-:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર::-

સવંત ૨૦૭૫ ના ....ને વાર : ....વાર ને તા. .... મી, માહે : ...., સને-૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને...

RERA NO: PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/CAA ...., DATE :.................

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને તમો પહેલા પક્ષના :-

(૧) ...., (P.A.NO : ....)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ...., ધંધો : ....,

રહે.: ....

(આધાર કાર્ડ નંબર : ....)

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા તમો અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગી લી.

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને અમો બીજા પક્ષના :-

મે. પુષ્પા એશોસીયેટસ- એક ભાગીદારી પેઢી, (P.A.NO : AATFP 3886 G)

ઠેકાણું : પ્લોટ નં. ૭૯, ટી.પી.-૫, ભગવાન મહાવીર કોલેજની સામે, વેસુ-ભીમરાડ, સુરતના

તરફે તેના ભાગીદારો...

મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટા,

ઉ.આ.વ. : ૩૯, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૬૦૧, સોલીટર એપાર્ટમેન્ટ, બ્રિજવાસી એસ્ટેટ,ઉમરીગર સ્કુલ પાસે, ઉમરા, સુરત.

(આધાર કાર્ડ નંબર :)

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ લેનાર અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવવામાં આવેલ છે.)

આથી આપણે પક્ષકારો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરારના લેખથી એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

(૧) સુરત જીલ્લાના, મુળ ચોર્યાસી તાલુકો ત્યારબાદ સીટી તાલુકાના અને હાલ અડાજણ તાલુકાના શહેર સુરતમાં સમાવિષ્ટ **મોજેઃ જહાંગીરાબાદ**નાં રે.સ.નં. ૨૪, **બ્લોક નં. ૨૬ પૈકી ૧** વાળી સુમારે **૬૪૭૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન,જેને લાગતા વળગતા તથા અંદરના બહારના તેમજ આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ હકક, અધિકાર સહિતની બીનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતના દ્વારા તેઓના હુકમ નં.એ/જમન/આઇ.ડી.નં.૨૪૮૯/તત્કાલ/એસ.આર.નં.૩/૧૩/વશી.૧૯૧/૨૦૧૪, તા.૧૧/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજની હુકમથી સદરહુ જમીનને જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલી. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ-જહાંગીરાબાદના ગામના નમુના નં. ૬ (હકક-પત્રક) મા **નોંધ નં.૨૫૫૭ થી તા.૧૩/૦૬/૨૦૧૪** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર વાણીજયાના હેતુસર બાંધકામ કરવા માટે ટાઉન પ્લાનરશ્રી સુરત મહાનગર પાલીકાનાએ તેમના હુકમ ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. / નં. ૪૩૪ થી તા. ૨૨/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી, શોપીગ સેન્ટરના બાંધકામ માટે ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપેલ છે.

સદરહુ બીનખેતીની જમીન (૧) પરેશભાઇ ચંદુભાઇ વેકરીયા, (૨) વિજયભાઇ ગણેશભાઇ મોરડીયા, (૩) ધર્મેશભાઇ અમૃતલાલ પટેલ, (૪) જીવણભાઇ વાલજીભાઇ ભુંગાણી, (૫) નરેશભાઇ ચંદુભાઇ વેકરીયા, (૬) સંજયભાઇ ગણેશભાઇ મોરડીયા તથા (૭) ગણેશભાઇ માધાભાઇ મોડીયાઓ કનેથી અમો બીજા પક્ષના યાને **મે.પુષ્પા એશોસીયેટસ્ એક ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણું : પ્લોટ નં. પ્લોટ નં. ૭૯, ટી.પી.-૫, ભગવાન મહાવીર કોલેજની સામે, વેસુ-ભીમરાડ, સુરતના તરફે તેના ભાગીદારો... (૧) મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટા તથા (૨) પુષ્પાદેવી સોમપ્રકાશ નાહટાએ** તા.૧૩/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુ. નં.૧૦૨૯૩ થી તા.૨૧/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે.જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : જહાંગીરાબાદના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૨૮૨૮ થી તા. ૧૪/૦૫/૨૦૧૮** ના રોજ નોંધાયેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. તેમજ દુકાન/ ઓફીસ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષના આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંર્પુણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તેજમીન સંબંધીત બીજા પક્ષનાના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંર્પુણ પણે પુરી કરવામાં આવેલ છે. આ પ્રોજેકટને રાજ હારમની ના નામથી ઓળખવામાં આવશે. તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ૧ થી ૪ માળના ઇમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. અને તેની ફરકોઇ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/ કરાવવાની અમો બીજા પક્ષનાને સંર્પુણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

(૩) બીજા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટ માટેનો આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સુડા/ સુરત મહાનગર પાલીકામાંથી મેળવેલ બાંધકામની પરવાનગી નં. ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. / નં. ૪૩૪ થી તા. ૨૨/૧૧/૨૦૧૭ થી તા. ૨૨/૧૧/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. જેના બીજા પક્ષના બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪) બીજા પક્ષનાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એકટ (રે.રા.) માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં. **PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/ SUDA/ CAA ...., DATE :.................** થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-૧ માં રજુ છે.

(૫) ખરીદનારે માંગણી કરવાથી બીજા પક્ષનાના પ્રોજેકની જમીન/ બાંધકામ પ્લાન યોજન નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે બીજા પક્ષનાના આર્કિટેકશ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુકેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ પાડવામાં આવેલ નિયમો ખરીદનારને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. જે બાબતે ખરીદનારને સંર્પુણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) તદુઉપરાંત જે પ્રોજેક જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે. કરવામાં આવશે તેના માલીકી હકક બાબતે ટાઇટલની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડ હકક-પત્રક વિગેરેના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તયા બીજા પક્ષનાના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીર્પોટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગરે ખરીદનાર દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. જે બાબતે ખરીદનારે સંર્પુણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) બીજા પક્ષના દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે. તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સત્તા/ સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું ખરીદનાર દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. જે બાબતે ખરીદનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ લેનાર તથા એલોટી દુકાન/ ઓફીસની પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશનની અધિકૃત નકલો આ સાથે સામેલ રાખેલ છે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૯) ખરીદ લેનારાએ તા. .... ના પત્રથી **રાજ હારમની બિલ્ડીગના .... માળે .... નંબર** ધરાવતી **દુકાન/ઓફીસ** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયાનું** ક્ષેત્રફળ **........... ચો.મી.,** તથા **કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** વાળી **દુકાન / ઓફીસ** માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) ખરીદ લેનારાએ **રાજ હારમની** બિલ્ડીગના .... માળે આવેલ **દુકાન/ ઓફીસ નં. ....** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** તથા **કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** વાળી મીલકત. તે મીલકત સાથે કવર્ડ પાર્કીગ/કોમન પાર્કીગ ચો.મો.આ. .... સહીતનો લાગુ પડતા કાયદા

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

મુજબ રેરા કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ અને સહીયારા સુવીધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. તેમજ **દુકાન / ઓફીસ** ના ફ્લોર પ્લાન સાથે સામેલ રાખેલ છે. કે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨માં કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ **દુકાન/ ઓફીસ**નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ, વિગેરનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ મોટની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૧) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે ઉપરોકત બાબતની જાણકારી પૃષ્ટિ યા નિવેદન, પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે બીજા પક્ષનાએ **દુકાન/ ઓફીસ** (તે સાથે પાર્કીગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા ખરીદ થનારા ઉપરોકત પેરા-૧૦ દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

-:: શરતો ::-

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત પેરામાં દર્શાવેલ દુકાન/ ઓફીસ વેચાણ કરવા બીજા પક્ષના કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે ખરીદ લેનારા કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહીતનું કોમ્પલેક્ષનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંર્પુણ વર્ણન આવેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં કોમ્પલેક્ષનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ નં. ૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. કોમ્પલેક્ષની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનમાં કિંમત (કોમ્પલેક્ષ સહીત) બાંધકામના ખર્ચાની એપાર્ટમેન્ટ સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ)ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ ખરીદ થનારા પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોત પોતાના ખર્ચે પોતના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે. અને જો બીજા પક્ષના તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદ લેનારા તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપશે.

(૨) કારપેટ એરીયા આધારીત **દુકાન / ઓફીસ નં. ....** જેના **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી.**, તથા **કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** ની વેચાણ કિંમત **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. ખરીદ લેનારા વેચાણ આપનાર પાસેથી પોતના સુવાંગ ઉપયોગ માટે કોમ્પલેક્ષના હિસ્સા તરીકે બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, વરંડો, ખુલ્લુ કે કવર્ડ પાર્કીગના વધારાના ખરીદ કરવા કબુલ થાય તો તે વધારાના અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે.

(૩) સંપુર્ણ કિંમત વધાર મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદ લેનારા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. બીજા પક્ષના

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

બાંહેધરી આપે છે. અને કબુલ કરે છે. કે ખરીદ લેનાર પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે વેચનારે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદ લેનારાને માંગણીપત્રક સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૩-૧) પ્રમોટર આથી જાહેર આજની તારીખે, પરીજનોની જમીન માટે ઉપલધ્ધ ફ્લોર સ્પેશ, ઈન્ડેક્ષ, (એફ.એસ.આઇ.) માત્રી .... ચો.મી. અને પ્રમોટર પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આઇ. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમ (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે. એવા તર્કનો આધારે ચારેય બાબતે ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. .... એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને કોમ્પલેક્ષનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીની રહેસે. એવી સમજના આધારે ઉકત મીલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૪) એલોટીએ કરાર સહી કરતા પહેલા મજકુર વેચાણ અવેજની કુલ રકમ પૈકી બાના પેટે અમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. તેનો અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા બીજા પક્ષનાએ બાંધકામની મર્યાદિત આધીન રહીને બીજ પક્ષના દ્વારા માંગણી થયેથી તથા નીચે જણાવ્યા મુજબના પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદ લેનારાએ તમામ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦ % રકમ
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦ % રકમ
૩	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫ % રકમ
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રકટર્ચ કામ થયેથી	૭૦ % રકમ
૫	દીવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી-દરવાજા કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫% રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીગ, દાદર, લીફટ વોલ, ફલોર, લોબી ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦ % રકમ
૭	બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશ, પ્લમ્બીગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫ % રકમ
૮	લીફટ, વોટરપંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, પેવમેન્ટ એરીયા, ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૦% રકમ
૯	બીયુસી મળ્યેથી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦% રકમ

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

ઉપરોક્ત વિગતે જો ખરીદ લેનાર ચુકવવાની રકમમાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૫) કુલ વેચાણ એવજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદ થનાર રકમ ચુકવતે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે બીજા પક્ષનાને બાંધકામ સંબધિત ચુકવવાના હોય તે બીજા પક્ષના કહે તે પ્રમાણે ખરીદ થનારાએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તથા ખરીદ થનારને જે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત માટેનો વીજળી કનેકશન મેળવવા માટે જી.ઇ.બી./ ઇલેકટ્રીસીટી કંપની/ બોર્ડને ભરવાની થતી ડીપોઝીટ, કનેકશન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ, કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જીસ/ ખર્ચની રકમ/ નાણા ખરીદ થનારે અલગથી ચુકવવાના / ભોગવવાના રહેશે સહી. જેમાં તમામ ખર્ચાઓ દુકાન/ ઓફીસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૬) વેચાણ આપનારે જડીત વસ્તુ ફીક્ષચર ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ વેચાણ આપનાર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા ખરીદ થનારને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ કે સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવીધાઓની સામ્રગી વેચાણ આપનારે પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૭) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ખરીદ થનારને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયાની વેચાણ આપનાર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડવા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયાની વેચાણ આપનાર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કીમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ / બિલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચાણ આપનાર દ્વારા કર્ન્ફમ થયા બાદ કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫-દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદ થનારને જે મીલકતનો કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચાણ આપનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારમાં અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને દુકાન/ ઓફીસ સંર્પુણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં,ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત દુકાન/ ઓફીસને 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.

(૮-૧) 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 સભ્યપદ 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.

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

(૮-૨) પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ,મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ,ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાન/ ઓફીસનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ,અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૯) <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.

(૧૦) <u>**TIME IS FSSENCE**</u> <u>**સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.**</u>
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને દુકાનનો 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 દુકાનનું 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 ટકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૧૧) <u>**CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT :-**</u>
<u>**પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-**</u>
પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન)એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઇ.)એલોટીએ જોયલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોટ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકારેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહશે.

(૧૨) <u>**PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-**</u>
<u>**દુકાન/ઓફીસના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ:-**</u>
(૧૨.૧) <u>**SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID SHOPE:-**</u>

પ્રમોટર દુકાન/ ઓફીસનો કબજો તા.............. ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંર્પુણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ ઓફીસ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની દુકાન 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.

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

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.

(૧૨.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારાની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર દુકાન/ ઓફીસનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-દીવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીટ જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ દુકાન/ઓફીસનું સંર્પુણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/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 દુકાનનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૧૨.૩) 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 દુકાનની 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 કરવાપાત્ર 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 કર્ન્ફમ 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 સંર્પુણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૧૨.૪) CANCELLATION BY ALLOTEE કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કર્ન્ફમ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

અનામનતી રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૧૩) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (SHOPE / OFFICE) :-

એલોટીની દુકાન/ ઓફીસનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ-

(૧૩.૧) દુકાન/ઓફીસ 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 દુકાન/ ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે.

જયારે દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની 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 નકકી કરવામાં આવે તે મુજબ પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૧૩.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને દુકાન/ઓફીસનો 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.

(૧૪) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરીઃ-

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 અધિકારી 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 પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

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

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા દુકાન/ઓફીસ 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, દુકાન/ઓફીસ 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 ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

For, PUSPA ASSOCIATE

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો 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 ઉક્ત દુકાન/ઓફીસ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે...જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) 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.

(૧૫) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઇ વ્યકિત દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાના દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીગના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાન/ઓફીસનાં 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) દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વ્યવસાય લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના દુકાન/ઓફીસની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટ જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાન/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. દુકાન/ઓફીસ તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો,ગટર,મોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા બિલ્ડીગના 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 પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીગના આઉટર હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત 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 દુકાન/ઓફીસમાં 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.

For, PUSPA ASSOCIATE

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

(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 દુકાન/ઓફીસના 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.

(૧૬) CONVEYANCE OF THE SAID SHOPE :-દુકાન/ઓફીસના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાન/ઓફીસની કિંમતની સંર્પુણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બિલ્ડીગના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે.પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી,આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી 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 સંર્પુણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૭) DEFECT LIABILITY :-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 એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા 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.

(૧૮) 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 દુકાન/ઓફીસની 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 સંર્પુણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે.તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા

For, PUSPA ASSOCIAT

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૯) RIGHT TO ENTER THE SHOPE FOR REPAIRS:-

સમારકામ માટે દુકાન/ઓફીસમાં 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 દુકાન/ઓફીસમાં પ્રવશે અપાશે.

(૨૦) USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

રાજ હારમની બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ, સ્પેશ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુર્ગભ 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.

(૨૧)GENERAL COMPLANCE WITH RESEPCT TO THE SHOPE/OFFICE :-

દુકાન/ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) દુકાન/ઓફીસના 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 દુકાન/ઓફીસ માં વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી દુકાન/ઓફીસમાં 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 વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૨૨) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-

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 દુકાન/ઓફીસ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૨૨.૧) **કરાર રદ કરવા બાબત :-**

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign:

Scanned by CamScanner

કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અંગત હોય તેટલા પુરતો અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા 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 એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) PROMOTERS SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે દુકાન/ઓફીસ 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 દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૨૪) FLATE/SHOPE OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):-

સંબંધીત રાજયના દુકાન/ઓફીસ ઓનરશીપ કાનુન :-

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

(૨૫) BINDING EFFECT :-બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલાટીને 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.

(૨૬) ENTIRE AGREEMENT:- 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 દુકાન/ઓફીસ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ(Superseede) થાય છે.

(૨૭) RIGHT TO AMEND :-

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

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

(૨૮) **PROVISION OF THIS AGREEMENT APLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES:-**
આ કરારની જોગવાઈઓ 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 દુકાન/ઓફીસના એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તેના ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે દુકાન/ઓફીસ સાથે જશે.

(૨૯) **SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :-**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે.અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૦) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRD TO IN THE AGREEMENT :-**
કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :-

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

(૩૧) **FURTHER ASSURANCE :-વધારાની ખાત્રી :-**

બંન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગયાઇને 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.

(૩૨) **PLACE OF EXECUTION :-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.

(૩૩) **નોંધણી :-**

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

(૩૪) **NOTIESES :-/સુચનાઓ :-**

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

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 :- પ્લોટ નં.૭૯, ટી.પી.-૫, ભગવાન મહાવીર કોલેજની સામે, વેસુ-ભીમરાડ, સુરત.

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.

(૩૫) 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.

(૩૬) 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.

(૩૭) 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.

(૩૮) 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.

-: પરિશિષ્ટ- ૧ (ઇમારત) :-

ગુજરાત રાજયના સુરત જીલ્લાના, મુળ ચોર્યાસી તાલુકો ત્યારબાદ સીટી તાલુકાના અને હાલ અડાજણ તાલુકાના શહેર સુરતમાં સમાવિષ્ટ **મોજેઃ જહાંગીરાબાદ**નાં રે.સ.નં. ૨૪, **બ્લોક નં. ૨૬ પૈકી ૧** વાળી સુમારે **૬૪૭૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનમાં **"પુષ્પા એશોસીયેટસ્-એક ભાગીદારી"** દ્વારા આયોજીત બિલ્ડીગ જે **"રાજ હારમની"** ના નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં	: પાર્કીગ, દુકાનો, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલા માળથી ..... માળમાં	: દુકાનો / ઓફીસો દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

આમ, સમગ્ર બિલ્ડીગમાં દાદર, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર બિલ્ડીગમાં ...... દુકાનો તથા ..... ઓફીસો મળી કુલ્લે-...... યુનીટો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

ફા.પ્લોટ મુજબની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ રોડ.

દક્ષિણે : લાગુ બ્લોક નં. ૨૬ પૈકી ૨ વાળી જમીન.

પૂર્વે : લાગુ રોડ.

પશ્ચિમે : લાગુ બ્લોક નં. ૨૫ વાળી જમીન.

-: પરિશિષ્ટ- ૨ (દુકાન/ઓફીસ) :-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧માં જણાવેલ બિલ્ડીગ કે જે **"રાજ હારમની"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગના .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ** નં. .... વાળી મીલકત,જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ** એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ** એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ...... **સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** છે.

સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

પૂર્વે : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

-: પરિશિષ્ટ- ૩ :-

(સમગ્ર બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ)

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

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

For, PUSPA ASSOCIATES

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

એણી વિગતનો આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર 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 પક્ષનાને તથા અમારા ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ   તત્રે..શાખ

<u>પ્રથમ પક્ષના- લખી આપનાર ::-</u>

<u>"પુષ્પા એશોસીયેટસ્" - એક ભાગીદારી પેઢી</u>
<u>વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...</u>

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

(મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટા)

Scanned by CamScanner

પ્રમોટર (પ્રથમ પક્ષના) :-

"પુષ્પા એશોસીયેટસ્" - એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર...

(મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટા)

એલોટી (બીજા પક્ષના):-

(   )

(   )

For, PUSPA ASSOCIATE

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner

-: એનેક્ષર-૧ :-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર-૨ :-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(કોમ્પલેક્ષના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

દુકાન/ ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુવણત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દીવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયલ કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં માલા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા :- પ્લેન ફલશ ડોર.
(૪) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીગ બારી
(૫) ફ્લોરીંગ :- વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ
(૬) ટોયલેટ :- ગ્લેઝ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળો સેનેટરીવેર્સ
(૭) પ્લમ્બીગ :- સારી ગુણવતા વાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે
(૮) ઇલેકટ્રીક :- સારી ગણુવત્તાવાળા ઇલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
(૯) લીફટ :- સારી ગુણવત્તા વાળી લીફટ.

તદઉપરાંત કોમ્પલેક્ષમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

For, PUSPA ASSOCIATE

Partner/Auth. Sign.

Scanned by CamScanner