-: <u>વેચાણ સાટાખત (કબજા રહિત)</u> :-

આ વેચાણ સાટાખત આજરોજ તા. .../..../૨૦૨૩ ના રોજ નીચેના બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર યાને વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) :-</u>

શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની

P. A. No. : ACFFS 8721 B

ઠેકાણું : ૭૦૧, અનુરાગ એપાર્ટમેન્ટ, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ

તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર..

મિનેષકુમાર કાંતિલાલ પટેલ

ઉ.આ.વ.૫૧, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : શાશ્વત બંગલો, ભુલકા ભવન સ્કુલની સામે, અડાજણ રોડ, અડાજણ, સુરત.

P. A. No. : ACBPP 9567 C

Adhar Card No. : 6475 9006 7188

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર યાને વેચનાર (PROMOTER) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભે અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>તથા ...</u>

<u>બીજા પક્ષકાર યાને જમીન માલિક :-</u>

(૧) જીગ્નેશ અરવિંદકુમાર લાકડાવાળા
ઉ.આ.વ. : 45, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : 5/682, ભવાનીવડ, હરીપુરા, સુરત.
P. A. No. : AAIPL 3532 E
Adhar Card No. : 8179 7648 0761

(૨) હેમલ પ્રકાશચંદ્ર લાકડાવાળા

ઉ.આ.વ. : 44, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : 5/682, ભવાનીવડ, હરીપુરા, સુરત.

P. A. No. : AAIPL 3534 C

Adhar Card No. : 7098 7077 4671

(૩) અમીષ સતીશચંદ્ર લાકડાવાળા

ઉ.આ.વ. : 44, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : 5/682, ભવાનીવડ, હરીપુરા, સુરત.

P. A. No. : AAGPL 7567 H

Adhar Card No. : 4332 4119 5878

(૪) અનીક બંસીલાલ લાકડાવાળા

ઉ.આ.વ. : 44, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : 5/682, ભવાનીવડ, હરીપુરા, સુરત.

P. A. No. : ADQPL 8731 J

Adhar Card No. : 2862 8524 7636

<u>ત્રીજા પક્ષકાર / વેચાણ લેનાર (એલોટી)</u> :-

(૧) શ્રી ....

ઉ.આ.વ...., ધંધો : ....

રહેવાસી : ....

P.A. No. : ______________________

Adhar Card No. ________________

(૨) શ્રી .... ઉ.આ.વ....,

ધંધો : ....

રહેવાસી : ....

P.A. No. : ______________

Adhar Card No. : _________________

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષકાર યાને વેચાણ લેનાર (ALLOTTEE) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભે અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે **"પક્ષકારો"** તથા વ્યકિતગત રીતે **"પક્ષકાર"** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે : અઠવા નાં રે.સ.નં.૨૫૬૭, ૨૫૬૮ નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૩.૪૭ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ (અઠવા–ઉમરા) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૬૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૫૩.૬૧ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તેવી બીનખેતીની જમીન મિલકતના માલિક (૧) જીગ્નેશ અરવિંદકુમાર લાકડાવાલા (૨) હેમલ પ્રકાશચંદ્ર લાકડાવાલા (૩) અમીષ સતીષચંદ્ર લાકડાવાલા (૪) અનીક બંસીલાલ લાકડાવાલા ચાલી આવેલ છે.

સદર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૫ (અઠવા–ઉમરા) લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નં.૨૫૬૭, ૨૫૬૮ તથા ફા. પ્લોટ નં.૨૬૮ પાડવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનમાં મલ્ટીપરપર્સ હેતુ માટે બીનખેતીના કાર્યો કરવા અંગેની પરવાનગી મહે. કલેકટરશ્રી અને જિલ્લા મેજી. ની કચેરી સુરતનાઓએ તેઓના હુકમ નં. (જે) બખ/તપસ /ક –૬૫ /એ/ રજી નં. ૯૦/૨૦૨૧ / વશી /૩૬૫૦ / ૨૦૨૧ તા.૧૩–૮–૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે.

સદર બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટ તથા વાણિજય હેતુ માટેની દુકાનના બાંધકામ પરવાનગી નં. **T.D.O. / DP /NO. 162/ 158 /DT. 15/10/2022** થી આપવામાં આવેલ છે.

આમ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સદર જમીનમાં **"શાલીન પ્રકાશા"** નામની ઈમારતનું બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરી તેનું વેચાણ કરવા અંગે જોઈન્ટ ડેવલોપર્સ એગ્રીમેન્ટ શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની સાથે તા.૨૫–૫–૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે એગ્રીમેન્ટની નોંધણી મહે. સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અ.નં. ૧૧૧૦૧ થી તા.૨૫–૫–૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

<u>સદરહુ બીનખેતીની જમીનના ટાઈટલની વિગત એવી છે કે</u> :–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતના મોજે ગામ અઠવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫૬૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૪.૩૯ ચો.મી. તથા ૨૫૬૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૯.૦૮ ચો.મી. છે તેવી જમીન / મિલકતના માલિક – સગીર પ્રકાશચંદ્ર નગીનદાસ, સગીરના વાલી પુષ્પાવતી નગીનદાસ ચાલી આવેલા. પ્રકાશચંદ્ર નગીનદાસ પુખ્તવયના થતાં તા.૯–૧૦–૧૯૮૦ ના જવાબ તથા અરજીના આધારે સગીર મુકિત અંગેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ અ.નં. ૧ થી તા.૧૩–૧૦–૧૯૮૦ ના રોજ નોંધાયેલ તથા તા.૨૪–૧૧–૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, પ્રકાશચંદ્ર નગીનદાસ તા.૧૬–૧–૧૯૯૦ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. તેઓએ તા.૧૪–૧૧–૧૯૮૯ ના રોજ પોતાનું વીલ યાને વસીયતનામું કરેલ. જેના આધારે સીટી સર્વે નં.૨૫૬૭ તથા ૨૫૬૮ માં મર્હુમની વારસાઈના આધારે (૧) સગીર હેમલ પ્રકાશચંદ્ર – સગીરના વાલી નલીનીબેન પ્રકાશચંદ્ર (૨) સગીર જિજ્ઞેશ અરવિંદભાઈ સગીરના

વાલી અરવિંદભાઈ નગીનદાસ (૩) સગીર અમીષ સતિષચંદ્ર ના વાલી સતિષચંદ્ર નગીનદાસ અને (૪) સગીર અનિક બંસીલાલના વાલી બંસીલાલ નગીનદાસનું નામ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૨૪૦ તથા ૨૪૧ થી તા.૩–૭–૧૯૯૧ ના રોજ નોંધાયેલ જે નોંધ તા.૨૦–૮–૧૯૯૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદર જમીન / મિલકતના માલિકો પુખ્તવયના થતા તેઓના જન્મના દાખલાને આધારે સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સગીર તથા સગીરના વાલી શબ્દ કમી કરવાની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નં.૬૪૮ તથા ૬૪૯ થી તા.૧૪–૭–૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે તથા તા.૧૨–૧૦–૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

આમ, મજકુર જમીન / મિલકતના માલિક (૧) હેમલ પ્રકાશચંદ્ર (૨) જીજ્ઞેશ અરવિંદભાઈ (૩) અમિષ સતિષચંદ્ર (૪) અનિક બંસીલાલ ચાલી આવેલ છે.

સદર જમીનમાં મલ્ટીપરપર્સ હેતુ માટે બીનખેતીના કાર્યો કરવા અંગેની પરવાનગી મહે. કલેકટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી સુરતનાઓએ તેઓના હુકમ નં. (જે) બખ/તપસ / ક–૬૫/ એ /રજી. નં.૯૦ /૨૦૨૧ / વશી /૩૬૫૦ / ૨૦૨૧ તા.૧૩–૮–૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૫ (અઠવા–ઉમરા) લાગુ પડતાં ઓરીજીનલ પ્લોટ નં.૨૫૬૭, ૨૫૬૮ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૬૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૫૩.૬૧ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે.

આમ સદર જમીન મોજે : અઠવા ના સર્વે નં. ૮૮/બ, સીટી સર્વે નં.૨૫૬૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૪.૩૯ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં.૨૫૬૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૯.૦૮ ચો.મી. તથા ટી.પી.સ્કીમ નં.૫ (અઠવા–ઉમરા) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૬૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૩.૪૭

ચો.મી. પૈકી ૮૫૩.૬૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના માલિકો હેમલ પ્રકાશચંદ્ર લાકડાવાલા વિગેરેનાઓએ સદર જમીનમાં ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગે જોઈન્ટ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર – મિનેષકુમાર કાંતિલાલ પટેલ સાથે તા.૨૫–૫–૨૦૨૨ ના રોજ કરેલ. જેની નોંધણી મહે. સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અ.નં. ૧૧૧૦૧ થી તા.૨૫–૫–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

આમ, મજકુર બિનખેતીની જમીન ઉપર **શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની** એક ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા રહેણાંક–કમ–વાણિજય હેતુ માટે **"શાલીન પ્રકાશા"** નામની ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ. જે ઈમારતના **............ માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે.

સદર બીનખેતીની જમીનના / મિલકતના માલિકો (૧)જીગ્નેશ અરવિંદભાઈ લાકડાવાલા વિગેરે તથા શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની એક ભાગીદારી પેઢી તરફે મિનેષકુમાર કાંતિલાલ પટેલનાઓ અધિકૃત ભાગીદાર સાથે તા.૨૫–૫–૨૦૨૨ ના રોજ થયેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ મુજબ આયોજિત "શાલીન પ્રકાશા" નામની ઈમારત નું બાંધકામ કરવાનું તથા તેમાં આવેલ ફલેટ/ દુકાન /ઓફિસનું વેચાણ કરવા અંગેનો તમામ હકક અધિકાર – શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપનીનો ચાલી આવેલ હોય તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદર મિલકત વેચાણ કરવા આપવામાં આવેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા, તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બે બેઝમેન્ટ અને સાત માળના રેસીડેન્શીયલ તથા કોર્મશીયલ એપાર્ટમેન્ટનું

બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"શાલીન પ્રકાશા"** ના નામથી ઓળખાવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે–આઉટ/ વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકાના શહેરી વિકાસ વિભાગ પાસેથી પરવાનગી નં. **T.D.O. / DP /NO. 162/ 158 /DT. 15/10/2022** થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં **"રેરા"** કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી.નં.PR/GJ/SURAT/ CITY /SUDA/ .... તા..............થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–૧ માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક **સુરેશભાઈ પટેલ** – વિઝન આર્કિટેક એન્જીનીયર્સ તથા સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર **જલીલ શેખ** ધ્વારા 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.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર રેસીડેન્શીયલ અને કોર્મશીયલ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. તેના માલકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતી મહેસુલી દફતરના ઉતારા/ સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અલોટી દ્વારા

નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતાષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટર ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિમયસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીને **"શાલીન પ્રકાશા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગ પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબ .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/શોપ/ઓફીસ નં........ વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે ...... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી. જેનું કારપેટ એરીયાનું સુમારે .... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી છે. તે સાથે સહીયારા કોમન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ અને મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટિ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટિ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટિ–૨ માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનું ચોખ્ખું વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઠ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને નીચે જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

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

તેથી હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેય છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય બાબતોને ઘ્યાનમાં લઈએ બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: <u>શરતો</u> :–

(૧–૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા– **"ઠ"** માં દર્શાવેલ ફલેટ/દુકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટિ–૧માં સપુંર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટિ–૨માં ફલેટ પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટિ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સુવિધાઓ તથા સગવડતોઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિમત,(એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળી કરણ વિગેરે .... તથા પ્રોજેકટમાં સામાાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથ સગવડતાઓના (બઝીક કોમ ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

"શાલીન પ્રકાશા" ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગ ..... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં...... વાળી મિલકત, જેનું બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ...... સ.ચો.ફુટ યાને ...... સ.ચો.મી જેનું કારપેટ એરીયાનું સુમારે .....

સ.ચો. ફુટ યાને ..... સ.ચો.ફુટ યાને ..... સ.ચો.મી. છે **તથા સમગ્ર ઇમારત નીચે આવેલી જમીનમાં ક્ષેત્રફળનાં પ્રમાણમાં ....સમચોરસ મીટર વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તેને લગતા વળગતા અંદરના તથા બહારનાં તમામ હક્કો સાથે દરોબસ્ત વાળી મિલકત કે જેની કિંમત**

રૂા........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે :–

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ. : મંજુર પ્લાન મુજબ

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ : મંજુર પ્લાન મુજબ

(૩) વરંડો ચો.મી.આ. : મંજુર પ્લાન મુજબ

(૪) ખુલ્લું પાર્કીંગ ચો.મી.આ. : મંજુર પ્લાન મુજબ

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. : મંજુર પ્લાન મુજબ

(૬) ફલાવર બેડ ચો.મી. આ. : મંજુર પ્લાન મુજબ

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચૂકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા એડવાન્સ તરીકે અથવા અરજી ફી તરીકે રકમ ચૂકવી છે. (કુલ કિંમત ૧૦%થી વધુ નહી) જેની પહેલા પક્ષના આથી ભરી પુરી પાકી પહોંચ સ્વીકારે છે અને એલોટી બાકી રહેતી રકમ રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકતે ચૂકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

(ક–૧) રૂા........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૩૦%થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર કર્યા પછી ચૂકવવાના રહેશે.

(ક–૨) રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫%થી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગ અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફલેટ / એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તેનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પૂરું થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

(ક–૩) રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગ અથવા વીંગ કે જેમાં સદર ફલેટ / એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તેનું જયારે પોડીયમ અને ઢાંકણો સહીત આર.સી.સી. સ્લેબ પુરો થાય ત્યારે એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦%થી વધુ નહી.)

(ક–૪) રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫%થી વધુ નહીં) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ / એપાર્ટમેન્ટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજાઓ અને બારીઓનું કામ પૂરૂં થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

(ક–૫) રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦%થી વધુ નહીં) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટમાં પ્લમ્બીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટવેલ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઓનું કામ પૂરું થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

(ક–૬) રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫%થી વધુ નહીં) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ/ એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં અથવા તો વીંગમાં આવેલ હોય તેનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, અને બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેના ટેરેસનું કામ પૂરું થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

(ક–૭)રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫%થી વધુ નહીં) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ/ એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં અથવા તો વીંગમાં આવેલ હાય તેની લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો, મુખ્યપ્રવેશદ્વાર / લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીંગકામ તથા સાટાખતમાં દર્શાવેલ બાકી રહેતા તમામ કામો પૂરા થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

(ક–૮) બાકી રહેતી રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી / એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

<u>ચૂકવણીની પધ્ધતિ (MODE OF PAYMENT)</u> :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. તમામ ચૂકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની એક ભાગીદારી પેઢીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચૂકવવા પાત્ર રકમ ચૂકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચૂકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં ફલેટ ખરીદનાર યાને એલોટી દ્વારા ફલેટ ખરીદવાનું નકકી કર્યા બાદ સબ્વેશન સ્કીમ હેઠળ લોન મંજુર કરાવ્યા બાદ કોઈપણ કારણસર સોદો રદ યાને કેન્સલ કરવામાં આવે તો લોન અંગે થયેલ ખર્ચ તથા લોનના વ્યાજની રકમ ફલેટ ખરીદનાર યાને એલોટીએ ભોગવવાનું રહેશે.

(૧–૪)(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચૂકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫)પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. "જોડાણ–૨".

(૧.૬)બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુરત મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટરને ચૂકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીનો ફલેટ સંપૂર્ણ માલિકીનો રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં,ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત ફલેટને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજિત પ્રમાણસર હકક, એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજિત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮)પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો 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/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો ૭ (સાત) દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ,

નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચૂકવણી (જેવી કે જમીનખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચૂકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચૂકવી 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 ચૂકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચૂકવવા પાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) <u>ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT</u> પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચૂકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે તે બાબતે એલોટી કોઈપણ વાંધો/ માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) <u>TIME IS ESSENCE</u> સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીનો એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પૂરું થયાની સાથે જ એલોટી પણ હપ્તા તેમજ

અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પૂરું થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચૂકવી આપશે.

પરંતુ જો ફ્લેટનું બાંધકામ પૂરું થઈ ગયું હોય, તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં 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 ચૂકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

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

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે "શાલીન પ્રકાશા" પ્રોજેક્ટની જમીન સંબંધમાં આજની તારીખે પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત **(FSI 1.8) 1536.50 ચો.મી.** છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્ર ણ વિનિયમ જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI -Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળ વીને **(FSI 1.38) 1178.44 ચો. મી.** ના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **(FSI 3.18) 2714.94** ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ,સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(The promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after building use permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Association of Allotte")

(૦૫) Procedure for taking passion : ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૦૫.૧) Schedule for passion of the said flat :-

પ્રમોટરે ફલેટનો કબજો તા. **30-06-2026** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શિડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચૂકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, આગ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય–મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહશે.

(૫.૨)સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર–૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

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

(૫.૩)પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચૂકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરકત 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 એલાટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર 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 દિવસમાં જે હપ્તા ચૂકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલાટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે ... રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪)<u>Cancellation by Allott</u> :-

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે કે 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 એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) Failure of allotee to take possession of (flat) :-

એલોટીની (ફલેટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, 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 એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચૂકવવા પાત્ર જે હોય તે ચૂકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચૂકવશે. પ્રમોટરને ચૂકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચૂકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨)Possession by the Allotee :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી 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 સત્તાધિકારીને સોંપ ી આપશે.

(૦૭) Representations and warranties of the promoter :-

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે કે,

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

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ફલેટ સંબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયાં છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું 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 એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) 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.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ, અને /અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચૂકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત 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 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 નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

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

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

કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારી નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મહોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગના કોલમ, બીમ, છત વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે. તે બિલ્ડીગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના આઉટર હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા આઉટર વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે, અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

(જી) બિલ્ડીગને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર,દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચૂકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા કોઈ જાહેર સત્તા ફલેટ/ દુકાનના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલાટી ચૂકવી આપશે.

(૦૯) <u>Conveyance of the said Flat ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત</u> :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે(Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બિલ્ડીંગના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તંદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી 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 સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) Defectliability ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ઘ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈઓ ખામી કે પ્રય ોજકને કન્ટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) Right of Allotee to use common areas and facilities subject to payment of total maintenance charges :-

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચૂકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

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

(૧૨) Right to Enter The Flat Repairs :-

સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર / મેઈનન્ટેસ એજન્સી /એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટ /દુકાનમાં પ્રવેશ અપાશે.

(૧૩) Uses of Basement & Services Area :-

સદરહુ બિલ્ડીગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ, સ્પેશ, વીજળી સબ–સ્ટેશન તથા સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભૂર્ગભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયેાગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય, તેનો

વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) General Complance with Respect to the Flat

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાય કે ફેરફાર અથવા ફલેટમાં વધારો કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરત ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) <u>Compliances of Laws, Notifications etc by allotee</u> :-

<u>એલોટી દ્વારા કાનૂન જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત</u> :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ ફલેટ / દુકાન સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) Promoters shall not mortgage or create a charge :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના 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 આવુ ગીરો બોજો જેણે આવો ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) Flat Onwership Act (Of the Relevant State)

<u>સંબંધિત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનૂન</u> :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતાં વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) <u>Binding Effect બંધનકારક અસર</u> :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત 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 સહી કરીને સોંપણી કરવામા નિષ્ફળ નીવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો એ એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) <u>Entire Agreement સંપૂર્ણ કરાર</u> :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ

અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક યા લેખિત જે કાંઈ આ ફલેટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Superseede) થાય છે.

(૨૦) (Partitions)

સુધારા કરવાના હકક બધા પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) Provision of this agreement applicable on allotee :-

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

આથી બધા પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેના ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) Severability અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળ કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર 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 નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી 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 જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ

કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) Further Assurance વધારાની ખાત્રી :–

બધા પક્ષકારો 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 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 :–

પ્રમોટરલ જમીન માલિક તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ 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 સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :–

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

(૨૭) Notices/ સુચનાઓ :–

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

(૧) એલોટીનું સરનામું : ....

....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : ....

....

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીએ યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) <u>Joint Allotes/ સંયુકત એલોટી</u> :–

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

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

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

(૩૦) <u>Dispute Resolution/ વિવાદનો ઉકેલ</u> :–

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

(૩૧) <u>Government Law/ શાસન વ્યવસ્થા</u> :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૨) <u>Association of Allotte</u> :–

યોજનાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી કોમન એરીયા, ગાર્ડન, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા,ટેરેસ વિગેરે એસોસીએશનને સુપ્રત કરવામાં આવશે અને જરૂરી કાગળો, લખાણો કરી આપવામાં આવશે.

<u>પરિશિષ્ટ–૧(ઈમારત)</u>

સુરત ડીસ્ટ્રકીટ, સુરત સીટી સબ–ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે : અઠવા ના સર્વે નં.૮૮/બ, સીટી સર્વે નં.૨૫૬૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૪.૩૯ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં.૨૫૬૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૯.૦૮ ચો.મી. છે જેને ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં.૫ (અઠવા–ઉમરા) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૬૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૩.૪૭ ચો.મીટર પૈકી ૮૫૩.૬૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **"શાલીન પ્રકાશા"** નામની ઈમારત.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : શોરૂમ, દાદર,લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલા માળથી શોરૂમ માળ : ફલેટો, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
બીજા માળથી સાત માળ : ફલેટો, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, બિલ્ડીગમાં દાદર, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે અને સમગ્ર બિલ્ડીગમાં કુલ્લે <u>૨(બે) શોરૂમ તથા ૧૦ (દશ)</u> ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.
ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમેઃ

<u>પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટ/શોપ/ઓફીસ)</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગ કે જે**"શાલીન પ્રકાશા"** ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં .... માળ પર આવેલ ફલેટ/શોપ/ઓફીસ/યુનીટ નં. .... વાળી મિલકત જેનું બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. જેનું કારપેટ એરીયાનું સુમારે ....સ.ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે**તથા સમગ્ર ઈમારત નીચે આવેલી જમીનમાં ક્ષેત્રફળનાં પ્રમાણમાં ....સમચોરસ મીટર વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તેને લગતા વળગતા અંદરના તથા બહારનાં તમામ હક્કો સાથે દરોબસ્ત** વાળી મિલકત.

સદરહુ મિલકતની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ મંજુર પ્લાન મુજબ

દક્ષિણે : લાગુ મંજુર પ્લાન મુજબ

પૂર્વે : લાગુ મંજુર પ્લાન મુજબ

પશ્ચિમે: લાગુ મંજુર પ્લાન મુજબ

પરિશિષ્ટ–૩

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. આંતરી એપ્રોચ રોડ
૨. સિકયોરીટી કેબીન
૩. સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા કંપાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ
૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઈન
૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફટ ગાર્ડન વિગેરે
૬. પાર્કિંગ વ્યવસ્થા
૭. પાણીની લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન
૮. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રસ
૯. ઈમારતની કોમન લાઈટ

ઉપરોકત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ સાટાખત અમો પહેલા પક્ષના (પ્રમોટર)એ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને અકકલ, હોશિંયારીમાં સ્વેચ્છાએ વાંચી,

વંચાવી, વિચારી, સમજી, સાંભળીને કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ કે ધાકધમકીમાં આવ્યા વિના બીનકેફી હાલતમાં કરી આપેલ છે. જે અમો પહેલા પક્ષનાને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, સરવાઈવરો, પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે......................મતુ   તત્રે......................શાખ

<u>પ્રથમ પક્ષકાર વેચનાર (પ્રમોટર)</u> :–   **<u>સાક્ષીઓ :–</u>**

શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની
એક ભાગીદારી પેઢી તરફે
તેના અધિકૃત ભાગીદાર

________________________   ________________________

મિનેષકુમાર કાંતિલાલ પટેલ

____

<u>બીજા પક્ષકાર યાને જમીન માલિક :–</u>

(૧) જીગ્નેશ અરવિંદકુમાર લાકડાવાળા ________________________.

(૨) હેમલ પ્રકાશચંદ લાકડાવાળા ________________________

(૩) અમીષ સતીશચંદ લાકડાવાળા ________________________

(૪) અનીક બંસીલાલ લાકડાવાળા ________________________

<u>ત્રીજા પક્ષના ખરીદનાર</u>
<u>(એલોટી)</u> :

(૧) શ્રી........................ ________________________

પ્રથમ પક્ષના વેચનાર :- (પ્રમોટર)	**ફોટો**	**ડા.હા.અં.નિશાન**
શાલીન કન્સ્ટ્રકશન કંપની એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર		

____

મિનેષકુમાર કાંતિલાલ પટેલ

બીજા પક્ષના જમીનમાલીક :-

(૧) જીગ્નેશ અરવિંદકુમાર લાકડાવાળા

(૨) હેમલ પ્રકાશચંદ્ર લાકડાવાળા

(૩) અમીષ સતીશચંદ્ર લાકડાવાળા

(૪) અનીક બંસીલાલ લાકડાવાળા

<u>ત્રીજા પક્ષના ખરીદનાર (એલોટી)</u> :

(૧) શ્રી........................