स्वच्छ भारत

एक कदम स्वच्छता की ओर

"નવકાર ગાર્ડનીયા"

કબજા વગરનું સાટાખત

ફ્લેટ નં. _____

શ્રીજી કન્સલ્ટન્સી

(રેવન્યૂ એન્ડ ટેક્ષ કન્સલ્ટન્ટ)

ચિરાગ એ. બરવાળીયા
(એડવોકેટ)
મો.નંબર :- ૯૦૩૩૩ ૪૩૯૩૭

નિકુંજ પી.વાઘાણી
(એડવોકેટ)
મો.નંબર :- ૯૯૨૫૪ ૯૯૮૦૯

-:: ઓફિસ ::-

૨૪૭, રોયલ આર્કેડ, દિપકમલ કોમ્પલેક્ષની સામે,
સરથાણા જકાતનાકા, સુરત-૩૯૫૦૦૬

::: કબજા વગરનું સાટાખત :::

આજ રોજ વાર _____ ને તારીખ ______ માહે _______ સને ૨૦__ નાં અંગ્રેજી દિને..

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષના :-

શ્રી _______________ [PAN NO.:-]

ઉ.આ. :- વર્ષ, જાતના :- , ધંધો :- ,

રહેવાસી :-

મો.નં.:-

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકિઝકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક તરફવાળા વેચાણ રાખનારા..)

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે બીજા પક્ષના :-

નવકાર ગૃપ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
(ઓફીસ : બ્લોક નં.૬૯, કાવેરી હેબીટેટ ની બાજુમાં, સીમાડા, સુરત)

[REG.OF FIRM NO. GUJSR208652, PAN NO.:- AATFN5052A]

શ્રી રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી

ઉ.વ.આ.:- ૪૧ વર્ષ, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર/બાંધકામ,
રહેવાસી :- ૮, શ્રીજીકૃપા સોસાયટી, કાપોદ્રા, સુરત-૩૯૫૦૦૬
મો.નંબર :- ૯૮૨૪૩ ૩૭૩૪૭.

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં બીજી તરફવાળા અને/અગરઅમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજી તરફવાળા નવકાર એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢીનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એકિઝકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારા) પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારાને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) જત સદરહું જમીનમાં સદરહું જમીનને મે.સુરતના કલેકટરશ્રીની કચેરીના હુકમ નંબર : ૧૮૦૫/૨૨/૧૮/૦૪૨/૨૦૨૧ તા.૦૭.૧૨.૨૦૨૧ ના રોજ હુકમ કરી સદરહું જમીન અંગે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ ના હુકમના આધારે રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ..

(ખ) મોજે ગામ : સીમાડાના બ્લોક નં.૬૯ પૈકી ૭/૧૨ મુજબ ૯૯૫૯ ચો.મીટર જમીનમાંથી ૩૯૮૪ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં જતા મુળ ખંડ નં.૪૯, ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૫૯૭૫.00 ચો.મીટર વાળી બિનખેતીની જમીન દિલીપસિંહ બહાદુરસિંહ બારડ પાસેથી નવકાર ગૃપ તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી એ ખરીદ કરેલ જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરત–૩(નવાગામ) ની કચેરી માં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.૪૭૯૩, તા.0૪.0૪.૨0૨૨ ના રોજ થી નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬(હક્કપત્રક) માં નોંધ નં.૨૨0૬ થી તા.0૭.0૪.૨0૨૨ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ તા.0૨.0૬.૨0૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. ત્યારથી સદરહું જમીન **"નવકાર ગૃપ"** એક ભાગીદારી પેઢીનાં નામે ચાલી આવેલ. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરનાં હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પયરી કરવામાં આવી છે. આ પરિયોજનાને **"નવકાર ગાર્ડનીયા"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટર પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામ પરવાનગી સંદર્ભે સદરહું જીલ્લો સુરત તાલુકો અડાજણ ના મોજે ગામ : સીમાડાના બ્લોક નં.૬૯ પૈકી ૭/૧૨ મુજબ ૯૯૫૯ ચો.મીટર જમીનમાંથી ૩૯૮૪ ચો.મીટર જમીન ટી.પી. કપાતમાં જતા મુળ ખંડ નં.૪૯, ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૫૯૭૫.00 ચો.મીટર વાળી બિનખેતીની જમીન માં સુરત મહાનગરપાલીકા, સુરતનાં તરફથી બાંધકામ અંગેનાં પ્લાન મંજુર કરી તેમના હુકમ નં.T.D.O./DP/No.211 તા.૧૮.૧૧.૨0૨૨ નાં રોજથી સદરહું જમીનમાં રહેણાંક બિલ્ડીંગનાં બાંધકામ કરવા માટેની વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ. સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરાવા માટે મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી 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 અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨0૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.__________________, તા.__________ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(ચ) ખરીદનારાએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરનાં આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨0૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો ખરીદનારાને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા ખરીદનારાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે ખરીદનારા દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ મંજુર લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું ખરીદનારા દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા ખરીદનારા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો ચકાસવામા આવેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ ફ્લેટ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઠ) પક્ષકારો અરસ-પરત ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરત સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કીગનાં હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા ખરીદનારા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે 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 બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાયે છે.

<u>શરતો</u>

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન પરિશિષ્ટ માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટરને કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે ખરીદનારા કબુલ થાય છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરી જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામ ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટનો સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તામાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા તમામ સગવડતાઓના (બેઝીક ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ ખરીદનારા પોતાના ફ્લેટમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદનારા તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થયા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૨) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદનારા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે ખરીદનારા પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદનારાને માંપણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

નીચે શીડયુલમાં જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત અમો બીજા પક્ષનાઓની સ્વતંત્ર માલિકીની અને કબજા, ભોગવટામાં ચાલી આવેલી છે. સદરહું ફલેટનાં બાંધકામવાળી મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને `.___________**=00 (અંકે રૂપિયા __________પુરા)** માં તમો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને ખરીદનારાએ મજકુર કિંમતમાં સદર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં નીચે પ્રમાણે ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદનારા તમામ ચુકવણી કરશે.

હપ્તાનો ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ/તબક્કો	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકિંગ સમયે	૧0%
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩0%
૩	પ્લીનથ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫%
૪	આર.સી.સી. સ્ટકચર્સ થયેથી (સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ લેવલ)	૭0%
૫	દિવાર, ઇનર પ્લાસ્ટર, ડોર વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ	૭૫%
૬	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ ફલોર, લોબી ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮0%
૭	બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઇલે.ફીટીંગ્સ	૯૫%
૯	કબજો સુપ્રત કરતા/કમ્પલીશન સીર્ટીફીકેટ/બી.યુ.સી. મળ્યેથી	૧00%

ઉપરોકત નકકી થયેલ હપ્તાઓ પૈકી તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી પ્રથમ હપ્તાના નાણા `.___________**=00 (અંકે રૂપિયા __________પુરા)** તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	વિગત	ચેક/ડી.ડી. નંબર	તારીખ	રકમ `.
૧.				=00

આમ, ઉપરોકત વિગતેથી બાનાની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાંને ચુકવી આપેલ છે. જે રકમ અમો બીજા પક્ષનાંને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ ઓછી મળી કે ન મળ્યા અંગેની કોઇ તર–તકરાર હમો બીજા પક્ષનાંએ કરવા–કરાવવાની રહેશે નહી. અને જો કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે. તેમજ વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ એ પ્રથમ પક્ષનાએ આ કબજા વગરના સાટાખત કર્યાની તારીખ થી **૯૦ દિવસ** માં ચુકવી આપવાની રહેશે. મુદત એ આ કબજા વગરના સાટાખત ની મુખ્ય શરત છે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"નવકાર ગૃપ"** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો ખરીદનારા ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૦૯ % નાં દરે પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(3) પ્રોમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ(ફલોર સ્પેઇસ ઇન્ડેક્ષ) ૧૦,૭૫૮.૬૦ સ.ચો.મી. છે. ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (ડીસીઆર) મુજબ પ્રીમીયમ ભરીને મળવાપાત્ર પેઇડ એફ.એસ.આઇ ૧૧૮૪૪.૬૮ ચો.મી. તથા ઇન્સેવટીવ સ્કીમ હેઠળ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ મળી કુલ ૨૨,૬૦૩.૨૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઇનો લાભ લેવા તેમજ તેટલો એફ.એસ.આઇ વાપરવા બીજા પક્ષવાળાએ નક્કી કરેલ છે, તેનો પુરેપુરો લાભ પ્રમોટર લેવા હક્કદાર છે અને લેવા માંગે છે પ્રમોટરે ૨૨,૬૦૩.૨૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ વાપરવા જાહેર કરેલ છે અને પ્રમોટર તેટલો એફ.એસ.આઇ વાપરી મજકુર પ્રોજેકટમાં બાંધકામ કરશે અને તેનું વેચાણ કરશે તે ધ્યાને લઇ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને મજકુર ફલેટ વેચાણ આપવા અને બીજા પક્ષવાળા પાસે મજકુર ફલેટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે અને પ્રમોટરે જાહેર કરેલ અગર મળવાપાત્ર નક્કી કરેલ એફ.એસ.આઇની માલીકી બીજા પક્ષવાળા પ્રમોટરની રહેશે તથા તે મુજબ બાંધકામ કરી વેચાણ કરવાના હક બીજા પક્ષવાળાના રહેશે અને બીજા પક્ષવાળાના તેવા હક્ક અબાધિત રહેશે. તે પહેલા પક્ષવાળાએ તેવી સમજુતી સાથે જ પહેલા પક્ષવાળાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં મજકુર ફલેટ ખરીદ કરવા માટે નક્કી કરેલ છે. મજકુર પ્રોજેકટ પૂર્ણ થતાં વપરાયેલ એફએસઆઇ ઉપરાંત વધેલો એફએસઆઇ તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફએસઆઇનો હક્ક મજકુર પ્રોજેકટના એલોટીઓના રહેશે. પ્રોજેકટ પુર્ણ થતા વધેલા એફએસઆઇનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફએસઆઇનો હક્ક પ્રમોટરનો રહેશે નહિ.

ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનાર બીજા પક્ષનાને વધારાની એફ.એસ.આઇ સ્વરૂપે વધારાના માળનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય છે. વેચનાર જો રીવાઇઝડ પ્લાન કરાવે તો તેને એફ.એસ.આઇ સ્વરૂપે વધારાનું માળનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય છે વેચનાર જગ્યાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સો પણ વધારાના બાંધકામ GDCT પ્રમાણે મળે તે સિવાયનો પણ વેચાણ કરેલ છે તે સિવાયનો વણવહેંચાયેલ જમીનનો હિસ્સો વેચનાર પાસે અનામત રહે છે વેચનાર કોમન માર્જીનવાળી જગ્યાની વધારાની એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરી શકશે તેમજ વેચનાર કોમન ટેરેસ ઉપર બાંધકામ કરી શકશે. આ હકીકત બધા યુનીટ ધારકોને બુકિંગ કરતા

પહેલા જણાવવામાં આવેલ છે તો ત્યાર પછી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઇ વાંધો લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય સહિ.

(૪) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદનારા રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, આઇ.સી.ના નાણા તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે ખરીદનારાએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટ-ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા ખરીદનારાને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટરે પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ.નાં માન્ય પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ખરીદનારાને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા 3% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેર ગણી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછી કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજનાં દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારાને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજનાં હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૬) પ્રમોટરે ફલેટનો કબજો તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા પ્રથમ પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામા વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામા મોડુ કરવામા આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ઉપરોક્ત જણાવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ જેમા આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

- યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે..
- નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- બીજા પક્ષનાના હાથમા ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

- ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ વાંધા ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઇ વાંધા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનીયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે
- પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

(૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદનારા દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે. ખરીદનારાને ફલેટની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં પાર્કીગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક ખરીદનારાને હક્કે જે અવિભાજ્ય છે. જે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/ કંપનીનાં કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામે આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે ખરીદનારાને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનાં રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.. ખરીદનારાના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવેતો ખરીદનારા તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી..

(૯) પ્રમોટરે સદરહું જમીન પર જો પ્રોજેકટ લોન લેવામા આવે તો તે લોન ફલેટ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ ખરીદનારા પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા સરભર કરવા માટે ખરીદનારા આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ સરભર વસુલ કરી શકશે. તે બાબત ખરીદનારા કોઇ વાંધો માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૧૦) પ્રમોટર તેમજ ખરીદનારા માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પાકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ) ખરીદનારાને ફલેટનો તેમજ ખરીદનારાના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે ખરીદનારા પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ચુકવી આપશે. પરંતું જો પુરૂ થઇ ગયું તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્રકને વળગી રહીને અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર ખરીદનારાને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે ખરીદનારા કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૧૧) જો પ્રમોટરે ઠરાવેલ સમય મર્યાદા પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારાને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનારાને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી સમયનુ વાર્ષિક, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશ પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલા વ્યાજના દરે વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે પહેલા પક્ષવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામા વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડી ચુકવણીના સમયગાળાનું વ્યાજ, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશ પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલા વ્યાજના દરે પહેલા પક્ષવાળાએ, બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરાંત શરત માટે બંને પક્ષવાળા આથી સંમત થાય છે.

(૧૨) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય ખરીદનારા દ્વારા ચુકવવાપા#ા રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં ૩ (#ણ) હપ્તા ચુકવવામાં ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ ખરીદનારા દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં પ્રમોટર ખરીદનારાની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટમાં આપેલ મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ખરીદનારાને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર ખરીદનારાને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ, સરનામે-૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગનાં કારણે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જાણાવશે. જો ખરીદનારા પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસનાં 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 ખરીદનારા દ્વારા પ્રમોટરેને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી તે રકમ બાદ કરી કરાર રદ થાયાનાં 30-દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. ખરીદનારા કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે રદ થવાની તારીખથી ૪૫-દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ ખરીદનારાને પરત કરશે. ખરીદનારાએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ ખરીદનારા કબુલ થાય છે કે તેનાં પ્રમોધર વિરૂધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૧૩) **આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.**

(૧૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે ખરીદનારાને કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ ખરીદનારા કબુલ થાય છે તથા મંજુર થાય છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઇ ભુલ ચુક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે ખરીદનારા 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 પ્રમોટરે રદીકરણની તારીખથી ૪૫-દિવસમાં પરત કરશે.

(૧૫) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી ખરીદનારા જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને ખરીદનારાને ૧૫ દિવસમાં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર ખરીદનારાને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં ખરીદનારા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઇ પ્રમાણે ખરીદનારા ૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે. જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર ખરીદનારાને પ્રોજેકટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારનાં ફલેટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે ખરીદનારાને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ દિવસમાં રકમ ખરીદનારા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે પ્રમોટરની પાસે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર તે રકમ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૧૬) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારાને કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વેપાર કરવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ખરીદનારા પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પ્રદાર્થ રાખશે નહી. ખરીદનારાની બેદરકારી અથવા અવગણના કારણે ફલેટના કોઇ પણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તનાં પરીણામ માટે ખરીદનારા જવાબદાર રહેશે. ફલેટનું આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેઓનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે. ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વેપાર લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે ખરીદનારા જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખસે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, એપાર્ટમેન્ટ કે તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (Partitions), ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે(Tensntable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(૧૭) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી મિલકતને કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. ખરીદનારા વધુમાં બાહેંધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લે છે કે તે ફલેટનાં

મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટનાં બાહ્ય હિસ્સમાં બદલાવ નહી કરે, ખરીદનારા તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે. ખરીદનારા એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારનાં કચરા તથા એઠવાડ તથા નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી. ફ્લેટનું સંબંધિત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત ખરીદનારાના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનારા ચુકવી આપશે.

(૧૮) આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતનાં હક્ક ઇલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી #ણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ ખરીદનારા માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..ની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનારા આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી ખરીદનારા દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખનાર પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. ખરીદનારા તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસિએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ–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 મા# ખરીદનારા સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૯) એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણનાં કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત ખરીદનારાને કબજો સોંપી આપ્યાની ૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનારા પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૨૦) ખરીદનારા અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેન્સ ડીડ/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. આ કરાર તથા કન્વેન્સ ડીડ/વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ખર્ચ ખરીદનારા ને ચુકવવાની રહેશે. આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.. બાબત અરસ–પરસ સંમત્તિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા

તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલા નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

-:: પરિશિષ્ટ ::-

-:: સાટાખત થી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત ::-

જીલ્લો સુરત તાલુકો પુણા **ના મોજે ગામ સીમાડા** ના સર્વે નં.૪૭/૩, બ્લોક નં.૬૯, કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૩૨૫૪ ચો.મી. જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ સુડા નં.૫૧ (કોસમાડા-ખડસદ-પીલોદરા-સીમાડા) માં થતા બ્લોક નં.૬૯ પૈકી ૭/૧૨ મુજબ ૯૯૫૯ ચો.મીટર જમીનમાંથી ૩૯૮૪ ચો.મીટર જમીન કપાતમાં જતા મુળ ખંડ નં.૪૯ આપી ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯ આપી, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું **ક્ષેત્રફળ ૫૯૭૫ ચો.મીટર** વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે **"નવકાર ગાર્ડનીયા"** નામનાં પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમા આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **"બિલ્ડીંગ : ___"** માં **"_____ માળે"** આવેલ ફ્લેટો પૈકી **"ફ્લેટ નંબર : _____"** વાળી મિલકત જેનું **કારપેટ એરીયા _____ચો.મી.** જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા _____ ચો.મી.** તથા વોશ એરીયા _____ચો.મી., બાલ્કની એરીયા _____ ચો.મી. વાળી મિલકત તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગની તળની કુલ જમીનમાં ફાળે પડતી **વણ-વહેંચાયેલા હીસ્સાની _____ચો.મી.** જમીન સહિતની ફ્લેટવાળી મિલકત જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

--:: ચર્તુદિશા ::--

પૂર્વ : લાગુ ____________,
પશ્ચિમ : લાગુ ____________.
ઉત્તર : લાગુ ____________,
દક્ષિણ : લાગુ ____________.

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. ઉપરોકત સાટાખત આજરોજ અમોએ તમોને સંપુર્ણપણે સાવધ અવસ્થામાં કોઇપણ વ્યકિતની કોઇપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણને વશ થયા વગર, બીનકેફી હાલતમાં સંપુર્ણ અકકલ અને હોંશિયારી પુર્વક, સામાન્ય માણસ સામાન્ય સંજોગોમાં જે રીતે વર્તે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમતીથી લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એસાઇનીઓ સહિત ઇત્યાદી તમામને તમામ રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ સુરત 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.

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

નવકાર ગૃપ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.
શ્રી રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી

સાક્ષી :

સાક્ષી :

<u>કબજા વગરનું સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર</u>

શ્રી ____________________

x--

ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નીશાન

<u>કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર</u>

નવકાર ગૃપ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
શ્રી રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી

x--

ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નીશાન