-:: વેચાણ કરાર યાને સાટાખત (કબ્જા રહિત)::-

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

<u>પ્રથમ પક્ષકાર /લખી આપનાર</u> :-

મે. શ્રી ક્રિષ્ણા ઇન્ફ્રા,
એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN NO.: ADMFS 6751 R)
ઠેકાણુ : "**એટલાન્ટા સ્કાય ડેક**" ટી.પી.સ્કીમ નંઃ ૪૨, એફ.પી.નં.ઃ ૩૨ પૈકી
સબ પ્લોટ નં.-૧, મોજે : ભીમરાડ, સુરતના...
તથા તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...

હિરેન રમેશભાઇ દોમડીયા,
ઉ.આ.વ. : ૨૮, જાતનાં : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી :- બી/૧, શ્યામ સુંદર સોસાયટી, એ.કે.રોડ, સુરતનાં...
(આધાર કાર્ડ નં. ૩૪૫૭ ૩૩૦૭ ૫૯૬૧)

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

શ્રી.. (PAN NO.: ....)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: .... ધંધો : વેપાર/ખેતી,
રહે.:...
(આધાર કાર્ડ નંબર : ....)

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી

વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(ક) ગુજરાત રાજયનાં **સુરત** જીલ્લાનાં, **મજુરા** તાલુકાના, નાં મોજે : **ભીમરાડ** નાં રે.સ.નં. **૪૭/૧, ૪૭/૨,** બ્લોક નંબર : **૮૯/અ/પૈકી ૧** વાળી સુમારે હે.આરે ૦-૭૫-૯૫ ચો.મી. યાને **૭૫૯૫ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો આકાર **રૂા. ૦.૦૦ પૈસા** છે. જેને લાગુ પ્રિ.ટી.પી.સ્કીમ નં. **૪૨ (ભીમરાડ)** ઓ.પી. નં. ૨૮ ફા. પ્લોટ નં **૩૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧** મુજબ ફાળવવામાં આવેલ સુમારે **૭૫૯૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન ઉપર હાઇ-રાઇઝડ બીલ્ડીંગ માટેની બાંધકામની પરવાનગી નં **ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં.૨૦૬, તારીખ : ૨૭/૧૧/૨૦૧૮** તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતના હકકો વાળી જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ નીચે દર્શાવ્યાની વિગતે ખરીદ કરેલ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **ઓગણીસ માળ** નાં રહેણાંક બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"એટલાન્ટા સ્કાય ડેક"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. **ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં.૨૦૬, તારીખ : ૨૭/૧૧/૨૦૧૮** થી મેળવેલ છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકાએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં **ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં.૨૦૬, તારીખ : ૨૭/૧૧/૨૦૧૮** થી મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી. નં. ....,તા. ....થી નોધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના **આર્કીટેક : શ્રી સંજય જોષી**, તથા **સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર : શ્રી કુનાલ સુથાર** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર **હાઇ-રાઇઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ**નું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના

વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંર્પુણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી 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 સંર્પુણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના 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 નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તારીખ :................ ના પત્રથી "**એટલાન્ટા સ્કાય ડેક**" માં **બિલ્ડીગ નંબર :** ...., ના ....**માળ** ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબ **ફલેટ નંબર :** .... વાળી મિલકત, જેનું બાલ્કની સિવાયનુ **કારપેટ એરિયા** મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ....**ચો.મી.**, તથા **બિલ્ટઅપ એરીયા** મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** તથા **બાલ્કની**નું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** છે. તે ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને " **એટલાન્ટા સ્કાય ડેક** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા .... ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબ **ફલેટ નં. :** .... વાળી મિલકત, જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... **સ્કે.ફુટ યાને** .... **ચો.મી.** તથા **કારપેટ એરીયા** નું ક્ષેત્રફળ .... **સ્કે.ફુટ યાને** .... **ચો.મી.** છે. તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ ચો.મી. આ. .... સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-''૧'' માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૨'' માં બિલ્ડીગનું સંર્પુણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૨'' માં બિલ્ડીગ / ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા અલોટી ઉપરોક્ત 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 આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: <u>શરતો</u> :-

(૧-૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-''ઠ'' માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ- ''૧'' માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ -''૨'' માં ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૩'' માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (બિલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવવી પડશે.

"એટલાન્ટા સ્કાય ડેક" ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા .... ઉપર આવેલ ફ્લેટો પૈકી મંજુર ફ્લેટ નં. : .... વાળી મિલકત, જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... સ્કે.ફુટ યાને .... ચો.મી. તથા **કારપેટ એરીયા** નું ક્ષેત્રફળ .... **સ્કે.ફુટ યાને** .... **ચો.મી.** છે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ** એરીયાનું સુમારે .... **સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** તથા **કારપેટ એરીયા** નું ક્ષેત્રફળ .... **સ્કે.ફુટ યાને** .... **ચો.મી.** છે. તેની કિંમત રૂા.................................. અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી=રૂા. ....નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી.....................માટે વધારાની રકમ રૂા................અંકે રૂપિયા ....પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા.......................અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સમક્ષ 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 ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે ચુકવેલ રકમ (૧૦% કરતા વધારે) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે તેની વિગત નીચે પ્રમાણે છે.

	તારીખ	ચેક નંબર	વિગત	રકમ
૧.				

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા.........................અંકે રૂપિયા................................. પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતી:-

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફ્ટ/RTGS/NEFT દ્વારા **મે.શ્રી ક્રિષ્ણા ઇન્ફ્રા** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(ક-૧) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના **૩૦ ટકાથી** વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને આ કરાર વખતે ચુકવેલ છે.

(ક-૨) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના **૪૫ ટકાથી** વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-3) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગનું પોડીયમ સહીતના સ્લેબના બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૪) રૂા. ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** (કુલ કિંમતના **૭૫ ટકાથી** વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા અને બારીનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૫) રૂા. ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** (કુલ કિંમતના **૮૦ ટકાથી** વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગની સ્ટાઇલ ફીટીંગસ, દાદર, વ્યવસ્થીત લીફટ, માળની લોબી સુધીના લેવલનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૬) રૂા. ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** (કુલ કિંમતના **૮૫ ટકાથી** વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગમાં બાહ્ય પ્લાસ્ટરનું કામ, બાહ્ય પ્લમ્બીગનું કામ ,એલીવેશન, વોટેરપ્રુફીગ સહીતનું ટેરેસ સુધીના લેવલનું પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૭) રૂા. ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** (કુલ કિંમતના **૯૫ ટકાથી** વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગની લિફ્ટનું ફાઇનલ કામ, વોટર પંપ, ઇલેકટ્રીક ફિટીગ, મીકેનીકલ, સેફટી સીસ્ટમ, પેવીગ, વિજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરિયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૮) બાકી રકમ **રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા** ....
પુરા ચુકવણી થાય ત્યાર બાદ ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે અથવા કબજો મળે ત્યારે અથવા કામ પુર્ણ થયા અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળે ત્યારે બાકી નીકળતી રકમ ચુકવવાની રહેશે.

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

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર ફ્લેટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા 3% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૬% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ 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 નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં. (૧.૪)-(ક) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને ફ્લેટ સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (ફ્લેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોશીએશનની/ 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 સળ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો 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 મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૦૨) <u>ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT</u> પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઇ પણ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

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

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે

મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીનો એસોશીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થઇ ગયું હોય, તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન 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 ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે.. ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT

પ્રોજેકટ / બિલ્ડીગનું બાંધકામ

પ્રમોટર દ્વારા "એટલાન્ટા સ્કાય ડેક" નામના પ્રોજેકટનું આજદીને ......ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમાં આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટનો સમાવેશ થયેલ છે ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને ટી.ડી.આર દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ માલીકી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે અને આવી વધારાની એફ.એસ.આઇ.નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીગની ઉપર થવાનુ છે અને તેની સંપુર્ણ માલીકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઇને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ફ્લેટની ખરીદી કરવા નકકી કરેલ છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિઃ-

(૦૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID E:-

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા. .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની ફ્લેટ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રાજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોંડુ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય-મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

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

પરંતુ ફલેટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો અલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા પ્રમાણે ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં 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 પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોનો ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે કરાર કેન્સલ થતા એલોટી તેના પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે, તેમજ જયારે પ્રમોટરની કોઇ 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 એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. આ સાટાખતની રકમના ૧૫% રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)

એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:-

(૬.૧) ફ્લેટ 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 ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે.

જયારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ 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 કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો 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 સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી:-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ફ્લેટ સંબધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફ્લેટ સંબધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ,

જમીન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા સુરૂ કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફ્લેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

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

(જે) પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઇ વ્યકિત ફ્લેટ ખરીદવા કરાર કરે છે કે,

(એ) ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતા નાં કારણે બિલ્ડીંગના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટનો કબ્જો સંભળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફ્લેટ, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો (Partitions) ગટર, મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા બિલ્ડીંગના કોલમ, બીમ, છત વિગેરે... કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી

ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીગના આઉટર હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા આઉટર વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

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

(૦૯) <u>CONVEYANCE OF THE SAID E :-</u>

ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બિલ્ડીગના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા, ઓક્યુપન્સી 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 જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>DEFECT LIABILITY :-</u>

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો

જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સોસાયટીના સભ્યોના ખર્ચે સુધારી આપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇઓ ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

સંપુર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:-

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

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE E FOR REPAIRS:-

સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

(૧૩) USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

"એટલાન્ટા સ્કાય ડેક" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ, સ્પેશ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીની ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>GENERAL COMPLANCE WITH RESEPCT TO THE FLAT :-</u>

ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઇપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધૃત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) <u>COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-</u>

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલાટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય ત્યારે પોતે પોતાના સ્વખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>PROMOTERS SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-</u>

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવી ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>FLAT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):-</u>

સંબંધીત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) <u>BINDING EFFECT :-</u>

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે 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 કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) <u>ENTIRE AGREAMENT:-</u>

સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક યા લેખીત જે કાંઇ આ ફલેટ/ બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ (Superseede) થાય છે.

(૨૦) <u>RIGHT TO AMEND :-</u>

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) <u>PROVISION OF THIS AGREEMENT APLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES:-</u>

આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવુ સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેના ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>SEVERABILITY :-</u>

અલગતા બાબત :-

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made there-under or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made there-under or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement

એલોટી આ કરાર રદ નહી કરી શકે અથવા જો આ કરારની શરતોનું પાલન ન થાય તો રેરા એક્ટ હેઠળ યોગ્ય રીતે નીવારણ લાવવાનું રહેશે.

(૨૩) <u>METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRD TO IN THE AGREEMENT</u> :-

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :-

જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ બિલ્ડીંગના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) <u>FURTHER ASSURANCE</u> :-

વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે. તેમજ સદર સાટાખતના લેખ નો અમલ તમો એલોટીએ ફકત બેન્ક પાસેથી લોન લેવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. જેથી સદર સાટાખત તમો એલોટી અન્ય કોઇ ઇસમને ત્યા ગીરો મુકી લોન કે ધીરાણ લઇ શકશે નહી, અને જો તેમ કરવામાં આવશે તો સદર સાટાખત રદબાતલ ગણવાનો રહેશે અને તે માટે એલોટી પોતે પોતાના સ્વખર્ચે તે રકમ ભરપાઇ કરવા તે અંગત જવાબદાર રહેશે,

(૨૫) <u>PLACE OF EXECUTION :-</u>

સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર 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 સંપુર્ણ 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-રજસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) <u>NOTIESES</u> :-/ સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :-

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને 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) JOINT ALLOTES :- સંયુકત એલોટી :-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બાલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત 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 નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :-/શાસન વ્યવસ્થા :-

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની 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.

-: <u>પરિશિષ્ટ- ૧ (ઇમારત/બિલ્ડીંગ)</u> :-

ગુજરાત રાજયનાં **સુરત** જીલ્લાનાં, **મજુરા** તાલુકાના, નાં મોજે : **ભીમરાડ** નાં રે.સ.નં. **૪૭/૧, ૪૭/૨,** બ્લોક નંબર : **૮૯/અ/પૈકી ૧** વાળી સુમારે હે.આરે ૦-૭૫-૯૫ ચો.મી. યાને **૭૫૯૫ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો આકાર **રૂા. ૦.૦૦ પૈસા** છે. જેને લાગુ પ્રિ.ટી.પી.સ્કીમ નં. **૪૨ (ભીમરાડ)** ઓ.પી. નં. ૨૮ ફા. પ્લોટ નં **૩૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧** મુજબ ફાળવવામાં આવેલ સુમારે **૭૫૯૫ સ.ચો.મી.** જમીન ફાળવવામાં આવેલ. જે **રહેણાંકનાં હેતુ** માટે બીનખેતીની જમીનમાં **"મે. ક્રિષ્ણા ઇન્ફ્રા"** દ્વારા આયોજીત **"એટલાન્ટા સ્કાય ડેક"** ના નામથી ઓળખાય છે.

બેઇઝમેન્ટ-૧ ફ્લોર	: પાર્કીંગ, લીફ્ટ, દાદર, તથા પેસેજનું બાંધકામ
બેઇઝમેન્ટ-૨ ફ્લોર	: પાર્કીંગ, લીફ્ટ, દાદર, તથા પેસેજનું બાંધકામ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં	: ફ્લેટો, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલા માળ થી ઓગણીસમાં માળમાં	: ફ્લેટો દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : એફ.પી. નં.: ૩૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨,

દક્ષિણે : લાગુ બ્લોક નં. ૭૨,

પૂર્વે : ટી.પી. રોડ,

પશ્ચિમે : લાગુ બ્લોક નં. ૮૮,

-: <u>પરિશિષ્ટ- ૨ (ફ્લેટ)</u> :-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગ કે જે **એટલાન્ટા સ્કાય ડેક** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા .... ઉપર આવેલ ફ્લેટો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબ **ફ્લેટ નંબર** : .... વાળી મિલકત, જેનું બાલ્કની સિવાયનુ **કારપેટ એરિયા** મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ....**ચો.મી.**, તથા **બિલ્ટઅપ એરીયા** મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** તથા **બાલ્કની**નું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** છે.

<u>સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

-: <u>પરિશિષ્ટ- ૩</u> :-

(સમગ્ર બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. આંતરીક એપ્રોચ રોડ.
૨. સ્ટ્રીટ લાઇટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.
૩. કોમન ડ્રેનેજ લાઇન.
૪. દાદર, પેસેજ તથા લીફ્ટ.
૫. પાર્કીગ વ્યવસ્થા.
૬. પાણીની લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇન.
૭. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.
૮. ઇમારતની કોમન લાઇટ.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઇપણ ફલેટ હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી-વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી, કોઇનાં કોઇપણ પ્રકારનાં દાબ - દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલો છે,જે અમો બીજા પક્ષનાઓને ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

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

મે. શ્રી ક્રિષ્ણા ઇન્ફ્રા,
એક ભાગીદારી પેઢી, તેના વતી અને
તરફે અધિકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર

....

(હિરેન રમેશભાઇ દોમડીયા)   સાક્ષી-૧

....

સાક્ષી-૨

<u>પ્રમોટર</u> :-

મે. શ્રી ક્રિષ્ણા ઇન્ફ્રા,
એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર....

(હિરેન રમેશભાઇ દોમડીયા)

<u>એલોટી :-</u>

(   )