



—:: વેચાણ કરાર (કબજા વગર) ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાનાં લોધીકા તાલુકાના મોજે ગામ મેટોડા ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૮ પૈકી ૩/પૈકી ૩ ની જમીન એકર ૧-૦૮ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ થી ૩ એમ મળી કુલ ૩ (ત્રણ) પ્લોટોની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૧૬-૩૩ ઉપર આવેલ લો-રાઈઝ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "RADHE AVENUE " ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.....જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી બાંધકામ પરવાનગી નં.1118BP21221793 તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૨ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ રેરા રજી.

No.

વેચાણ કિંમત રૂ.	/- અંકે રૂપીયા	પુરા
-----------------	----------------	------

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર:-

શ્રી.....

PAN NO :

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો :,

રહે. :

.....

::: તે ફ્લેટ ખરીદનાર :::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર:-

શ્રી વિપુલભાઈ વલ્લભભાઈ અકબરી

PAN NO: AMUPA 5185 E

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ઉપ, ધંધો : વેપાર,

રહે. બ્લોક નં.એ-૧૭, મારૂતિ પાર્ક સોસાયટી, જ્યોતિ સીએનસીની સામે,

કાલાવડ રોડ શેરી નં.૨, રાજકોટ.

::: તે ફ્લેટ વેચનાર :::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તાતરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તાતથા ખરીદનારને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફ્લેટસ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટસ વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર) આ ફ્લેટસનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપું છું :-

(ક) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાનાં લોધીકા તાલુકાના મોજે ગામ મેટોડાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૮ પૈકી ૩/ પૈકી ૩ની જમીન એકર ૧-૦૯ ગુંઠાનાં બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૮૮-૮૧ તથા પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૮૮-૭૯ તથા પ્લોટ નં.૩ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૮-૭૩ તથા પ્લોટ નં.૬ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૧૪-૪૧ તથા પ્લોટ નં.૮ થી ૩૪ ના સબ- પ્લોટ નં.૮ થી ૩૪/૧૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૫-૨૧ તથા સબ-પ્લોટ નં.૮ થી ૩૪/૧૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૨૫-૨૬ તથા સબ-પ્લોટ નં.૮ થી ૩૪/૧૬ ની જમીન ચો.મી. આ.૧૨૫-૩૧ તથા સબ-પ્લોટ નં.૮ થી ૩૪/૧૭ની જમીન ચો.મી.આ.૨૭૦-૮૪ની મળી કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૧૨૮૮-૫૨ બરાબર ચો.મી.આ.૧૦૭૭-૩૬ જે અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગ શ્રી રવિભાઈ જેન્તીભાઈ વેકરીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૩૧૭૪,તા.૧૯-૦૯-૨૦૨૦ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહું મીલ્કતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ ડબલ્યુસી પેસેજ તથા ઓપન વિઝીટર પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેકન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ મળી કુલ ૧૬ ફ્લેટ આ રહેણાંક યોજનાને "RADHE AVEANU" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી નં.1118BP21221793 તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૨ના રોજથી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે તેમજ રાજકોટ મેટોડા ગ્રામ પંચાયતએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાંધકામ પરવાનગીથી મંજૂરી આપી છે, તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજૂ. નં..... તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-(૧) માં રજૂ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી મિતુલ ધનજીભાઈ ફળદુ કન્સ.એન્જી. તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. 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 એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા(ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર(ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉત્તારા તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં 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 રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા દુકાન/ઓફીસના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-(૨) માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી "RADHE AVEANU" ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી..... વાળી ફ્લેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(૬) એલોટીને "RADHE AVEANU" ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. વાળો ફ્લેટ તે સાથે સહીયારૂ ક્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. જોડાણ-"૩" માં આ બિલ્ડીંગના ફ્લોર પ્લાનનું સંપૂર્ણ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થફ્લેટના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્યનું ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૬) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ(તે સાથે પાર્કિંગના સહીયારા હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ-"૬" 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 આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

—: શરતો :—

:૧.૧: આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટ-"૬" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-"એ" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"બી" માં ફ્લેટના ફ્લોર પ્લાનનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટસની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન (સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના(બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

:૧.૨: બિલ્ટઅપ એરીયા આધારીત ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. ની કુલ કિંમત રૂ.

/— અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે અને સદરહું ફ્લેટ સાથે સંલગ્ન બાલ્કની (પોર્ચ) જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. છે. જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે. તે (જેની વેચાણ કિંમત ઉપરના પેરામાં નક્કી થયેલ ફ્લેટસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ છે) પ્રમોટરે એલોટીને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટીએ પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળે આવેલ ખુલ્લી અગાશી જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ.....છે તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગ જે તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો માટે સહિયારી સુવિધા ગણાશે તે (જેની વેચાણ કિંમત ઉપરના પેરામાં નક્કી થયેલ ફ્લેટસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ છે) પ્રમોટરે એલોટીને આથી બીજા કબજેદારો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવા ઉપયોગ કરવા આપેલ છે. જેમાં એલોટી સંમત થયેલ છે.

:૧.૩: સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જસક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે તથા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચકે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

:૧.૪: (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂ.....અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦ % કરતા વધારે નહિ) જેટલી રકમ ચુકવેલ છે. અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(ખ) કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ગ) સદરહું " RADHE AVEANU " નું પ્લીન્યનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ઘ) સદરહું " RADHE AVEANU "નું પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ચ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(છ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં સેનેટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(જ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં બાહ્ય પ્લમ્બીંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીનું કામ વોટર પ્રુફીંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ઝ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં લીફ્ટ, વોટર પમ્પ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેક્ટ્રો-મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, એન્ટ્રન્સ, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયમ કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

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

MODE OF PAYMENT (ચુકવણીની પદ્ધતી) :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અમોની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક જે તે સમયના રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકના વ્યાજના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

:૧.૫: પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ચર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ 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. ફલોરીંગ તથા ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ—"૨"

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ) આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મથયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે તે તારીખથી ચુકવવા પત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોષ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ મુજબ ઠરાવેલ પીસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યામુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) ફ્લેટસની સંપૂર્ણ માલિકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ તે સહિત ફ્લેટસને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સત્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યાહોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલ્કતની તબદીલ કર્યાપછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT** પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) **TIME IS ESSENCE** સમયએ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ(જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મકાનનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવા પાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. :૧.૪:(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો બિલ્ડીંગનું મકાન બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ 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 રજીસ્ટર કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવશે.

જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને ફલેટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારા, જે પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચૂકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબીત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજના દર મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજના દર મુજબ ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

(૦૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT//FLATS**

પ્રોજેક્ટ ફલેટસનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરેલ છે કે, પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (FSI) ૫૬૯-૩૯ ચો.મી. નું છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓ અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ.

મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયમો, જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને ૬૨૯-૩૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રમોટરે તેઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૬૨૯-૩૮ ચો.મી.ની સુચિત ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીને, પ્રમોટર દ્વારા સુચિત એફ. એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને ફ્લેટનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ. એસ. આઈ. પ્રયોજકની જ રહેશે. તેવી સમજણથી સદર ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

ફ્લેટસનાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :-

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

પ્રમોટર મકાનનો કબજો તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૪ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનું મકાન રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર જે તે સમયના સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી જે તે સમયના સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (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 વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ (ત્રણ) મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીંગોનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જતથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચપ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની 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 ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં 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 ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મથાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસતાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને ઈમારત બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % વ્યાજ ના ફેરફારના ગાળાને આધીન કારપેટ એરીયામાં કરેલ ફેરફારો જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ફાળવણી થયેલ છેવટના બિલ્ટઅપ એરીયાની ખાત્રી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારાખાત્રી થયા બાદ બિલ્ટઅપ એરીયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત સમય મર્યાદામાં બિલ્ટઅપ એરીયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચુકવેલ અધારાની રકમ, જ્યારથી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાઓ તે તારીખથી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના વ્યાજ દર સાથે ૪૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ બિલ્ટઅપ એરીયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકએ ફાળવણીથી મેળવનારા પાસેથી ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માર્ઈલસ્ટોન મુજબ વધારાના રકમની માંગણી કરવાની રહેશે.આ તમામ નાણાકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ ૧ (એ) માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો. મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

(૫.૫) ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજકને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણા 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 પુનઃવિભાજી કરવાના રહેશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTE

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધીકાર રહેશે.

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

(૦૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (SHOP/OFFICE)**એલોટીની ફલેટસનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-**

(૬.૧) ફલેટસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી 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 જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જયુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફલેટનો વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચયુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા એકી સાથે રકમ રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરા વસુલ કરશે.

તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER**પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :-**

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધીકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્યકે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટએલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,
- (એ) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી ફ્લેટ પોતાના ખર્ચેસારી તથા યોગ્ય સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- (બી) એલોટી પોતાની ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થરાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાન ના કારણે ફ્લેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચેકરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી ફ્લેટને પોતાના ખર્ચેસારી તથા યોગ્ય સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યાબાદ તેની ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચેતે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો(Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેનેલગતી તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઈ) ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ(Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્ય

હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં 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 નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) ફ્લેટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા દુકાન/ઓફીસ પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૮) **CONVEYANCE OF THE SAID SHOP/OFFICE :-**

ફ્લેટસનાં દસ્તાવેજ બાબત :- આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જતથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યામુજબ 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 ચાર્જસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) DEFECT LIABILITY :-

ક્ષતીની જવાબદારી :- એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:- સંપૂર્ણ

મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :- એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE SHOP/OFFICE FOR REPAIRS:- સમારકામ માટે ફ્લેટમાં

દાખલ થવાનો અધિકાર :- પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં(સિવાય કે અનિવાર્યસંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF PARKING & SERVICE AREA :- પાર્કિંગ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

"RADHE AVEANU" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટસમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભપાણીના ટાંકા, પાણીનો પમ્પ, મેઈનટેનન્સ તથા અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ

પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ 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 મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE SHOP/OFFICE : ફ્લેટસ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) ફ્લેસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચેકરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીકત સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટ) વધારો કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત:- એલોટી પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચેકરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :- આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવી ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તારહેશે નહીં.

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

સંબંધીત રાજ્યનાં ફ્લેટ ઓનરશીપ કાનુન :- પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ 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 ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી 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 એલોટીના બુકીંગને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :-

સંપૂર્ણ કરાર :- આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફ્લેટ કે બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND:-

સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સમંતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/

SUBSEQUENT ALLOTEES:-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત:- આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજૂતી કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફલેટના એલોટી(ખરીદનાર) ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કરેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) SEPERATABILITY :-

અલગતા બાબત :- આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સંગત 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 કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી :-

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યામુજબ 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 હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને 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 :-

સહી કરવાનું સ્થળ :- પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર-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 સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર લોધીકા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

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

(૨૭)NOTICES (સુચનાઓ) :- આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- બ્લોક નં.એ-૧૭, માણિ પાર્ક સોસાયટી, જ્યોતિ સીએનસીની સામે,કાલાવડ રોડ શેરી નં.૨, રાજકોટ.

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

(૨૮) JOINT ALLOTTEES :- સંયુક્ત એલોટી:- જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે નોટીસ મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચએલોટી 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 જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

—: એલોટી :-

સહી કરી કરાર કરનાર. એલોટી(સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

----- ફોટોગ્રાફ ચોટાડી
(શ્રી) ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ

સરનામું.....

(૨) નામ

સરનામું.....

—: પ્રમોટર :—

(કરાર કરી સહી કરનાર)

----- ફોટોગ્રાફ ચોટાડી
(શ્રી વિપુલભાઈ વલ્લભભાઈ અકબરી) ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ

સરનામું.....

(૨) નામ

સરનામું.....

—: શેડ્યુલ—એ(મીલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :-

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાનાં લોધીકા તાલુકાના મોજે ગામ મેટોડા ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૮ પૈકી ૩/પૈકી ૩ ની જમીન એકર ૧-૦૮ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧ થી ૩ એમ મળી કુલ ૩ (ત્રણ) પ્લોટોની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૧૬-૩૩ ઉપર આવેલ લો-રાઈઝ હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "RADHE AVENUE " ના નામથી ઓળખાતું બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટ આવેલ છે. જેમાં દરેક ફ્લોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

—:: ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ::—

ત્રણ ડબલ્યુસી, એક જેન્ટસ ડબલ્યુસી, એક હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, એક યુરીનલ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ઓપન વિઝીટર પાર્કિંગ કરેલ છે.

—:: ફર્સ્ટ ફ્લોર એન્ડ ફોર્થ ફ્લોરમાં ::—

સોળ (૧૬) ફ્લેટ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

—:: ટેરેસ ફ્લોરમાં ::—

લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે.

—:: "RADHE AVEANU" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા ::—

- ઉત્તરે :- કોમન પ્લોટ આવેલ છે. તે તરફ માપ મી.૨૩-૪૨ છે.
દક્ષિણે :- રે.સં.નં.૧૧૮ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.તે તરફ માપ મી.૨૩-૪૦ છે.
પૂર્વે :- ૧૨-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મી.૧૩-૫૦ છે.
પશ્ચિમે :- પ્રપોઝ ટી.પી.એસ.રીઝર્વેશન આવેલ છે.તે તરફ માપ મી.૧૩-૫૩ છે.

—: પરિશિષ્ટ-બી (ફ્લેટનું વર્ણન)

સદરહું "RADHE AVEANU" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુ:સીમા ઉપરોક્ત શેડ્યુલ-એ માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... છે. સદરહું ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-

—: પરિશિષ્ટ-સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)

સદરહું "RADHE AVEANU" ના નામથી ઓળખાતા લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

સદરહું "RADHE AVEANU" આવેલ બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, છત, લીફ્ટ, લીફ્ટ મશીન રૂમ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી ટોપ ફ્લોર સુધી ચડવા-ઉતરવા માટેની સીડી, દરેક ફ્લોર ઉપર આવેલ કોમન પેસેજ, પાણી ચડાવવા માટેની મોટર, જનરેટર-૧ સેટ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ આ બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ ધરાવનારાઓએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

// ૨૫ //

—: એનેક્ષર—"૧"—:

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—: એનેક્ષર—"૨"—

ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

- :૧: એન્ટ્રસ :— ઈન્ટીરીયર સાથેનું એન્ટ્રલ ફોયર.
- :૨: ફ્લોરીંગ :— વિટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ.
- :૩: ટોઈલેટ :— એન્ટી-સ્કીડ સીરેમીક ટાઈલ્સ વાળું ફ્લોરીંગ, પ્રિમીયમ ક્વોલિટીના સેનેટરીસ તથા પ્લમ્બીંગની વસ્તુઓ, ગ્રેનીટી કાઉન્ટર સીરેમીક વોશ બેસીન સાથે, છતમાં પ્લાસ્ટીક એમ્બુલેશન પેઈન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં હેન્ડીકેપ્ટ ટોયલેટ
- :૪: ઈલેક્ટ્રીક :— સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલેક્ટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ, પાણીના પંપ તથા કોમન એરીયાની લાઈટીંગ માટે ટોટલ પાવર બેક-અપ માટે ડી. જી. સેટ, ટી.વી.
- :૫: એર-કન્ડીશનર:— એ. સી. માટેના પ્રોવીઝનલ ઓફ ડ્રેઈનેઝ પાઈપ તથા આઉટ ડોર યુનિટ માટે સ્પેશીયલ પ્રોવીઝન
- :૬: ફીનીશીંગ :— પુટ્ટી સાથેનું ફીનીશીંગ
- :૭: બારીઓ :— સ્ટાન્ડર્ડ સેક્શન સાથેની પાવર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ બારીઓ, સારી ગુણવત્તાની એસેસરીઝ/ફીટીંગ્સ, સારી ગુણવત્તાવાળા ગ્લાસ મટીરીયલ્સ સાથે
- :૮: દરવાજાઓ :— વુડન ડેકોરેટીવ દરવાજા લેમીનેટેડ સાથે, ઉચ્ચી ગુણવત્તા વાળી લોકીંગ સીસ્ટમ તથા ફીટીંગ
- :૯: પાર્કીંગ :— ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં સફીશીયન્ટ પાર્કીંગ ફેસેલીટી,
- :૧૦: લીફ્ટ :— સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ
- :૧૧: સીક્યુરીટી :— ૨૪ X ૭ સીક્યુરીટી અને સીસીટીવી કેમેરા
- :૧૨: સ્ટ્રક્ચર :— અર્થકવેક રેસીસ્ટન્સ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઈન એસ પર આઈ.એસ. કોડ.
- :૧૩: જનરેટર :— દરેક લીફ્ટ અને કોમન લાઈટ્સ માટે
- :૧૪: પેસેઝ :— વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ સાથેનું ડિઝાઈનીંગ ફ્લોરીંગ
- :૧૫: પાણી :— ૨૪ કલાક પાણી સપ્લાયની સુવિધા
- :૧૬: લાઈટ્સ :— ડેકોરેટીવ કોમોન લાઈટ્સ
- :૧૭: ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ :— મોડર્ન ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ

// રફ //

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

—: એનેક્ષર—"૩" :—

બિલ્ડીંગના ફ્લોર પ્લાનની નકલ