ખરીદનાર :::::</u>

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવશે છે)(જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(A) (૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના લોધીકા તાલુકાના ગામ મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮૪ની "અંજલીપાર્ક" તરીકે ઓળખાતા બીનખેતી અને ઈમારત બાંધવાના પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ... વાળી જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૫-૨૫ આમાં વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ ... રજી. દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૨૨૮ તા. ૩૦/૮/૨૦૧૪ થી શ્રી ... પ્રવિણભાઈ ... પાસેથી ખરીદ કરેલ

— ૨ —

મેટોડા ગામના રેવન્યુ સર્વે નં–૧૮૪ "અંજલીપાર્ક"ના પ્લોટ નં–... ઉપર આવેલ "... રેસીડેન્સી" માંની ______ માળમાં આવેલ ફ્લેટ નં–____ જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ....______ નો સાટાખત કરાર (કબ્જા રહિત)નો રજીસ્ટ્રેશન નં–______________________

અને તે રીતે સદરહુ જમીન અમો તેમનાજ માલીકીની પેઢીના કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની ધરાવે, ત્યારબાદ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ માંથી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ તથા રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ,રાજકોટના બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. રૂડા/ડેવ/કેસ/ મીસીસ ૩૮૮/૧૪ની/૩૯૫,તા.૦૭/૦૭/૨૦૧૪ થી મેળવેલ ત્યારબાદ સદરહુ મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ આ ખાસ કરીને અનુસંગીક સવલતો સુવિધાઓનું બાંધકામ કરેલ છે.સદરહું રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી ભોગવટા પરવાનગી અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. .... તા. .... થી મેળવેલ છે. અને તે રીતે સદરહુ મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮૪ની "ઓમશાંતીપાર્ક" તરીકે ઓળખાતા બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૨૫–૭૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'શ્યામ રેસીડેન્સી' તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં આવેલ તમામ રહેણાંક ફ્લેટોવાળી બિલ્ડીંગ અમારી માલીકીની પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(બ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ટાઈટલ તથા હિસ્સો, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે જેમાં (૪) – ચાર માળના આશુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "શ્યામ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ક) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ,રાજકોટના બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. રૂડા/ડેવ/કેસ/ મીસીસ/ ૩૮૮/૧૪ની/૩૯૫,તા.૦૭/૦૭/૨૦૧૪નાં રોજથી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર ખાતરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ડ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથેના જોડાણ–(૧) માં રજૂ છે.

(ઇ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન, યોજના, નિર્દિષ્ટ વિગતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી નિલેશ કારીયા (અમ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી અશ્વિન સોલીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીએ તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ મેળવેલ છે.

—૩—

મેટોડા ગામના રેવન્યુ સર્વે નં–૧૮૪ "ઓમશાંતીપાર્કના પ્લોટ નં–૪ ઉપર આવેલ "શ્યામ રેસીડેન્સી" માંહેની ______ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં–........ જેનો બિલ્ટઅપ ચો.મી.આ.............. નો સાટાખત કરાર (એગ્રી) રજીસ્ટ્રેશન રજીસ્ટ્રેશન નં–______________________________

(ઘ) ઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હક્ક ઉત્પાદન (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા અસલની દસ્તાવેજ (૭/૧૨ નમૂના વિગેરે) ના ઉતારા આજ સુધી સર્વે દસ્તાવેજની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીએ તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ મેળવેલ છે.

(ઙ) પ્રમોટર દ્વારા જુમલામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીએ તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ મેળવેલ છે. ખરીદ કરનાર તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં સામેલ છે.

(ચ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર કરેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર કરેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી / કરેલ હોય મકાન વપરાશની પરવાનગી મેળવવામાં આવશે / મેળવેલ છે.

(છ) એલોટીએ તેના તા. .... ના પત્રથી "**શ્યામ રેસીડેન્સી**" નામની રહેણાંક ઈમારતના માલીકી ના .... માળે આવેલ **ફ્લેટ** નં......... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે. તે ફ્લેટ ખરીદ કરવા ઉપરાંત અરજ કરેલ છે.

(જ) એલોટીને "**શ્યામ રેસીડેન્સી**" નામની રહેણાંક ઈમારતના માલીકી ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં......... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે. તે ફ્લેટ-તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ અવિભાજ્ય સુવિધાઓ બદલે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ ખુલ્લા વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, ખુલ્લા પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

— ૪ —

(૬) આ પ્રમાણે આગળ–પાછળ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ આ નિવેદન, રજૂઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં દર્શાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા અન્ને પક્ષકારો અમે પરસ્પર–પરસ્પર સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત કલમ–"૬" માં દર્શાવેલ કિંમતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સરકારશ્રીના અધિકારની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર આથી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

જેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની પરસ્પર–પરસ્પર રજૂઆત, શરતો પાળી વચન તથા અન્ય સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને અન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો</u> :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત કલમ–"ક" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિભાગ, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ કવર્ડ એરિયા) ગણતરીના આધારે, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિભાગીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિભાગોમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય આંતરિક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (જેવી કે કોમન ઈલેક્ટ્રીસીટી અને મેન્ટેનન્સ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

<u>પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ મેળવેલ હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.</u>

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... જેના એક ચો.મી.આ. .... ની કિંમત રૂ. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

<u>એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુખાકારી ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે</u>

—૫—

મોરૈયા ગામના રેવન્યુ સર્વે નં–૧૯૪ "એગ્રીપાર્કના પ્લોટ નં–૪ ઉપર આવેલ "શ્યામ રેસીડેન્સી" વાળી ....બ્લોકમાં આવેલ ફ્લેટ નં–....... જેનો ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ............ નો સાટાખત કરાર(બાનાખત) પ્રોજેક્ટ/રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં–________________________

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આ. ______________

(૨) ખુલ્લી અગાશી ચો.મી.આ. ______________

આમ કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ______________ ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની ૧ ચો.મી. ના રૂ. ______________ ના દરે કુલ રૂ. ______________ અંકે રૂપિયા ______________ પુરા ચુકવશો. તેની કુલ અવેજની રકમ રૂ. ______________ અંકે રૂપિયા ______________ પુરા થાય છે.

(૧.૨) સંપુર્ણ કિંમત ઉપરોક્ત મુજબ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના ભારણો [illegible] અને અથવા વધારો અથવા જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે તે વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ અને કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલ એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૩) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂ. ______________ અંકે રૂપિયા ______________ પુરા (૧૦ % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ એટલે કુલ કિંમત રકમ રૂ. ______________ અંકે રૂપિયા ______________ પુરા નીચેની વિગતેની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :-

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે [illegible] આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કર્યેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "ફેઝ" ના પ્લાન મુજબ દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ઓનલાઈન ટ્રાન્સફર દ્વારા [illegible] (લાગુ પડે તે મુજબ) "[illegible]" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં નીચેની વિગતે ચુકવવાના રહેશે.

રૂ.	પૈસા	વિગત
રૂ.		

મોજે [illegible] રેવન્યુ સર્વે નં- ૧૮૪ [illegible] ફાઈનલ પ્લોટ નં- [illegible] ઉપર આવેલ "[illegible]" આવેલી ______ ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં- ______ જેનો બિલ્ટઅપ ચો.મી.આ. .... નો બાનાખત કરાર [illegible] રજીસ્ટ્રેશન નં- ______________________________

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક .... % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (બ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને ભરવાપાત્ર હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના ભરવાપાત્ર કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જમીન વસ્તુ (કીમત) ... વિગેરે .... આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર સરકારની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ... તથા ... તથા અન્ય સુવિધાઓની બાબતમાં પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આર્કિ.એન્જી. ના માનવા પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–"૨"

(૧.૬) (ખાસ એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ ચોખ્ખી કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા ... થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો દરેક ... મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે .... % વ્યાજના દર મુજબ ... દિવસની મર્યાદામાં ... વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો થશે તો પ્રમોટર ચુકવણીની યોજના ... માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના પેરા નં. (૧.૨) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી રજુઆત કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની સંપૂર્ણ માલીકીનો રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ... પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) ને તમામ ... માટે અવિભાજ્ય ... તરીકે સમજવામાં આવશે. ... કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે જે તમામ ... માટે અવિભાજિત પ્રમાણસર ... એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજન કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

— ૭ —

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા ભાડાથી મંડળીના પ્રમુખ/સેક્રેટરી/કમીટીના સભ્યો/એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન ફોર્મ/ઉપનિયમ અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો પ્રમોટર માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ફોર્મમાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા સુધારા/ફેરફાર, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધો તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન, ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, પાણી તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચેક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબંધી હોય) વિગેરે.... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદેસર કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૪) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે [illegible] રીતે લેણા બાકી હોય તે રકમ કોઈ પણ બાકી હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી અહીં પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ બાકી હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૫) TIME IS FSSENCE સમય એ અગત્યનું તત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ પેરા નં. (૧.૪) (૬) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મકાન પૂરું થઈ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિલંબ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ બોજ તથા અન્ય ચાર્જ ઉપાડી લેશે, સુવિધાઓ વગેરે ઉપયોગ કરશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની દરખાસ્ત વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એક એ.આર. (એક.એચ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ અધિકારીએ મંજુર કરેલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... તો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ પ્રોજેક્ટ કરવામાં આવશે તથા જાહેર એક એક.આઈ. ની બાકીની બાબત પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

કબજાની સોંપણી :-

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર દર્શાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીએ જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો હક્ક રદ ન કર્યો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને ભરેલી તમામ રકમ ઉપર ____________ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પાસ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ____________ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, આગ, અગ્નિ, વાવાઝોડું, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) કારણે પ્રમાણ વિલંબના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટનો સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે બાંધકામ (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વાપરવાની પરવાનગી) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩૦ મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપી આપશે.

— ૯ —

મેહસાણા ગામના રેવન્યુ સર્વે નં-૧૮૪ "અંબાજીપાર્કના પ્લોટ નં-૪ ઉપર આવેલ "શ્યામ રેસીડેન્સી" માંહેથી ____ માળ ઉપરમાં આવેલ ફ્લેટ નં-____ જેનો બિલ્ટઅપ ચો.મી.આ............ નો સટ્ટાખત કરાર (ગુજરાત રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં- ______________________________

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા બાંધકામ કમ્પ્લીશન / ભોગવટા વપરાશ પરવાનગી મળી ગયેલ હોય ત્યારે જો એલોટી દસ્તાવેજ (પ્રમાણપત્ર) મેળવે તે પહેલા કબજો સોંપણી લેવા ઇન્કાર કરે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અગાઉની રકમ અને મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ જેવી કે જમીન મહેસૂલ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, કોઇ તમામ વિજળીના ચાર્જ તથા ચોકીદારી માટે જરૂરી તમામ રકમ તથા ચોકીદારી ની ચુકવણી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાના, દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટ/બાંધકામનો કબજો સોંપણી લેવી.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે ભરવાના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–ત્રણ ડિફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દરમ્યાન મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ ફાળવણી હાથમાંથી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ બાકીની 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 નહિં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (બુકીંગ રકમ પ્રમાણે ચુકવણી તથા અન્ય સિવાય વ્યાજ સહિત) ફાળવણી રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવેલ હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે મુજબ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કબુલે થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એપાર્ટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી – ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ દાવો, હક્ક વિગેરે... રહેશે નહિં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા આગોતરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં મળેલ તેનું એપાર્ટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત મેળવવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા સ્વીકારે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત મેળવવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ બુકીંગની આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. બુકીંગની આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

... ૧૦ ...

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :- એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ કર્યાથી એલોટી જરૂરી અધિપૂર્તિ, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો કરી આપીને એલોટી– ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી– ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવાની જવાબદારી લાગુ થશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને આપવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER :-

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા બાંહેધરી :–

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા બાંહેધરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ માલિકી અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો કાયદેસર તથા ભૌતિક કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા માટે સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈ પણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર સંબંધિત પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

... ૧૧ ...

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

(આઈ) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈ પણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય પ્રકાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હિત એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(જે) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપી આપે છે.

(કે) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

(એમ) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, રેવન્યુ (ખર્ચ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ જેવી, ભાડા, પ્રીમીયમ, ટેક્ષ, ઈલેક્ટ્રીસીટી ફી તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે.. જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એન) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કાયદાકીય સત્તા કે સરકારી એક્વીઝીશન હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈ પણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૮) એલોટી/ઓએ અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર પાસેથી લે તે કે કરાર કરે છે કે.

(એ) એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા આગથી ફેલાય તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા બાંધકામના પ્રકારે મકાનના કોઈ પણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખવાથી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સંસ્થા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેના ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી પોતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના

— ૧૨ —

ખર્ચે તે સારી રીતે વસવાટ લાયક અને સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે વસવાટ લાયક થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનના ટેકા, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી આપે તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે મકાનના બાંધકામના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય કાંઈ અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ જાતની બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ પેઈન્ટિંગમાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે ડ્રોઈંગમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં 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 નહિ અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગવી પડેલ અગાઉથી રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ભાગે આવતી અગાઉના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી મુજબ પ્રમાણસર હિસ્સામાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક ટેક્સ, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ બાબતમાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) <u>CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-</u>

<u>એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક, હિસ્સા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ખર્ચ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, નોટીસ મળ્યાથી ફર્મા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની ચુકવણી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી લાગતી તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા આકારવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTI LIABILITY)

ક્ષતિની જવાબદારી :–

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

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ કુદરતી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, એલોટી દુરુપયોગને કારણે જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રમોટરને કહેવામાં આવેલ હોય.

(૧૧) <u>RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES</u>

<u>સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી ચાર્જીસ) ભર્યાની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સવલતોનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :–</u>

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિયુક્ત થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિયુક્ત કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બાંધીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :–</u>

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)માં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

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

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–

"શ્યામ રેસીડન્સી" સંકુલમાં આવેલ તમામ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ વિસ્તારો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે.. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સિધ્ધિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :–

(અ) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં જાળવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહિં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર આ ફ્લેટ (એપાર્ટમેન્ટમાં) વપરાશ કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં કોઈપણ ફેરફાર (બહારની તેમજ કોઈ મેઈન્ટ સહિત) બદલશે નહિ કરશે નહિં. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રણાલી અનુરૂપ વિજળી લાઈનની સંભાળ તથા જાળવણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે આપ એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એપાર્ટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિકાર તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHANGE

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::-

આ પ્રમોટર આ કરારનો અમલ કરે ત્યારબાદ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ ગીરો મુકી શકશે નહિં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો આ બાબતમાં તરત કોઈ પણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેવો આવુ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE :-

સબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ – ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર અને એલોટીએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ – ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર ::-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા મુજબની સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ જવાબદારી બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપવી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા મુજબ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કસુર સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :-

સંપૂર્ણ કરાર ::-

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

... ૧૬ ...

(૩૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાનો હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૩૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ આઈટેમો જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તમામીઓના કિસ્સામાં ઉપયોગ કરેલ પ્લોટ/ફ્લેટો તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ / કમીટ સાથે જશે.

(૩૨) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદબાતલ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 ચાલુ રહેશે અમલ જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :-

જ્યાં જ્યાં કરારમાં આ લાગુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ધોરણે અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૪) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે નિર્દેશિત કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે જવાબદારી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને આગળ આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ ભાવી કરી તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૧૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની ઓફીસે અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત વ્યક્તિઓ દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ બનશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૧૬) નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી થવા હેતુ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૧૭) NOTICES / JRGPVM :-

આ કરાર દ્વારા નિયમિત સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ મળ્યા ગણી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- "શ્યામ રેસીડેન્સી", મેટોડાના રેવન્યુ
સર્વે નં. ૧૮૪, "ઓશવીપાર્ક" ...
રોડ, રાજકોટ (ગુજરાત)

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

(૧૮) JOIN ALLOTTES / સંયુક્ત એલોટી :-

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

-- ૧૮ --

(૧૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>

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

(૨૦) <u>DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :–</u>

આ કરારની જોગવાઈઓ તથા કરાર સાથેની તથા તેને લગતી બાબતના સંબંધથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... આપસ આપસ–પરસ્પર સમજૂતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિયમોમાં સ્થાપિત નિર્ણય અધિકારી દ્વારા નિરાકરણ કરવામાં આવશે.

(૨૧) <u>GOVERNING LAW / લાગુ પડતા કાયદા :–</u>

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની ખુશીથી આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ સાક્ષીઓએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

<u>–:: એલોટી ::–</u>

સહી કરી કરાર કરનારા એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહિત)

____

ફોટોગ્રાફ એલોટી
ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ :–
સરનામું :–

(૨) નામ :–
સરનામું :–

– ૧૯ –

-: પ્રમોટર :-
(કરાર કરી આપી લખનાર)

____

____

(સાથે કરનાર અધિકૃત ભાગીદાર)

કોરોબાર ભાગીદારી
ફોટો પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :-
(૧) નામ :-
સરનામું :-

(૨) નામ :-
સરનામું :-

-:: પરિશિષ્ટ – "૧" (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) ::-

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના લોધીકા તાલુકાના ગામ મેટોડાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮૪ની " ઓઝાશીપાર્ક" તરીકે ઓળખાતા બીનખેતીવાળા અને ઉપયોગ આપેલા પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૬૫-૪૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'શ્યામ રેસીડેન્સી' નામની રહેણાંક ઈમારત જેમાં નીચે મુજબનું બાંધકામ કરેલ છે.

પાર્કિંગ ફ્લોરમાં :-
સંપૂર્ણ કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા બીલ્ડીંગનું એન્ટ્રન્સ તથા ગેટ, ટાંકી આવેલ છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફોર્થ ફ્લોર માં :-
ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં બે 1 BHK અને બે 2BHK એમ મળીને કુલ ચાર ફ્લેટ આવેલ છે.
જેમાં 1 BHK લીવીંગ, ડાઈનીંગ, એક બેડરૂમ, કિચન, ચોક, ટોઈલેટ, બાથ, બાલ્કની, (કોમનમાં સુવિધામાં સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ) તેવા બે ફ્લેટસ
તથા 2 BHK લીવીંગ, ડાઈનીંગ, બે બેડરૂમ, કિચન, ચોક, ટોઈલેટ, બાથ, બાલ્કની (કોમનની સુવીધામાં સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ) તેવા બે ફ્લેટસનું આયોજન કરેલ છે.
જે સમગ્ર સંકુલની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

-- ૨૦ --

ઉત્તરે :– ૭–૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૦–૦૦ (ભોગવટો સહીત)
દક્ષિણે :– પ્લોટ નં–૩ આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૦–૦૦
પૂર્વે :– ૭–૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૧–૫૦ (ભોગવટો સહીત)
પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં–૫ આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૧–૫૦

-:: પરિશિષ્ટ – "૨" (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લેટ ભાગ) ::-

ઉપરોક્ત -:: પરિશિષ્ટ – "૧" (મિલકતનું વર્ણન) માં જણાવેલ 'શ્યામ રેસીડેન્સી' નામની રહેણાંક ઈમારતના માળેથી ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં......... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. આ. .... (કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ. ....) આમાં [illegible] કોમન [illegible] આવેલ છે, જે ફ્લેટની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે :–

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

-:: એનેક્ષર – "૧" ::-
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-:: એનેક્ષર – "૨" ::-
ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ 'શ્યામ રેસીડેન્સી' રહેણાંક સંકુલમાં આવેલ ઈમારત જેવા ના પાર્કીંગ, સીડીઓ, પેસેજ, લીફ્ટ, કોમન પ્લોટ, પાયા, બીમ, કોલમ, પ્લીન્થ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ટાંકા, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, વોટર ટેન્ક, મીટર બોક્ષ, ડ્રેનેજ સીસ્ટમ, ઈમારતોનું એલીવેશન વિગેરે જે કોઈ ઈમારતોની અંદર આવેલ કોમન ફેસીલીટી જે તે ઈમારતમાં ફ્લેટ ધરાવતા ફ્લેટહોલ્ડરોમાં [illegible] ભાગીદારી સુવિધા છે.

ખાસ કરીને [illegible] ઈમારતમાં આવેલ ભાગીદારી સુવિધાઓમાં આ ઈમારત [illegible] જમીન, પ્રવેશ, મિલકતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ટાંકા, ગટર અને કનેક્શન પાઈપલાઈન, પાણી, [illegible], વિજળી કનેક્શન, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ વિગેરે જેવી જે સુવિધા આવેલ છે તે તમામ તથા [illegible] ડેકલેરેશનમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ભાગીદારી સુવિધાઓ આવેલ છે, જે અહીં ભાગીદારી

-- ૨૧ --

સુવિધાઓની પણ કબજે લેનાર વર્ગ ભાડીયાતી લંબાણી કામને માટે અધિકારીઓ રાખવાની છે તથા કોમન એમીનીટીઝ, એન્ટ્રન્સ ગેટ, ઇમારતો પેકીની આવતી જમીન, પાર્કીંગની, ગટર, મોટર આવવા જવાની આગવા, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, સંયુક્ત સ્થળો, આદિના ઉપયોગ વિગેરે સહિયારી સુવિધા "શ્યામ રેસીડેન્સી" સંકુલમાં આવેલ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો વગેરેની સહિયારી સુવિધામાં છે

ફ્લેટ તમામ પ્રકારના માલ – સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ કરી. જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેસ પ્લાસ્ટર, એક્રેલીક કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પોપ્ટા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા :– ફ્લશ ડબલ પેન
(૪) બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.
(૫) ફ્લોરીંગ :– સ્ટાન્ડર્ડ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૬) રસોડુ :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક સાથે
(૭) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, સીલીંગ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળા સેનેટરીવેર.
(૮) પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
(૯) ઇલેક્ટ્રીક :– સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે. કોપરવાયર તથા સ્વીચીસ.
(૧૦) કલર : સારી ગુણવત્તાનો કલર

ઉપરોક્ત ઉપરાંત સ્પેસીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર માટે પણ પ્રમાણભૂત માલ–સામાન વાપરવામાં આવશે.

રાજકોટ

તારીખ : / / ૨૦૧૬

[illegible] .... [illegible]   [illegible] .... [illegible]

______________________   (૧)..............................

(૧) શ્રી પ્રવિણભાઈ સુરેશભાઈ ભાનસી,
(તે મે. વર્ધમાન સીવીલીટેક ભાગીદારી પેઢી
ના અધિકૃત ભાગીદારનાં ભાગીદાર)
(તે વેચનાર)

(૨)..............................

____

(૨) શ્રી મનીષભાઈ સુરેશભાઈ ભાનસી,
(તે મે. વર્ધમાન સીવીલીટેક ભાગીદારી પેઢી
ના અધિકૃત ભાગીદારનાં ભાગીદાર)
(તે વેચનાર)

મોજે મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં–૧૯૪ "[illegible]" પ્લોટ નં–૩ ઉપર આવેલ "શ્યામ રેસીડેન્સી" માંહેની .... ફ્લેટમાં આવેલ ફ્લેટ નં–...... જેનો બિલ્ટઅપ ચો.મી.આ.............. નો ભાડાપત્ર કરાર (અવેજ મેળવ્યે) રજીસ્ટ્રેશન નં–______________________