વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

કબજા વગર નો વેચાણનો કરાર

આજ રોજ તારીખ મી માહે સને ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને શહેર સુરતમાં...

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :-

અક્ષર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી, PAN NO: ABOFA7991F
ઠેકાણું: મંગલમ પાર્ક, ડિંડોલી, સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર ,
નયનાબેન હરેશભાઇ રાઠોડ
ઉ.આ.વ. : ૪૭, ધર્મે: હિન્દુ ધંધો-વેપાર,
ઠે.એ/૪૦૬, સિધ્ધી વિનયક રેસીડેન્સી, પાલ, સુરત

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસ કર્તા અથવા વેચનાર અથવા બિલ્ડર્સ અથવા અમો તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) તે શબ્દ પ્રયોગ (eXpressio) માં નો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટીકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર /લખાવી લેનાર ::

(૧) શ્રી .....
ઉ.આ.વ. ..... , ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: ઘરકામ.....
રહેવાસી- .....
આધાર કાર્ડ નં.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર એલોટી અથવા ખરીદનાર અથવા તમો તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે શબ્દ પ્રયોગ (eXpressio) માં નો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટીકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામ નો અમાવેશ થશે.)

મજકુર જિલ્લો સુરત, તાલુકો સુરતસીટી/ઉધના, **મોજે ડીડોલી** ના રે.સ.નં.૮૭ **બ્લોક નંબર: ૧૪૫** થી નોધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯** (ડિંડોલી-ગોડાદરા) જેનો **એફ. પી.નં.૧૩૦ અન્વયે ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૧ સ.ચો.મી** વાળી જમીન ઉપર **" મંગલમ પાર્ક "** નુ આયોજન કરવામાં આવેલ પ્લાન પાસ મુજબ **" યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક " નાં .....માળ** પર આવેલ ફ્લેટો પૈકી **ફ્લેટ નં.....** " થી નોધવામાં આવેલ મિલકતની અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર ને વેચાણ આપેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં વર્ણવામાં આવેલ છે મજકુર તમોને વેચાણ આપેલ તથા નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મિલકત ને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " મજકુર મિલકત " ના અને /અગર " મજકુર વેચાણ

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

આપેલ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે,પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો" તથા વ્યકિત ગત રીતે " પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ત્યારબાદ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત ના માલીક (૧) જીવરાજભાઇ નારણભાઇ પટેલ (૨) રસિકભાઇ નારણભાઇ પટેલ તથા (૩) મનસુખભાઇ નારણભાઇ પટેલ પાસેથી અમો બીજા પક્ષના ચાને અક્ષર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી એ ખરીદ કરેલ.જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર (ઉધના) ની કચેરીમાં અનુકમ નંબર **૯૨૯૪ થી તા.૧૫/૦૭/૨૦૧૯** ના રોજ નોંધાયેલ છે. આમ અમો બીજા પક્ષના સદરહુ મિલકત ના માલિક મુખત્યાર અને કબજેદાર ચાલી આવેલા છીએ

જિલ્લો સુરત, તાલુકો સુરતસીટી/ઉધના,રે.સ.નં.૮૭ **બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫ ક્ષેત્રફળ ૨૩૦૩૨ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯** (ગોડાદરા-ડિડોલી) જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૩૦ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૧ ચો.મી વાળી રહેણાંક ક્રમ વાણિજય હેતુ માટે ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **" મંગલમ પાર્ક "** નુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં **" એ " થી "યુ"** નામના કુલ ૨૧ (એકવીસ) લો-રાઇઝ બિલ્ડીગોના પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ **"યુ"** નામની બિલ્ડીગ ના તળે આવેલી જમીન જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૩૯.૯૩ ચો.મી. (સીટી સર્વેના રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૮૨.૬૯ ચો.મી.)છે. તથા તેને લાગતા સી.ઓ.પી.માર્જીન રોડ રસ્તાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ ૩૯૨.૯૫ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૩૨.૮૮ ચો.મી. ની ખુલ્લી જમીનવાળી બીનખેતી ની જમીનના સંપુર્ણ માલીક(પ્રમોટર), કબજેદાર, વહીહટી દાર બનેલા છીએ તે રીતે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) જેનું વિગતે વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટર નું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટર ના હકક,ઇલાખા તથા હકક,હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે તેમાં મંજુર પ્લાન મુજબ ઇમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **" યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક "** નામ થી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં રહેણાંક ક્રમ વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતી હેતુફેર કરવા અરજી કરતા મે.કલેકટર શ્રી,સુરતના હુકમ નં.એ/બખપ/ગ.ધા.ક.૪૩/ એસ.આર.નં.૫૩/૧૨-૧૩/વશી.૧૮૭૦/૨૦૧૩ થી તા.૧૬-૪-૨૦૧૩ ના રોજ બીનખેતી

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

અંગેની પરવાનગી આપવમં આવેલ.જે બીનખેતીના હુકમ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.૧૯૨૮,તા.૦૮/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજ પાડેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીનમાં બિનખેતી કુત્ય કરવા માટે તથા બાંધકામજ કરવા માટે જમીન માલિક રવિ રજનીકાંત દેસાઇ એ અરજી કરેલ જે અન્વયે મે.ટાઉન પ્લાનર ઓફીસર સુરત મ્યુનીસીપલ કોપોર્રેશન દ્વારા વિકાસ પરવાનગી નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૩૦ તા.૨૪-૦૪-૨૦૧૩ થી બાંધકામ પરવાનગી આપવમાં આવેલ 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 તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ ની જોગાવઇ હેઠળસતાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નંબર: તારીખ : ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી નકલ આ સાથે જોડાણ(૧) મુજબ એલોટી ને સુપ્રત કરેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **મહેન્દ્રસિંહ બી.સોલંકી** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલશન 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 એપાર્ટમેન્ટ નું બાંધકામ કરેલ છે, /કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતર ની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે ની અધિકૃત નકલો વિગરે અલેટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા અલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામ ની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામ ની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સતા મંડળ નગર નિયોજકશ્રી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાન ની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. તથા એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે મજકુર મિલકતના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે.

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાને સુચિત પ્રોજેકટ નું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસર નું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મજકુર મિલકતના વપરાશ નો દાખલો અથવા કબજા નું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ**યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક "** ઇમારતના **.....માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર .....**થી ોધવામાં આવેલ મિલકત જેનુ વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં જણાવામાં આવેલ છે તે ખરીદવા પ્રમોટરનો સંપર્ક કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીએ**યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક "** ઇમારતના **.....માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર .....**થી ોધવામાં આવેલ મિલકત જેનુ વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ જણાવવામાં આવેલ છે તે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ –એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે.

મજકુર જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલ ના ક્ષેત્રફળ નો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળ માં તેમાં બહારની દિવાલો,સર્વીસ સાઇટ વિગેરે નો સમાવેશ નહી થાય, તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની,વોશ એરીયા ખુલ્લી અગાસી,સુવાંગ પાકિંગ ક્ષેત્રફળ નો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરાર માં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે મજકુર **" યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક "** ઇમારતના **.....માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર. .....** થી ોધવામાં આવેલ મિલકત જેનુ વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ જણાવવામાં આવેલ છે તે વેચાણ કરવા તથા એલોટીને નીચે પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ મિલકત દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે.સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને ોધણી ધારા -૧૯૦૮ હેઠળ ોધણી કરવાની છે.

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણે અરસ-પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંને પક્ષકરો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો

(૧.૧) આ કરાર માં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓ આધીન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મિલકતનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થયા છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનુ જમીન સહિતની વિગત " પરિશિષ્ટ-૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા " પરિશિષ્ટ-૨ " માં મજકુર મિલકત ની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે અને " પરિશિષ્ટ-૩ " માં સામાન્ય તથા સહીયારા વિસ્તાર,સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ. વર્ણન આપેલ છે.એપાર્ટમેન્ટ ની કિંમતની ગણત્રી માં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામ ના ખર્ચ નો, એપાર્ટમેન્ટ ના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટ માં સામાન્ય વિસ્તાર માં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટીનો પોતાના ઇમારતોમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ તથા અન્ય જોડાણો 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 ચુકવી આપશે.

(૧.૨) મજકુર **યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક "** ઇમારતના **.....માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર .....** થી નોધવામાં આવેલ મિલકત જેનુ વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તેની કુલ અવેજની રકમ યાને કિંમત **રૂા. ...../-અંકેરૂપીયા..... .....પુરા** થાય છે.

:: એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે::

(૧) બાલ્કની ..... ચો.મી.

(૨) વોશ એરીયા **.....** ચો.મી.

ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની કિંમત નો ઉપરોકત કુલ અવેજ ની રકમમાં સમાવેશ થઇ જાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે ત્યારે તેવા કારણોસર નો વધારો આથી એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે ત્યારે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ જે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત હુકમ નિયમ અથવા નિયમન ની નકલો એલોટીને માંગણીપાત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ની ચુકવણી ને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) એલોટી એ મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ/નાણાં પૈકી રૂા.૧૧,૦૦૦ **/-અંકે રૂપીયા .....** પુરા અમો પ્રમોટર્સને નીચેની વીગતે ચુકવી આપેલ છે તેની અમો પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર થકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

રકમ **વિગતે**

રૂા. ...../- ચોકકા તા. .....

તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમ એલોટી,પ્રમોટર્સને નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

:: ચુકવણીની પધ્ધતી::

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણીને થયેથી પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ **" અક્ષર ડેવલોપર્સ "** ભાગીદારી પેઢીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% (ટકા) ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવામાટે જવાબદાર રહેશે.

નીચે મુજબ પ્રેમેન્ટ ચુકવવાનું રહેશે.

હપ્તાનો ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી/તબકકો	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦%
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરનું સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩	પ્લીન્થ લવેલનું કામ થયેથી	૪૫%
૪	સ્લેબ લેવલ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦%
૫	દિવાલ, ઇનર પ્લાસ્ટર ડોર, વિન્ડો,ફ્લોરીંગ લેવલ	૭૫%
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, ફ્લોર, લોબી ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦%
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની	૮૫%

	કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઇલે.ફીટીંગ્સ	૯૫%
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી	૧૦૦%

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના 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 અલગથી ચુકવવાના રહેશે અને તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબધિત કરવેરાનો મજકુર મિલકતનો વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગાવઇ ને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી સકશે ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકત ને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયા ની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, પરંતુ કારપેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર 3% (ટકા) થી વધુ હોવો જોઇએ નહી આવી વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમત માં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવ મર્યાદા કરતાં ઓછા કારપેટ એરીયાતો પ્રમોટર, એલોટીએ ચુકવેલ વધુ નાંણા, એલોટીએ આવા વધુ નાંણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમ સી એલ આર (MCLR) + ૨ ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ ૧(એ) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) તમામ એલોટીને તેણે ખરીદેલા યુનીટ/એકમની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં કોમન પાર્કિંગ તે સહિત ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કંબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહિત નો એક સ્વતંત્ર.સ્વયં,પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળી નાં કાયદા હેઠળ/કંપની ના કાયદા હેઠળ /એસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થા ના નોધીણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોંગદનામા તથા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે.જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ અતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ,નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

૧.૯ વધુમાં સદર યોજના માટે સદર જમીન ઉપર **બિલ્ડીગ નં. યુ** ની સુરત મ્યુ.કોર્પોરેશન તરફથી **૧૨૬૮.૭૫ ચો.મી.** ની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર છે તથા **૫૯.૧૫ ચો.મી.** ની એફ.એસ.આઇ. ચાર્જેબલ લીધેલ છે. આમ કુલ **૧૩૨૭.૯ ચો.મી.** એફ.એસ.આઇ. હમો પહેલા પક્ષના પાસે છે તે પૈકી **૧૩૨૭.૯ ચો.મી.** એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને હમો પહેલા પક્ષનાએ સુરત મ્યુ.કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાનો મંજુર કરેલ છે પરંતુ પ્રોજેકટ અંગે બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મેળવવાપાત્ર થાય તો, બુકિંગ કરાવેલ ઇમારતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી મેળવીને પ્રોજેકટનો પ્લાન પહેલા પક્ષના રીવાઇઝડ કરાવી શકશે અને આ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ જો કોઇ વધારાની ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઇ. હોય તો તેવી એફ.એસ.આઇ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

(૨) પ્રમોટર,એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટરી

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) **સમય એ અગત્યનું સત્ત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ સત્ત્વ છે,પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મજકુર મિલકતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશન ને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની 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 જોગાવઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવામાં આવેલ નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતી ના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે,લોન મેળવવા,સીસી મેળવવા,મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે અન્ય કોઇ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતી હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તથા અન્ય ખર્ચ,ટેક્ષ,વેરા બીજાપક્ષનાએ કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૪) પ્રોજેકટર/ઇમારતનું બાંધકામ::-

પ્રમોટર દ્વારા ઇમારત/પ્રોજેકટ નાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઇ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ સક્ષમ સતાધિકારી એ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન,લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.તે મુજબ પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION::

(મિલકતના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી)

(૫.૧) પ્રમોટર મજકુર મિલકતનો કબજો આજ થી **૩૧/૧૨/૨૦૨૪** નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જે પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવાં તથા એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો યુનીટ/એકમ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર મોડુ કર્યા તારીખથી કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% (ટકા) દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯%(ટકા) દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ મજકુર મિલકત જેમા આવેલ છે તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચે ના કારણોસર વિલંબ થાય તો વેચનાર મિલકતની ડીલીવરી યાને કબજો સોપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવવા હકકદાર રહેશે જે બાબતે ખરીદનાર ને કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તર-તકરાર નથી અને ભવિષ્યમાં લેશે નહી તેનો ખરીદનાર સ્વીકાર કરીને કંબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧.યુધ્ધ ,આંતરિક વિગ્રહ ,તોફાનો અથવા દૈવી આપતિ જેવી કે પુર ,ભુકપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરેના કારણે.

૨.નામદાર સરકારશ્રી,અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ,સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ,કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ,હુકમ,આદેશ,જાહેરનામુ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે ના કારણે.

૩.વેચનાર ના હાથમાં ન હોય તેવા કરણસર બાંધકામ ના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કરાણે.

૪.ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ગ્રાહિત વ્યકિત દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેને કારણે બાંધકામ માં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫.બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનીયનની કોઇપણ ઇન્સ્ટ્રીઝની હડતાલના વિગેરેના કારણે.

૬.ખરીદનાર કે તેના થકી ના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલી ખોટી ફરીયાદ કે દાવા દુવી ના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિત સર્જાય તેવા સંજોગાના કારણે.

સદરહુ ઉપરોકત કારણોસર જો કબજો સોપવામાં વિલંબ થશે તો ખરીદનાર નિયત વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરાર શરતો મુજબ ૩ (ત્રણ) મહીનાની અંદર મજકુર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સુચનો (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ ઈમારતોનું સપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન /ફ્લેટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આપે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે ,જમીન ખર્ચ,જમીન ભાડુ,મ્યુનીસીપલ અથવા સ્થાનીક કરવેરા,વોટર તથા વીજળી ના ચાર્જ તથા નોધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ફી,વકીલાત તથા સરકારી કોઇપણ પ્રકારના ટેક્ષ અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળી સકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના ૩ હપ્તા ચુકવવામાં સાત ડીફોલ્ટ થશે,તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી સકશે.ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણ માં મજકુર મિલકત ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટી ને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગ ના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાયસે.જે એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી 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 અલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ) કરાર રસ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. અને એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટ નો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરસે.એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હકક દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળ ની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરી થી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **CANCELATION BY ALLOTTI** : કાયદાની જોગાવઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.અનામત ની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણ ની તારીખ થી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દીવસ માં પરત કરશે.

(૬) એલોટી (મજકુર મિલકત) કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:

(૬.૧) મજકુર મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થવાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુતી,બાહેધરી અને કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ખર્ચ તથા ટેક્ષ ચુકવી ને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મજકુર મિલકત નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુર મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મજકુર મિલકતના મેઇન્ટેનન્સ ના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહીત તમામ જવાબદારી એલોટી ની છે અને રહેશે સહી. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામા. નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોર્ટસ આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર અન્ય કોઇ ત્રહિત ને વેચાણ કરી શકશે.ત્યારબાદ તેના અવેજ ની રકમ મળેથી એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

એ.ઓ.પી.અથવા સોસાયટી ની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટીના મેઇન્ટનેન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી,પ્રમોટર્સને ખચે પેટે નકકી કરેલ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. એલોટીએ પ્રમોટર્સ ને આ રીતે ચુકવેલ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર્સ પાસે જ રહેશે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળી ના રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTEE ::-**

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ઇમારતોનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો,પ્લાન ,સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના

એસોસીએશન અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPREDENTIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOITER (પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી)

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ વાળી છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટ ની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસર નો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ નાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસર નાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરી ઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટ ને પુર્ણ કરવા સમયે મંજુરી ઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી તેમજ તમો આ વેચાણ કરારના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવા કોઇ બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થા ને ગીરો આપવાનું નકકી કરી નાણંકીય લોન મેળવો તો તે ધીરાણ ના તમામ હપ્તા તેમજ અન્ય રકમો ભરવાની જવાબદારી તમોની રહેશે.કોઇપણ સંજોગોમાં બેંક લોન તમો ને ન મળી શકે તેમજ કોઇ રીતે તમો વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ન ચુકવી શકો તો તમોને મજકુર મિલકત અંગેના કોઇપણ હકકો પ્રાપ્ત થશે નહી અને આ સાટાખત આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે તેનો અમો સ્વીકાર કરીને કબંલ મંજુર રાખીએ છીએ.

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

(ઇ) પ્રોજકેટ તથા જમીન ઇમારત સંબધીત સક્ષમ અધિકારી એ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા ,પ્રોજેકટ ,જમીન/મિલકત,ઇમારતોના ફ્લેટ્સ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તામામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક નથી.જેનાથી આ કરાર થી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક,ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુવ,ગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટ નો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કરાર /વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળ નાં એલોટીનાં મજકુર મિલકત સંબધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશન ને ઓપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોશીએશન દ્વારા પ્રોજેકટ ની જાળવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટ માં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશ

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું દેવણી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી ભારણ,પ્રીમીયમ,ડેમેજ,અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે.તેમજ દસ્તાવેજ ની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધીત સરકાર સથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ,જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણ ની કોઇપણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત મજકુર મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે છે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મિલકત નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજા ની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં મજકુર મિલકત રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મજકુર મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ઇમારતના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશ હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

(સી) મજકુર મિલકતનાં આતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધીત સ્થાનીક સતા કે સતધિકારી ના નિયમ ,નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે.તેવા ભંગ માટે અલોટીની જવાબદારી રહેશે,તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) મજકુર મિલકત નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજા ની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ સકે તેવી સ્થિતી માં મજકુર મિલકત ને રાખસે. મજકુર મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ મજકુર મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. કોઇ કાયદા કે સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે મજકુર મિલકત માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી સકશે નહી,તેમજ મજકુર મિલકત ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી સકશે નહી, તેમજ ઇમારત તથા દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલ (Partitons) ગટર પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) ઇમારતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ઇમારતનો ટેકો છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા જોખમ થાય તેમ રાખશે એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છીએ કે તે મજકુર મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટ ના અથવા મજકુર મિલકતના બાર્હીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુપરાંત બહારના કિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે નહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગમાં અથવા બારી ઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખા માં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) મજકુર મિલકતને સંબધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર ,દ્વારા માંગણી અથેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત ઓટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સા ની રકમ,પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા કોઇ જાહેર સતા ઇમારતમાં વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા,વોટર ચાર્જ,વિમાના પ્રીમીયમ

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

ની રકમ તથા તે પ્રકારની રકમ તથા તે પ્રકારના તમામ લાદવામાં આવેલ રકમ માં કોઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) મજકુર મિલકત ના દસ્તાવેજ બાબતઃઃ

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મજકુર મિલકતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશે તથા ઇમારતના પ્રમાણસરના આવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યા ની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપસે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોધંણી ફી,તથા આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદમાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટર પોતાની તરફેણ માં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશની રચના સંબધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગાવઇ ના અમલીકરણ માટે તથા હેઠળ ની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કાઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટીની સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECT LIABILITY (ક્ષતીની જવાબદારી)

બીજા પક્ષકારને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા મજકુર મિલકતમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કામગીરી અથવા સેવની જોગાવઇ અંગેની કોઇ ખામી બીજા પક્ષકાર,પહેલા પક્ષકાર ના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષકારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય,તો પહેલા પક્ષકારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે.અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષકાર ને આવી ખામી માટે અધિનિયમ ની જોગાવઇ ઓ તથા કરાર માં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષકાર ને જવાબદાર ઠેરવી શકય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામી ઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષકાર ના નિયત્રંણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષકાર ને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી માળખાગત ખામી,કારીગરી, સેવાની જોગાવઇ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી કે તથા બીજા

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

પક્ષકાર ના કે તેના થકી ના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષકાર બીજા પક્ષકાર ને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષકાર ની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૦.૧) **બિલ્ડીગ ને નુકશાન :-**

૧. જો એલોટી દ્વારા બિલ્ડીગ ના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીગ,વાઇબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે બિલ્ડીગ કે તેના કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગ ના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સ ને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિ ઓ જેવી કે ધરતીકંપ,વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાન,રમખાણો,આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરે ના કારણે તથા એલોટીના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ બિલ્ડીગ ના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે એલોટીની મિલકતને કે બિલ્ડીગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સ ને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૩.બીજાપક્ષના એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગાવઇ અંગેની કોઇ ખામી બીજાપક્ષના એલોટી, પહેલાપક્ષના પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજાપક્ષનાને લીધે ઉતપન્ન થયેલ ન હોય તો, પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાસુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવતા અથવા

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમો દ્વારા ખામી ઉતપન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ ની જાળવણી બીજાપક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે જરૂરી એન્યુઅલ મેઇન્ટેન્સ કોન્ટ્રાકટર આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૧૦.૨ **આગ:-**

૧. જો એલોટી દ્વારા કોઇ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતી ના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કપડાની સામ્રગી માં બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાથી ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પ્રમોટર્સ ને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા એલોટી પોતે ખરીદેલ મિલકત તથા બિલ્ડીગ , કોમન સુવિધાનું ઇલેકટ્રીક સપ્લાયં,લીફ્ટ,અન્ય ઇલેકટ્રીકટ વર્ક,અન્ય વાયરીગ ,સ્વીચો વિગેરે ની ગુણવતા,તેની કંપની તેનુ ઇન્સ્ટોલેશન,તેની કામગીરી,તેની કંડીશન વગેરે ની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પ્રમોટર્સ ને કબજો સ્વીકારતા પહેલા કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો એલોટિ ને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૧૦.૩ **લિફ્ટ:-**

એલોટી એ કબજો લેતા પહેલા,લિફ્ટ લાઇસન્સ,લિફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી,વકીગ કન્ડીશન વિગેરે કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટ ના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ એલોટીએ પ્રમોટર્સને કરવાની રહેશે.જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો એલોટી ને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

સોસાયટીને પ્રોજેકટ ની સોપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઇસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી લિફ્ટના લાઇસન્સ રિન્યુ કરાવામાં અથવા સમયસર લિફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફ્ટ માં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની

જવાબદારી પ્રમોટર્સની રહેશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ,ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમો નું પાલન એલોટી અને સોસાયટીના તમામ સભ્યો એ કરાવાનું રહેશે જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લઘંન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સની કોઇપણ પ્રકારની રેરા કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મજકુર મિલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતી થી કરવામાં આવે છે કે 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 એરીયા તથા કોમન ફેસેલીટીઝ દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બાલીઓને આધીન તથા એલોટીને તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે ઇમારતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર:-

પ્રમોટર/મેઇનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તેનાં એજન્ટ સામાન્ય વિસ્તાર,કોમ પાકીગ તથા પાકીગની જગ્યા માં જરૂરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોશીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉ થી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરી નાં સમયમાં સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામી નું નિરિક્ષણ કરવા માટે મજકુર મિલકત માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) સર્વીસ નો વપરાશ::-

મજકુર યોજનામાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાકીગ સ્પેશ વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત ટ્રાન્સફોર્મર ,ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા,પમ્પ રૂમ ,મેઇનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ,સાધનો વગેરે 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 પાકીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) મજકુર મિલકત સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત:-

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

મજકુર મિલકતનાં આતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતી માં એલોટી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારી ના નિયમ નિયમન વિગેરેનો ભંગ થાય તેની કાળજી લેશે કાયદા કે સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મજકુર મિલકતમાં) વધારા કરી શકશે નહી.તેવા ભંગ માટે એલોટી પાતે જવાબાદાર થશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી મજકુર મિલકત ની કોઇપણ દિવાલ (બહાર ની તેમજ કોડ બેરીંગ સહિત) 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 વહેચંણ કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપર્ણુ જવાબદાર રહેશે.

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત કોઇપણ દ્રષ્ટિએ મજકુર પ્રોજેકટ ના કોઇ ભાગનાં અનુદાન,વસિયત અથવા પટેથી કે સોપંણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી સાથે મજકુર મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે.તે સિવાય પ્રજોકેટ ના કોઇપણ ભાગ પર એલોટીનો હકક,દાવો ધરાવશે નહી અને એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા ,વેઇટીગ એરીયા,દાદર,કોમન પેસેજ, તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ વિગેરે તેમજ અન્ય કોમન એરીયા,કોમન સુવિધાઓ ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રમોટર્સની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે એલોટીને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનુ કોઇપણ રીતે વેચાણ,ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી,તેમજ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત:

એલોટી પ્રોજેકટ ને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન,જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી તેમજ જાણકારી જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે.એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે મજકુર મિલકત/ઇમારત સંબધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો,અધિગ્રહણ તથા માંગણી,સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પાતે પોતાનો ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

આ પ્રમોટર આ કરાર માં સહી કરે ત્યારબાદ મજકુર મિલકતનો ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે મજકુર મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટી નો હકક અને હિત ને અસર કર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સંબંધીત રાજયનાં મજકુર મિલકતના ઓનરશીપ કાનુન :-

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

(૧૮) બંધનકારક અસર::-

પ્રમોટર દ્વારા આ કારાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ ૩૦ (ત્રીસ) દિવસ માં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી,ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટર ને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યે થી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય,ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટી ની અરજી ને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટી એ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગંની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર ::-

આ કરાર ને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે આ પહેલા ની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર,એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર વ્યહાર મૌખીક અથવા કે કાંઇ આ મજકુર મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે રદ થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND (સુધારાનો કરવાનો અધિકાર)**:-

બન્ને પક્ષકરો ની સંમતી થી આ કરાર માં સુધારો થઇ સકશે.

(૨૧) આ કરાર ની જોગાવઇ ઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત:-

આથી બન્ને પક્ષકરો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગાવઇ ઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારી ઓ કોઇપણ ઉતરોતર મજકુર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબદીલ ના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરી ઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત:-

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગાવઇ આ કયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હાયે અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરાર ની તે જોગાવઇ ઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા,નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરાર ની અન્ય જોગાવઇ ઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે બખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોત તે રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :-

જયા ંજયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટી એ પ્રોજેકટ ના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે,ત્યારે તે તમામ મિલકતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટી એ ખર્ચે ભોગવાનો રહેશે.

(૨૪) વધારની ખાત્રી:-

બન્ને પક્ષકરો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરાર ની જોગાવઇ ને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલ કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકરો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરાનું સ્થળ :-

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી:-

એલોટી અથવા /પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય માર્યદા માં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યા ની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ:-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટર ને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટ્રાર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૧.એલોટીનું સરનામું: આ કરાર માં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

૨.પ્રમોટરનું સરનામુ:- આ કરાર માં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે.તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે.તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સયુંકત એલોટી:-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ:-

આ કરાર તથા કન્વયેન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય તમામ ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :-

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઇપણ સંજોગમાં વિવાદનું નિવારણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો જોગવાઇઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા:-

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

આ કરારની કોઇપ જાગવાઇ, ઉક્ત અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ, તો આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

: પરિશિષ્ટ-૧:

: પ્રોજેકેટ વાળી જમીન ની વિગત:

જિલ્લો સુરત,તાલુકો સુરતસીટી/ઉધના,રે.સ.નં.૮૭ **બ્લોક નંબર: ૧૪૫ ક્ષેત્રફળ ૨૩૦૩૨ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯** (ગોડાદરા-ડિડોલી) જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૩૦ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૧ ચો.મી વાળી રહેણાંક કમ વાણિજય હેતુ માટે ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **" મંગલમ પાર્ક "** નુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં એ થી યુ નામના કુલ ૨૧(એકવીસ) લો-રાઇઝ બિલ્ડીગોના પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ યુ નામની બિલ્ડીગ ના તળે આવેલી જમીન જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૩૯.૯૩ ચો.મી.(સીટી સર્વેના રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૮૨.૬૯ ચો.મી.)છે. તથા તેને લાગતા સી.ઓ.પી.માર્જીન રોડ રસ્તાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ ૩૯૨.૯૫ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૩૨.૮૮ ચો.મી.વાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **" યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક "** નામથી ઓળખાતી ઇમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે. મજકુર **"યુ નામની બિલ્ડીગ "** ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.:-

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફલેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

ઉતર : બિલ્ડીગ-આઇ	પુર્વે : બિલ્ડીગ-જી
દક્ષિણે : બિલ્ડીગ-આર	પશ્ચિમે : બિલ્ડીગ-ટી

: પરિશિષ્ટ-૨:

: વેચાણ આપેલ મિલકત ની વિગત:

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ -૧ માં દર્શાવેલ જમીન/મિલકત ઉપર આવેલ **" યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક "** ઇમારતના **".....માળ"** ઉપર આવેલ **"ફલેટ નં..... "**થી નોધવામાં આવેલ મીલકત તે ફલેટ તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયા સહિતનો (**કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે.....ચોરસ મીટર) બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે ૬૫.૮૭ ચોરસ મીટર** છે તે બાંધકામ વાળી મિલકત,ઇમારત તળેની જમીના ફાળે પડતા વણવહેચાયેલ હિસ્સાની ..... ચો.મી. જમીન સહિતસહિતની મિલકત

: પરિશિષ્ટ-૩: (સહીયારી સુવિધા)

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન,કોમન પાકીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા સમગ્ર ઇમારત ની દાદર,લીફટ સમગ્ર ઇમારત ના પાયા પ્લીન્થ બીમ,કોલમ,સર્પોટીંગ વોલ,ગટર કનેકશન,પ્લમ્બીંગ વર્ક,ગેસ જોડાણ પાણી જોડાણ ની લાઇનો વીજળી જોડાણ સામાન્ય અગાસી,ચાલી, પેસેજ,બહારની દિવાલ અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટ માં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તાર માં બધા જ યુનીટ/એકમ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઇપણ યુનીટ/એકમ હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

" એનેક્ષર-૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે.

" એનેક્ષર-૨ "

સેનેટરી,ફીટંગ વિગેરે ની યાદી

મજકુર મિલકત અંગે તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં.

(૧) આર.સી.સી.ફ્રેમસ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર,એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ

(૩) દરવાજા: પ્લેન ફલશ ડોર

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબરઃ ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીંગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબરઃ યુ/
ક્ષેત્રફળઃ ..... ચોરસ મીટર

(૪) બારીઃ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી

(૫) Floring: 60mm x 60mm વિટ્રીફાઇટ ટાઇલ્સ

(૬) રસોડુંઃ ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીક સાથે

(૭) બાથરૂમઃ ગ્લેઝ ટાઇલ્સ,લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવર્સ

(૮) પ્લમ્બીંગઃ સારી ગુણવતાવાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે

(૯) ઇલેકટ્રીકઃ સારી ગુણવતાવાળા ઇલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

(૧૦) લીફ્ટઃ સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ

તદઉપરાંત ઇમારતોમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પ્રમાણબુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપરની વિગતે આ વેચાણ કરાર બન્ને પક્ષકારો એ રાજીખુશીથી અક્કલ હોશીયારીમાં વાંચી,વંચાવી, સાંભળી, સમજીને, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણવિના, ધાકધમકી વિના તન મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલા પક્ષનાને કરી આપેલ છે, જે હમોને તથા હમારા વંશવાલી,વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે----------મતુ તત્રે----------શાખ

---------- ----------

અક્ષરડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર શ્રી નિયનાબેન હરેશભાઇ રાઠોડ

સાક્ષી

સાક્ષી

વેચાણ દસ્તાવેજ
ગામ : ડીડોલી,બ્લોક નંબર: ૧૪૫,
ટી.પી.નં.૬૯,એફ.પી.નં.૧૩૦
યુ નામની બિલ્ડીગ જેનું
સ્થળ મુજબ નામ ઉમા પાર્ક
ફ્લેટ નંબર: યુ/
ક્ષેત્રફળ: ..... ચોરસ મીટર

:પ્રમોટર:

અક્ષર ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર નયનાબેન હરેશભાઇ રાઠોડ

:એલોટી: