-:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)::-

સંવત : ૨૦૭૮ ના   ને વારઃ   વાર, તારીખઃ મી, માહે : જુન, સને : ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને .....

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર (એલોટી) :-</u>

શ્રી... (P.A.No......................)

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

રહે.:..

(આધાર કાર્ડ નંબર : ....)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર ‘‘એલોટી’’ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)(તે શબ્દ પ્રયોગ (expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર યાને વેચનાર (પ્રમોટર):-</u>

<u>‘‘સાત્વત કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી ’’</u>, (P.A.NO : AEQFS 9487 P)

ઠે. ટી.પી.૪૩, ફા. પ્લોટ નં. ૧૭/બી, બ્લોક નં. ૮૦/અ, કાશીરામ રાણા મેડીકલ કોલેજની સામે, ઉગત-ભેંસાણ રોડ, સુરતના

<u>તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...</u>

નેવીલ ભુપેન્દ્રભાઇ પાનવાલા,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૮, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : એ-૧૦૦૧, સુર્યા લેંડ માર્ક, કેનાલ રોડ, જી.ડી.ગોએંકા વિદ્યાલય પાસે, વેસુ, સુરત.

(આધાર કાર્ડ નં. ૫૪૯૭ ૦૮૯૮ ૮૨૪૩) (મો.નં. ૯૭૨૬૩ ૨૭૯૪૬)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

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

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

(ક).. સુરત જીલ્લાનાં અડાજણ તાલુકાના **મોજે : જહાંગીરાબાદના રે.સ.નં. ૧૩૭,** જેનો **બ્લોક નં. ૮૦/અ** વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૩૦૫૧ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૨૦-૨૫ પૈસા છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૩ (જહાંગીરાબાદ)** ના **ફા. પ્લોટ નં. ૧૭** વાળી સુમારે **૯૧૩૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેમાં મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ **સબ-પ્લોટ નં. એ**, જેનું ક્ષેત્ર. **૬૨૮૮ ચો.મી** તથા **સબ-પ્લોટ નં. બી**, જેનું ક્ષેત્ર. **૨૮૪૭.૦૦ ચો.મી છે.** તે પૈકી **સબ-પ્લોટ નં. બી,** વાળી સુમારે **૨૮૪૭ સ.ચો.મી** (૭/૧૨ મુજબ સુમારે ૪૦૬૭ ચો.મી) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુના **''ધ લેગસી''** બિલ્ડીંગ માટેના સુરત મહાનગરપાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી ઓફલાઇન નં. ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં. ૧૩૫, તા. ૨૧/૯/૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહીતના હકકોવાળી બીનખેતીની જમીન, **''સાત્વત કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી''** એ અનુ.નં. ૨૬૦૭૬ થી તા. ૨૫/૮/૨૦૨૨ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) મૌનિક ધનશ્યામભાઇ વિડિયા, (૨) રણછોડભાઇ શામજીભાઇ અવૈયા, (૩) બાબુલાલ છગનભાઇ મીસ્ત્રી, (૪) સ્નેહલબેન કવિતભાઇ હરસોરા, (૫) નિતેશભાઇ ભીખાભાઇ ગોલણીયા, (૬) ભૌમિક કિરીટકુમાર મોજીદ્રા, (૭) નિલેશકુમાર બાબુભાઇ પટેલ, (૮) અમરતભાઇ વિરચંદદાસ પટેલ, (૯) હસમુખભાઇ મંગળભાઇ પટેલ, (૧૦) હર્ષદકુમાર હસમુખભાઇ પટેલ, (૧૧) મયુરભાઇ રામાભાઇ પટેલ, (૧૨) મુનીર અબ્બાસ હુસેનઅલી વેલાણી નાઓ કનેથી ખરીદ કરેલ છે.

(ખ).. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધિત અમો પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ૧૪ માળના બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **''ધ લેગસી''** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ).. પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકાના બાંધકામ પરવાનગી ઓફલાઇન નં. ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં. ૧૩૫, તા. ૨૧/૯/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. તથા અમો પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

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

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

(છ).. તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર **''ઘ લેગસી''** બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંર્પુણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ).. સદરહુ અમો પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુડા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

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

(ટ).. એલોટીએ તેના તા. .... પત્રથી **''ઘ લેગસી''** નામના **બિલ્ડીંગ નં. ....** માં **.......... ફ્લોર ઉપર** આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મીલકત, જેના **બિલ્ટઅપ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૧૦૧.૨૬ સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૮૯.૯૮ સ.ચો.મી.** માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ).. એલોટીને **''ઘ લેગસી''** નામના **બિલ્ડીંગ નં. ....**, માં **......... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. .....**, જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૧૦૮૯.૫૬ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૧૦૧.૨૬ સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૯૬૮.૧૮ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૮૯.૯૮ સ.ચો.મી.** છે, તે સાથે કવર્ડ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

પાર્કીંગ/કોમન પાર્કીંગ સહીતના લાગું પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ ''એન'' મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-''૧'' માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ-''૨'' માં બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૨'' માં બિલ્ડીંગના ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ બિલ્ડીંગનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૭).. પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી 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 આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા-૭ માં 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 બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: શરતો :-

(૧-૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા-''૭'' માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-''૧'' માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-''૨'' માં ફ્લેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૩'' માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (બિલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

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

સદરહુ બિલ્ડીંગ **''ધ લેગસી''** ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી **બિલ્ડીંગ -........** માં **.......... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મીલકત, જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૧૦૮૯.૫૬ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૧૦૧.૨૬ સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૯૬૮.૧૮ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૮૯.૯૮ સ.ચો.મી.** છે.

(૧-૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૧૦૮૯.૫૬ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૧૦૧.૨૬ સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૯૬૮.૧૮ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૮૯.૯૮ સ.ચો.મી.** છે, તેની કિંમત **રૂા. ૪૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાલીસ લાખ પુરા** થાય છે.

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

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ. ૭.૬૮ ચો.મી.
(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી. આ. --
(૩) વરંડો ચો.મી. આ. --
(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી. આ. --
(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી. આ. --

(૧-૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા 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 કારણોસર વધારો આથી તમો એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. અમો પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧-૪)-(ક) સદરહુ એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા / કરતી વખતે **રૂા. ..../-** અંકે રૂપીયા **............................ પુરા** (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે નીચે મુજબની રકમ ચુકવી છે. જેથી પ્રમોટર આથી ભરીપુરી પાકી પહોંચ સ્વીકારે છે.

અ.નં.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
			કુલ રૂા.	

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

તથા એલોટી પ્રમોટરને બાકીના અવેજની રકમ રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થયા છે.

(૧) ઉપરોકત રકમ બાદ કરતા એલોટીએ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચૂકવવાના રહેશે.

(૨) ઉપરોકત તમામ રકમ બાદ કરતા એલોટીએ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીંગ જયાં આવેલું છે, તે બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂં થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોકત તમામ રકમ બાદ કરતા એલોટીએ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીંગ જયાં આવેલું છે, તે બિલ્ડીંગના પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂં થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ઉપરોકત તમામ રકમ બાદ કરતા એલોટીએ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત ફલેટની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ઉપરોકત તમામ રકમ બાદ કરતા એલોટીએ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેલી ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ઉપરોકત તમામ રકમ બાદ કરતા એલોટીએ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીંગ જયાં આવેલું છે, તેમાં આવેલ ફલેટનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરીસીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ઉપરોકત તમામ રકમ બાદ કરતા એલોટીએ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીંગ જયાં આવેલું છે, તે બિલ્ડીંગના લીફટ, પાણીના પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય-નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

(૮) ઉપરોક્ત તમામ રકમ બાદ કરતા એલોટીએ બાકીની રકમ રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

આ લેખથી સદરહુ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવતો નથી.

ચુકવણીની પધ્ધતિ (mode of payment):-

સદરહુ કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ‘‘રેરા’’ ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગું પડે તે મુજબ) પ્રમોટર ના નામે સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. અને તે દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧-૪)-(ખ) સદરહુ 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 સહિત ચુકવવાના હોય તે અમો પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે તમો એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે, તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો ફલેટના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧-૫) સદરહુ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ અને એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે, પરંતુ પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઇઓ આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-‘‘૨’’

(૧-૬) (માત્ર ફલેટને લાગું) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની બીજા પક્ષના/પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. અને તે મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયા માં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧-૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧-૭) સદરહુ પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે,તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને ફ્લેટ સંપુર્ણ માલીકીનો રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (ફ્લેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૧-૮) સદરહુ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય 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 સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી. પાર્કીંગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧-૯) સદરહુ પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, સુડા અથવા અન્ય સ્થાનીક 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 પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે, તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલકત તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જે જવાબદાર રહેશે.

(૨) <u>Adjustment appropriation of payment</u> પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાપાત્ર 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 એલોટીને કોઇ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફએસઆઇ) માત્ર ૫૧૨૪.૬૦ ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અ ોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ મનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે 11388 ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમાટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૧૩૮૫.૦૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૪) **<u>TIME IS ESSENCE</u>** સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને 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 જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો બિલ્ડીગનું 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 પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ,

ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરીએ છે કે, ત્યારબાદ વહેલી ટકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૫) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT

પ્રોજેક્ટ/બિલ્ડીગનું બાંધકામ :-

સદરહુ પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતે (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઇ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટર ની રહેશે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો, બુકિંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રિવાઇઝડ કરાવી શકાશે તથા પ્રોજેક્ટ માટે રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઇઝડ કરાવી શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની FSI ‘‘એસોસિયેશન ઓફ એલોટી’’ ની એટલે કે સોસાયટીની બની રહેશે, તેમાં પ્રમોટરનો કોઇ હકક રહેશે નહી.

(૬) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ:-

(૬.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT:-

પ્રમોટર ફ્લેટ નો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો, તેમજ પ્રમોટર કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. અને તે દરે વ્યાજ ચુકવવા પ્રમોટર સંમત થાય છે. તેમજ એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય, તે તારીખથી વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ

ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. અને તે દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

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.

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

પરંતુ ફ્લેટનું સંર્પુણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા 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 ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૬.3) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના 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 ફ્લેટની 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.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

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.

(૬.૪) **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 અનામનતી રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૭) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)**

એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ-

(૭.૧) ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે.

જયારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટી ને 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 આપણી વચ્ચે નકકી મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૭.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાને એસોસીએશન પ્રમોટર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસરનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રરત કરશે.

(૮) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER**

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી:-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

(સી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબધીત કોઇ કાનુની કાયવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ડી) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ 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, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(ઇ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર 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.

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

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

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

(જે) 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.

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

(૯) <u>એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઇ વ્યકિત ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,</u>

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

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

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

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

(ઇ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા ફ્લેટનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફ્લેટના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે

અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફ્લેટના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

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

(૧૦) CONVEYANCE OF THE SAID FLAT :-

ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંર્પુણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના 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 જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની 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.

(૧૧) DEFECT LIABILITY :-

ક્ષતીની જવાબદારી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા 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 ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઇઓ ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૨) **<u>RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-</u>**

સંર્પુણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે, એસોશીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ 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 ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૩) **<u>RIGHT TO ENTER THE FLET FOR REPAIRS:-</u>**

સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

(૧૪) **USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-**

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

''ધ લેગસી'' બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ, સ્પેશ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુર્ગભ પાણીની ટાંકી, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ 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 મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૫) **GENERAL COMPLAINCE WITH RESPECT TO THE FLAT :-**

ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી 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 (ફ્લેટમાં) વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં 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 મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધૃત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

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

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેકટને 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 લે છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને અને જો આવો કોઇ સાનગીરો કે બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં, આવું સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલાટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૮) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):-

સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

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

(૧૯) 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 રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૨૦) ENTIRE AGREEMENT:-

સંપૂર્ણ કરાર :-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

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 ફ્લેટ બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૧) RIGHT TO AMEND :-

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

(૨૨) PROVISION OF THIS AGREEMENT APLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES:-

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

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

(૨૩) 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.

(૨૪) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED 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 ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

(૨૫) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને 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.

(૨૬) 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.

(૨૭) 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.

(૨૮) NOTIESES /સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :- ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- એ-૧૦૦૧, સુર્યા લેંડ માર્ક, કેનાલ રોડ, જી.ડી.ગોએંકા વિદ્યાલય પાસે, વેસુ, સુરત.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે

મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીએ યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) JOINT ALLOTES / સંયુક્ત એલોટી :-

જોઈન્ટ 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.

(૩૦) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૧) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ 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.

(૩૨) 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 ઉપરોક્ત 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.

(33) સદરહુ ભાગીદારો વચ્ચે ઠરાવ કરવામાં આવેલ. જે ઠરાવ મુજબ વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નેવીલ ભુપેન્દ્રભાઇ પાનવાલાની નિમણુંક કરવામાં આવેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ- ૧ (ઇમારત/બિલ્ડીંગ) :-

સુરત જીલ્લાનાં અડાજણ તાલુકાના **મોજે : જહાંગીરાબાદના રે.સ.નં. ૧૩૭,** જેનો **બ્લોક નં. ૮૦/અ** વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૧૩૦૫૧ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૨૦-૨૫ પૈસા છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૩ (જહાંગીરાબાદ)** ના **ફા. પ્લોટ નં. ૧૭** વાળી સુમારે **૯૧૩૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેમાં મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ **સબ-પ્લોટ નં. એ,** ક્ષેત્ર. **૬૨૮૮ ચો.મી** તથા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

સબ-પ્લોટ નં. બી, ક્ષેત્ર. **૨૮૪૭.૦૦ ચો.મી છે.** તે પૈકી **સબ-પ્લોટ નં. બી,** વાળી સુમારે **૨૮૪૭ સ.ચો.મી** (૭/૧૨ મુજબ સુમારે ૪૦૬૭ ચો.મી) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનમાં અમો યાને **''સાત્વત કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી''** દ્વારા બાંધકામ કરેલ હાઈ-રાઈઝડ ઈમારત કે જે **" ધ લેગસી "** ના નામથી ઓળખાય છે.

બેઝમેન્ટ-૧ માં	: લીફટ, દાદર, પાર્કીગનું બાંધકામ કરેલ છે.
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં	: લીફટ, દાદર, પાર્કીગ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
બિલ્ડીગ નં. એ માં ૧ થી ૧૪ માળમાં	: લીફટ, દાદર, પેસેજ, ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.
બિલ્ડીગ નં. બી માં ૧ થી ૧૪ માળમાં	: લીફટ, દાદર, પેસેજ, ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, બિલ્ડીગ નં. એ માં એક માળે કુલ-૪ ફ્લેટો મળી કુલ-૫૬(છપ્પન) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે, તથા બિલ્ડીગ નં. બી માં એક માળે કુલ-૪ ફ્લેટો મળી કુલ-૫૬(છપ્પન) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, ૨ બિલ્ડીગમાં કુલ-૧૧૨ (એકસો બાર) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફાયનલ મુજબની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે :

ઉત્તરે : લાગું ફા. પ્લોટ નં. ૧૮.

દક્ષિણે : લાગું ૪૫ મીટરનો ટી.પી.રોડ.

પૂર્વે : લાગું ફા. પ્લોટ નં. ૧૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. એ.

પશ્ચિમે : લાગું ફા. પ્લોટ નં. ૧૬.

-: પરિશિષ્ટ- ૨ (ફ્લેટ) :-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીગો કે જે **" ધ લેગસી "** ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી **બિલ્ડીંગ નં. ....** માં **........... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....,** વાળી મીલકત, જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૧૦૮૯.૫૬ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૧૦૧.૨૬ સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **૯૬૮.૧૮ સ.ચો.ફુટ.** યાને **૮૯.૯૮ સ.ચો.મી.** છે. જેનો તળની જમીનમાં વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની સુમારે ..... સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, તે ફ્લેટવાળી મીલકત.

સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગું

દક્ષિણે : લાગું

પૂર્વે : લાગું

પશ્ચિમે : લાગું

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

-: એનેક્ષર-૧ :-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર-૨ :-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની પરીશીષ્ટ-૩ મુજબની યાદી

-: પરિશિષ્ટ-૩ :-

(સમગ્ર બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ)

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા.

(૪) બારી-એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીગ બારી.

(૫) હોલ+કીચનનું તથા બેડરૂમનું ફ્લોરીંગ 32" X 32" વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.

(૬) બાથરૂમ-ગ્લેઝ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૭) પ્લમ્બીંગ-સારી ગુણવત્તાવાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે.

(૮) ઇલેક્ટ્રીક-સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

(૯) લીફટ-સારી ગુણવત્તાવાળી.

તદ્ઉપરાંત ફ્લેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

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

એણી વિગતનો આ વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) 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 ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ

'' સાત્વત કોપોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી '' તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

(નેવીલ ભુપેન્દ્રભાઇ પાનવાલા)

તત્રે..શાખ

સાક્ષીની સહીઃ-

(સાક્ષી નં. ૧ નું નામ ....,
સરનામું ....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

(સાક્ષી નં. ૨ નું નામ ....,
સરનામું ....

<u>પ્રમોટરઃ-</u>

<u>(કરાર સહી કરનાર-વેચનાર)</u>

<u>'' સાત્વત કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી '' તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...</u>

<u>ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન</u>

(નેવીલ ભુપેન્દ્રભાઇ પાનવાલા)

<u>એલોટીઃ-</u>

<u>(કરાર સહી કરનાર-સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)</u>

<u>ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન</u>

(..)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરબાદ	૮૦/અ	૪૩	૧૭		૧૦૧.૨૬