# **-:: કબજા વગરનું સાટાખત ::-**

સંવત ૨૦૭૭નાં ............................ ને વારઃ ......, તારીખઃ ......., માહેઃ મે, સનેઃ ૨૦૨૧નાં અંગ્રેજી દિને...

**આ સાટાખત લખાવી લેનારા યાને વેચાણ લેનારા ::-**

- P. A. No.

જાતનાઃ , ઉ.આ.વ.: , ધંધોઃ ,

રહેવાસીઃ

**તે પહેલા પક્ષના...**

**જોગ લી..**

**આ સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચાણ આપનારા ::-**

ઈકો હોમ્સ ડેવલોપર્સ **-** એલએલપી **- P. A. No. AADFE 1609C -** એક ભાગીદારી પેઢી, જેના તરફે તથા વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ

સિદ્ધાર્થ પુરષોત્તમ મોંગા

જાતનાઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૩૪, ધંધોઃ વેપાર,

રહેવાસીઃ બી-૧૦૦૧, રામેશ્વરમ પેલેસ, સંગીની સોલીટેરની સામે, કેનાલ રોડ, વીઆઈપી રોડ, વેસુ, સુરત.

**તે બીજા પક્ષનાં...**

હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર 'પહેલા પક્ષના', 'એલોટી', 'વેચાણ રાખનાર', 'ખરીદનાર', 'વેચાણ લેનાર' તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર 'બીજા પક્ષના', 'પ્રમોટર', 'વેચાણ આપનાર', 'પ્રયોજક', 'વેચનાર' તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

તેમજ પ્રમોટર તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યક્તિગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

**-:: સાટાખતની શરતો ::-**

(૧) નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી જમીન ઉપર ''ઈકો ગ્રાન્ડયોર''ના નામથી યોજનાનું બીજા પક્ષનાએ આયોજન કરેલ છે અને **''ઈકો ગ્રાન્ડયોર''**ના નામથી યોજનામાં આયોજીત નીચે શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ ફ્લેટ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલું છે. જેને હવે પછી સરળતા ખાતર ''ફ્લેટ'', ''યુનીટ'', ''મિલકત'' ''વેચાણ આપેલ મિલકત'', ''સદરહુ મિલકત'' તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શીડ્યુલ-૧માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડ્યુલ-૨માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડ્યુલ-૩ માં સમગ્ર **''ઈકો ગ્રાન્ડયોર''**યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(૨) નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને પહેલા પક્ષનાંએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. મજકુર મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે રૂા. **................/- અંકે રૂપિયા ...................................... પુરા** નક્કી કરવામાં આવેલી છે, જે કિંમતમાં નીચે ૨-એ થી ૨-સી માં દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે. ____

**૨-એ** સદરહુ મિલકતના આંતરિક બાંધકામની જેની વિગત નીચે શિડ્યુલમાં જણાવ્યા મુજબની છે તે કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતનો હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે આંતરિક બાંધકામની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. કાર્પેટ એરિયાનો અર્થ એવો થાય છે કે તેની ગણત્રીમાં ફ્લેટનો અંદરનો ભાગ યાને દિવાલોની અંદરની તરફનો ભાગ જે ફ્લેટ એરિયા તથા આંતરિક દિવાલો, કોલમ તથા તેની ઉપર કરવામાં આવેલ સિમેન્ટ, પ્લાસ્ટર, પી.ઓ.પી., કલરનો પણ સમાવેશ થઇ જાય છે. બાહય દિવાલો કે પેસેજ, દાદર વિગેરેનો ગણતરીમાં સમાવેશ થતો નથી. તે મુજબ ગણત્રી કરી પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે અને તે પહેલા પક્ષનાએ કબુલ રાખેલ છે અને તે પ્રમાણે સ્થળ ઉપર માપણી કરીને પણ સમજાવેલ છે. કારપેટ એરિયાનો ઉપર મુજબનો અર્થ, જયાં જયાં કારપેટ એરીયા શબ્દ પ્રયોજવામાં આવેલ છે તે દરેક જગ્યાએ તે પ્રમાણેનો અર્થ ગણાશે.

૨-બી સદરહુ મિલકતની આનુસાંગિક બાલ્કની જેનો સમાવેશ બિલ્ટઅપ એરિયામાં થઇ જાય છે તે મિલકતનો માલિકી હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે

બાલ્કનીની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૨-સી સદરહુ મિલકતને આનુસાંગિક વોશ એરિયા નંગ ૧ વાળી મિલકતનો માલિકી હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે વોશ એરીયાની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નં. ૨-એ તથા ૨-સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયામાં સમાવેશ થયેલ છે. જે કાર્પેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ નીચે શિડ્યુલ-૧માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૩) સદરહુ મિલકત હમો લખી આપનાર - એક તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી બ્યાનાની રકમ પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

**ચુકવેલ અવેજની વિગત**

| તારીખ | બેંકનું નામ | ચેક નં. | રકમ રૂા. |
|---|---|---|---|

**કુલ રકમ**

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે હમો લખી આપનાર - બીજી તરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - એક તરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. સદરહુ મિલકતના અવેજની કુલ રકમ નીચે મુજના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર - પહેલી તરફવાળા સભ્યએ માન્ય અને કબૂલ રાખેલ છે.

એ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે, જે આ સાટાખતની રૂએ તમોએ ચુકવી આપેલ છે.

બી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના અમલ થયા બાદ પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

સી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઈ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના આંતરિક દિવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એફ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ બ્લોક તથા લોબી વિગેરેના બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

જી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એચ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ લીફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો - મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પૂર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

આઈ. બાકી રહેતી રકમ રૂા. ............... અંકે રૂપિયા .............. પુરા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો દસ્તાવેજ કરતી વખતે કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે અથવા કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા પછી પહેલા પક્ષના યાને એલોટીએ બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૩.૧) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા એફ.એસ.આઇ.ના નાણાં, આઇ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તેવા તમામ વેરા તથા ચાર્જીસ તથા ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાના છે. તે સિવાય ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૩.૨) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામુ/પરીપત્ર/હુકમ/ નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૩.૩) જો પહેલા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષનાની પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય અને તેવી  રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહીં.

(૩.૪) (માત્ર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે.

વ્યાજ દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરશે. રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે તો આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ-૩ માં કુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૩.૫) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો, તકરાર લેવાનો નથી.

(૪) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા ઠરાવેલી નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકતના ટાઇટલ પહેલા પક્ષનાએ જાતે પોતે તથા જાણકાર ઇસમ પાસે જોઇ જોવડાવી તપાસ કરાવડાવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાના શિડયુલવાળી જમીન સંબંધિત હક્ક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરિયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે અને તેની ખાત્રી બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાને કરાવેલી છે અને બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેકટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે તેમજ બાંધકામ કરવા અધિકૃત અને સક્ષમ છે.

(૫) મજકુર જમીન પૈકી બ્લોક નં. ૧૯૧/બ, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૭, ફા. પ્લોટ નં. ૪૪ વાળી જમીનના માલિક : મંજુલાબેન રતિલાલ પાસેથી બીજા પક્ષનાં ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન વેચાણ રાખેલ, જેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૧૦૮૫૬ થી તા.: ૨૮.૧૧.૨૦૧૯નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૮૯૪ થી તા.: ૨૧.૧૨.૨૦૧૯નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે. તથા બ્લોક નં. ૧૯૧/ક, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૭, ફા. પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી જમીનના માલિક : મંજુલાબેન રતિલાલ પાસેથી બીજા પક્ષનાં ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન વેચાણ રાખેલ, જેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક

નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૫૮૯૧ થી તા.: ૪.૧૧.૨૦૨૦નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૯૪૩ થી તા.: ૧૧-૧૧-૨૦૨૦ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે. આમ, બીજા પક્ષના સદરહુ જમીનના કાયદેસરના માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છે અને પ્રોજેક્ટ કરવા હક્કદાર છે.

(૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં બીજા પક્ષનાંએ ત્રણ (૩) એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે પાસ થયેલ છે, જેનું વર્ણન શિડ્યુલ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહુ પ્રોજેક્ટ 'રેરા' હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/................/.................. તા. ......................નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવા અરજી કરેલ છે/કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે સામેલ છે.

(૮) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને શિડ્યુલવાળી પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા તમામ ટાઇટલના દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનો, ડિઝાઇન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના આર્કીટેક્ટ, સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇનર તેમજ જે તે અધિકૃત વ્યક્તિઓ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જેનો ઉલ્લેખ ''રેરા'' (Real Estate Regulation and Development Act 2016) એક્ટમાં કરવામાં આવ્યા હોય, (Real Estate Regulation and Development Act 2016 કે જેને હવે પછી સરળતા ખાતર ''રેરા'', ''સદર કાયદો'' "RERA" તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે) અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને યાને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ માટેના પ્લાનો મંજુર કરાવી તેમજ તે મુજબ બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકાએ મજકુર જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૧૬૫, તા.: ૨૪-૨-૨૦૨૦ તથા ત્યારબાદ સુરત મહાનગરપાલિકાએ રીવાઇઝડ પ્લાન મંજુર કરી રીવાઇઝડ રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૦૧૭, તા. ૬-૫-૨૦૨૧ નાં રોજ બાંધકામની મંજુરી આપેલ છે તેમજ આ સાથે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં 'રેરા' કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત

ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં 'રેરા' એક્ટની જોગવાઇઓ મુજબ પ્રમોટર ફેરફાર કરી શકશે.

(૧૦) બીજા પક્ષના પ્રમોટર પાસેથી પહેલા પક્ષનાએ માંગણી કરવાથી જમીન/બાંધકામનો પ્લાન તેમજ પ્રોજેક્ટનું સ્પેશીફિકેશન તેમજ બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ ધ્રુતિ મોદી તથા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનીયરશ્રી ભરતભાઇ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તથા 'રેરા' એક્ટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમો એલોટી યાને કે પહેલા પક્ષનાએ તપાસેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૧૧) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન સંબંધમાં હાલ અમલમાં નિયમ મુજબના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ૧.૮ = ૮૦૨૩.૦૫ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાના આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળવાપાત્ર ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૨.૧૯ = ૯૫૭૧.૮૦ ચો.મી.**ના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩.૯૯ = ૧૪૫૯૪.૮૫ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે અને તે પ્રમાણે પ્રમોટર બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે તેવી સમજૂતિના આધારે એલોટીએ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૧૨) પ્રમોટર, મંજુર પ્લાન ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા અગાસીનો બી.યુ.સી. આવી ગયા બાદ ઉપયોગ કરી શકશે નહીં અને તેનો જે કંઈ હક્ક હશે તે એસોસીએશન ઓફ એલોટી/સોસાયટીનો રહેશે.

(૧૩) The promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after building use permission has been obtained, such rights if any will owned by the "Association of allottee".

(૧૪) બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર પેરા-૧માં વર્ણન કરવામાં આવેલ જમીન ઉપર જે સુચિત **''ઈકો ગ્રાન્ડયોર''** યોજનાનું આયોજન કરી બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેની ઉપર પ્રમોટરના જાણવા તથા માનવા મુજબ કોઇપણ કોર્ટનો મનાઇહુકમ નથી તેમજ સક્ષમ અધિકારીઓએ

આપેલ તમામ મંજૂરી ચાલુ અને અમલમાં છે તેમજ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન બાબતે કોઇપણ ત્રાહિત વ્યક્તિ કે, પક્ષકાર સાથે વેચાણ કરાર કરેલ નથી. તેના માલિકી બાબતે તેમજ ટાઇટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ દફ્તરના તમામ ઉતારા અને દસ્તાવેજોની અધિકૃત નકલો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ રાખનાર દ્વારા પોતે જાતે તથા તેમના કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિ પાસેથી સંપુર્ણ રીતે તે તમામ દસ્તાવેજો વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૧૫) બીજા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન તેમજ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટ યોજનાનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને તે બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બીયુસી) તથા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૬) આ કરારમાં કારપેટ એરિયાનો અર્થ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમજ તમામ યુનિટ હોલ્ડરના સહીયારા વપરાશના રોડ-રસ્તા તથા ખુલ્લી જગ્યાના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહીં તે હકીકત એલોટી તથા પ્રમોટર બંને કબુલ રાખે છે.

(૧૭) વેચાણ આપેલ શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ મિલકત/યુનિટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચાઓ યોજનાના સામાન્ય વિજળીકરણ તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા બેઝીક કોમન ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝની સુવિધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે જે હકીકત પહેલા પક્ષના કબુલ રાખે છે. પરંતુ એલોટી પોતાના વેચાણ રાખેલ યુનિટ/મિલકતમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણો લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે તેવી બાંહેધરી એલોટી પ્રમોટરને આપે છે અને જો તે રકમ એલોટી ચુકવી આપવામાં મોડુ કરે કે ઇન્કાર કરે તો પ્રમોટર દસ્તાવેજ કરી આપવાનો ઇન્કાર કરી શકશે સહી.

(૧૮) શિડ્યુલ-૧ માં જણાવવામાં આવેલ યાને કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટ તેમજ યુનિટનું બાંધકામ કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ નીચે શિડ્યુલ-૧ માં જણાવ્યા મુજબનું રહેશે જેની કિંમત ઉપર જણાવ્યા મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૯) આ કરારમાં ઉપર નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં વધારો કરી શકાશે નહીં પરંતુ અપવાદરૂપે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વિકાસચાર્જના કારણે અથવા વખતોવખત અને સંજોગોવશાત જે

અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે અથવા એલોટી દ્વારા યુનિટની અંદર એલોટીની સુચનાથી કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવે કે એલોટીની સુચનાથી એલોટી વતી કોઇ ફેરફાર કે ખર્ચ પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે અંગેનો સંપુર્ણ વધારો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી લેવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા કારણોસર વધારો આથી એલોટી પ્રમોટરને ચુકવવાનું કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે.

(૨૦) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ઉપર પેરા-૨ માં નક્કી થયા મુજબ પેમેન્ટની ચુકવણીમાં જે ચેક/ડ્રાફ્ટ આપવામાં આવશે તે ''ઈકો હોમ્સ ડેવલોપર્સ એલએલપી'' એક ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ચુકવવાનો રહેશે. જો એલોટી નિર્ધારીત સમયમાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવા એલોટી જવાબદાર રહેશે. પરંતુ સોદો રદ કરવો કે વ્યાજ વસુલવુ તે અંગેનો નિર્ણય કરવાનો હક્ક પ્રમોટરનો રહેશે.

(૨૧) જી.એસ.ટી., કરવેરા તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થશે નહીં અને સદરહુ યુનિટ અંગેનું જે પેમેન્ટ પહેલા પક્ષના દ્વારા ચુકવવામાં આવે ત્યારે નામદાર સરકારશ્રીમાં ભરવાપાત્ર થતી જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. વિગેરેની રકમ તે પેમેન્ટની સાથે અલગથી ચુકવી આપવાની રહશે. લેટ પેમેન્ટ ઉપર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો વ્યાજ અલગથી ચુકવી આપવાનું રહેશે.

(૨૨) સદરહુ ફ્લેટની આંતરિક ચીજવસ્તુઓ યાને કે ફીટીંગ્સમાં ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ લાઇન, ફ્લોરીંગ, કલર કામ વિગેરે તથા અન્ય ફીટીંગ્સ તમો પહેલા પક્ષનાની સુચના અનુસાર કરવામાં આવેલ નથી, કારણ કે તે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તમારી મરજી મુજબ કરાવવા માંગો છો. જેથી હાલનો ફ્લેટ તે જ પરિસ્થિતિમાં તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે જ પ્રમાણે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તેના અવેજની રકમ પણ નક્કી થયેલી અને તે નક્કી થયેલી રકમની જ આપ-લે હાલના દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તેવી કોઇ તકરાર કરવાની નથી કે મજકુર ફ્લેટમાં ઉપરોક્ત સુવિધાઓ આપવામાં આવેલી નહીં. તે તમામ સુવિધાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે કરાવી લેવાની રહેશે અને તે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

(૨૩) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વપરાશમાં તેમજ રાસુકા વપરાશના વિસ્તારમાં એન્ટ્રન્સ ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર વિગેરેને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.

(૨૪) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા/કંપનીના કાયદા/ એસોસિએશન / મંડળીમાં પ્રમોટર યોજનાનું જે નામ આપે તે મુજબ યોજનાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની નોંધણી માટે અરજી/ડેકલેરેશન તથા જરૂરી કાગળ એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે એલોટીએ તમામ અરજી, સોગંદનામા, જરૂરી દસ્તાવેજો તેમજ કાગળો મોકલ્યેથી ૭ દિવસમાં સહી કરી પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરેની કાર્યવાહી એલોટી સહિત યુનિટ હોલ્ડરોની સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. જો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા કે તકરાર લઇ શકશે નહીં અને તેવા નિયમો એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૫) આથી એલોટી પાસેથી વ્યાજ લેણાપાત્ર હોય કે, કોઇપણ આ કરારમાં જણાવેલી રકમ વસુલ કરવા કે, સરભર કરવા માટે એલોટી પ્રમોટરને આથી બાંહેધરી આપે છે અને તે માટે પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તેવી કોઇપણ રકમ સરભર કે, વસુલ કરી શકશે અને તે બાબતે એલોટી કોઇ વાંધો, માંગણી કે, સુચના પ્રમોટરને આપી શકશે નહીં.

(૨૬) સમય આ કરારમાં એક અગત્યનું તત્ત્વ છે. પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ સમયસર પરીપૂર્ણ કરવાનો રહેશે અને પ્રોજેકટ પરીપૂર્ણ થયેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાબાદ એલોટીને યુનિટનો કબજાની સોંપણી તમામ લેણી રકમ મળ્યેથી કરી શકશે તેમજ એલોટીઓના એશોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાઓની સોંપણી કરી આપશે. પરંતુ એલોટીએ પણ નિયમીત રીતે પ્રમોટરને હપ્તાની રકમ તેમજ અન્ય દેવા પાત્ર રકમ સમયસર ચુકવી આપેલી હોવી જોઇએ. પરંતુ જો સંપૂર્ણ બાંધકામ પુરૂ થઇ ગયું હોય અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ/ કમ્પ્લીશન સર્ટીકીકેટ મેળવવામાં સરકારી વહીવટ કારણોસર કે, અન્ય કારણોસર ઢીલ થાય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળી લેવા માટે જાણ કરશે અને તે સંજોગોમાં જે કાંઇ અવેજ બાકી હોય તે તમામ અવેજ, ટેક્ષ, મેઇન્ટેનન્સ, જુદા જુદા સરકારી વેરાઓ, ખર્ચ, વોટર ચાર્જ, વિજળી ચાર્જ તેમજ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નોંધણી ફી, કાયદાકીય ખર્ચા, વકીલ ફી, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, ગુજરાત ગેસ ડિપોઝીટ તથા અન્ય ખર્ચની રકમ વિગેરે ચુકવવા પાત્ર તમામ રકમો એલોટીએ

પ્રમોટરને ચુકવી આપી તરત જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. લેણાપાત્ર કોઇપણ રકમ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી હોય તો તે સંજોગોમાં પ્રમોટર કબજો સોંપણી કરવા તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઇન્કાર કરી શકશે.

(૨૭) વેચાણ આપેલ મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી એલોટીને લેખિત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તી કરી બાંહેધરી આપી તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ બાકી રહેતી રકમો તથા દસ્તાવેજો સહી કરી દિન-૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે, કબજો નહીં લે તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી દિન-૧૫ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે જરૂરી ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી એલોટી ઉપર શરૂ થશે. તેમજ જ્યારે એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટી તેવા મેઇન્ટેનન્સ વિગેરેના ખર્ચા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે અને એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટરે લીધેલી તેવી રકમ એસોસીએશનમાં કે, મંડળીમાં તબદીલ કરી દેવાની રહેશે અને પ્રમોટર તેવા મેઇન્ટેનન્સ તેમજ વ્યાજ વિગેરેની રકમ દરમહિને વસુલ કરી શકશે સહી.

(૨૮) એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની તમામ વિગતો સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે જોયેલ છે તથા સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો/જરૂરી કાગળોનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે તેમજ પ્રમોટરે એલોટીને મંજુર પ્લાન પ્રમાણે મંજુર થયેલ બાંધકામ પૈકી શિડ્યુલ-૧ માં જણાવ્યા મુજબનું સુચિત બાંધકામ વેચાણ કરેલ છે.

(૨૯) પ્રમોટરે વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તે સંજોગોમાં જો એલોટીએ પોતાનો સોદો રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી પ્રમોટરે સ્વીકારેલી રકમ ઉપર પેરા-૩.૪ માં જણાવ્યા મુજબનું વ્યાજ પ્રમોટરે એલોટીને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ જો એલોટી અવેજના કે અન્ય દેવા પાત્ર રકમ પ્રમોટરને ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો તે સંજોગોમાં પ્રમોટર ચુકવેલી અનામત/બ્યાનાની ૧૦ ટકા રકમ જપ્ત કરી સોદો રદ કરી શકશે અને જો પ્રમોટર તેમ ન ઇચ્છે તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખથી પેરા-૩.૪ માં જણાવ્યા મુજબનું વ્યાજ એલોટી પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

૨૯.૧ પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે આજરોજથી તા.: ૩૦.૬.૨૦૨૫ સુધીમાં એલોટી યાને પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના

અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ મેળવ્યાની તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૩.૪ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ ઈકો ગ્રાન્ડ્યોરનું બાંધકામ પુરૂં કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફ્લેટની ડિલીવરી કરવા માટેના સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર રહેશે.

જો લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાઇકલોન, ધરતીકંપ, રો-મટીરીયલ્સની અછત, પાણીની અછત, હુલ્લડ, તોફાન અથવા કુદરતી આફત, અકસ્માત, મહામારી (Epidemic), રોગચાળોના કારણે સ્થાવર પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય અથવા સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના કે, હુકમ, નિયમ કે, જાહેરાતના કારણે મોડું થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં સમયમર્યાદામાં પ્રમોટર વધારો કરવા માટે હક્કદાર રહેશે અને તેવી વધારેલી સમયમર્યાદાના કારણે એલોટી કોઇપણ જાતનું વ્યાજ, ખર્ચ કે નુકશાનની રકમ પ્રમોટર પાસેથી માંગવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં. તેમજ એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના કારણો તેમજ કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો એલોટમેન્ટ રદ થયેલ ગણાવમાં આવશે અને રદ થયાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં પ્રમોટરે અવેજ પેટે મેળવેલી રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને રકમ પરત મળ્યાથી એલોટીએ પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હકક, દાવો કે, કલેઇમ કરવાના રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીમાંથી મુક્ત ગણાશે સહી.

નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

બીજા પક્ષનાના હાથમાં નહીં હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીને કારણે.

ટાઇટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઇ વિવાદ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયન કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે.

પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે. તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

(૩૦) એલોટી નક્કી થયા પ્રમાણે સતત ત્રણ હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે એલોટીને નોટીસ આપી નોટીસનો અમલ એલોટી નહીં કરે તો પ્રમોટર કરાર રદ કરી શકશે. તેમજ પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની ફાળવણી રદ કરી શકશે અને બુકિંગ રકમ તેમજ પ્રમોટરને થયેલ નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ તથા પ્રમોટરે જો કોઇ રકમ લેવા પાત્ર હોય તે બાદ કરી એલોટીને બાકીની રકમ કરાર રદ થયાના દિન-૯૦માં પરત કરવાની રહેશે.

(૩૧) પ્રમોટર કે એલોટી દ્વારા કોઇપણ આ કરારમાં જણાવેલા સંજોગોમાં અથવા અન્ય સંજોગોમાં નોટીસ આપી અથવા અન્ય રીતે અથવા શરતભંગના કારણે સોદો રદ થાય તે સંજોગોમાં પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરાર યાને કે સાટાખત વગેરે પણ આપોઆપ રદ થાય અને તે વખતે પ્રમોટર જે તે યુનિટ અન્ય ગ્રાહકને વેચાણ આપવા હક્કદાર રહેશે અને તે સંજોગોમાં નવા ગ્રાહક કે પ્રમોટર વિરૂદ્ધ એલોટી કોઇપણ પગલા લેવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૩૨) રેરા એકટની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ યાને કે, આ કરાર રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા હકકદાર રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં એલોટીએ પ્રમોટરને તે મુજબની દરખાસ્ત મુકયેથી પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે અને અનામતની રકમ પ્રોસેસ ચાર્જ તથા

નુકશાનીની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ પ્રમોટર રદ કર્યાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં વ્યાજ કે નુકશાનીની માંગણી વગર પરત કરશે.

(૩૩) સમગ્ર **''ઈકો ગ્રાન્ડયોર''** યોજનામાં દરેક ફલેટ/યુનિટ હોલ્ડરો માટે કોમન પાર્કિંગની સગવડ કરવામાં આવેલ છે. યુનિટ હોલ્ડરોએ કે પહેલા પક્ષનાઓએ યોજનામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, ગાર્ડન કે રાસુકી વપરાશની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી કે કોઇને અડચણરૂપ થાય તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી.

(૩૪) આ લેખથી એલોટી પ્રમોટરને નીચે મુજબની બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે અને બંધાય છે. જેનો અમલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધી તથા ત્યારબાદ લાગુ પડે તે રીતે એલોટીએ કરવાનો રહેશે.

૧. મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના યુનિટનો પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વપરાશલાયક થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

૨. એલોટી પોતાના મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે મિલકતના કોઇપણ સામાન્ય કે સહીયારા વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં ખર્ચ પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૩. મિલકતના આંતરીક તથા બાહય સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટીનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જવાબદારી એલોટીની રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ પણ તેઓએ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ સ્લેબ, બીમ કોલમમાં કોઇ કટીંગ, તોડફોડ, ફેરફાર કે કોઇપણ છેડછાડ એલોટીએ કરવા કરાવવાની નથી.

૪. મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય વપરાશલાયક થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યાબાદ મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે, કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકતમાં બદલાવ કે, ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. મિલકતને કે સહીયારી મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહીં, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં સારી રીતે રાખવાનું રહેશે.

૫. પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ મિલકતો કે તેના કોઇ ભાગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો ભવિષ્યમાં રીપેરીંગ વિગેરે કરવાનો થાય ત્યારે મિલકતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી આપી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મિલકતના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત મિલકતના બહારનાં હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામમાં બદલાવ અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે, રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર તેમજ આખી મિલકતના બાહય દર્શનમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

૬. એલોટી યોજનામાં કે વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઇ ભાગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

૭. મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

૮. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના 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.

(૩૫) વેચાણ કરાર મુજબ વેચાણ રાખેલ મિલકતની કામગીરી, ગુણવત્તાની પ્રમોટરની જવાબદારી કે બાંધકામની કોઇ ક્ષતિ રહી ગઇ હોય તેવાં કિસ્સામાં એલોટી કબજો મેળવ્યેથી પાંચ વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શક્ય હોય તો તેવી ખામી પ્રાયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે પરંતુ તેવી કોઇ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીની કે એલોટીના કારીગરો, આર્કીટેક્ટ, ઇન્ટીરીયર વિગેરેનાઓની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રાયોજકની રહેશે નહીં. એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે એવી ખામીઓ કે સેવાઓ જે પ્રાયોજકના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રાયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૩૬) આથી એલોટી કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે કે યોજનાના યુનિટ હોલ્ડરો એટલે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી કરવામાં

આવેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરિયા તથા કોમન એમીનીટીસ તેમજ ફેસીલીટીઝના વપરાશનો હક્ક એલોટીનો રહેશે. તેમજ એસોસિએશન ઓફ એલોટી/સોસાયટી દ્વારા નક્કી થયેલ શરતો તથા ઠરાવોનું પાલન એલોટી દ્વારા કરવામાં આવશે.

(૩૭) તેમજ એલોટી દ્વારા આથી બાંહેધરી આપવામાં આવે છે કે પ્રમોટર/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસિએશન ઓફ એલોટી/સોસાયટી અથવા તેમના એજન્ટ કે અધિકૃત વ્યક્તિઓને રાસુકા વપરાશની જગ્યાઓમાં એટલે કે કોમન વિસ્તાર, રોડ-રસ્તા વિગેરે તથા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં એટલે મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટેના હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી, મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં અનિવાર્ય સંજોગો સિવાય કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૩૮) **''ઇકો ગ્રાન્ડયોર''** યોજનામાં વિજળી સબસ્ટેશન, સર્વિસ સ્ટેશન, સર્વિસ ક્ષેત્ર, ટ્રાન્સફોરમર, પાણીના ટાંકા, પમ્પ એરિયા, મેઇન્ટેનન્સ વિગેરેનો એરિયા પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તેમાં પ્રમોટર કે એસોસિએશન/સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરેલ અધિકૃત વ્યક્તિઓ સિવાય કોઇપણ વ્યક્તિ કે એલોટી પ્રમોટર કે એસોસિએશન/સોસાયટીની પરવાનગી વગર પ્રવેશ કરી શકશે નહીં.

(૩૯) એલોટીએ વેચાણ લીધા બાદ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી પોતાના ખર્ચે તથા તે બાબતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી પાસેથી જે કાંઇ પરવાનગી લેવાની હોય કે જે કાંઇ નિયમો હોય તે તમામ નિયમોનું એલોટીએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેવા નિયમોનો ભંગ નહીં થાય તેની એલોટીએ તકેદારી રાખવાની રહેશે તેમજ નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં એલોટીએ કોઇપણ ફેરફાર કે સુધારાવધારા કરી શકાશે નહીં. જો તેમ છતાં જો નિયમો, કાયદા કે હુકમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવે તો તે માટેની જવાબદારી, નુકશાન, ખર્ચ અને પરિણામ એલોટીના શીરે રહેશે. તેમજ સહીયારુ (કોમન) અને સ્વતંત્ર વિજળી, પાણીનું કનેકશન, ઇન્ટરનેટ કનેકશન માટેની જગ્યા, પ્લાન વિગેરે બાબત પણ એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી સમજી લીધેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને કે એસોસિએશન/સોસાયટીને અડચણરૂપ થાય કે ખલેલ પહોંચે તે રીતે કોઇપણ કનેકશનો કે વાયરો કે પાઇપલાઇનો પસાર કરવાની રહેશે નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવશે તો તે અંગે થયેલ નુકશાન કે હાનિની જવાબદારી એલોટીની

રહેશે. તેમજ તે સંજોગોમાં એસોસીએસન/સોસાયટી જે કોઇપણ પગલા ભરે તે એલોટીને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૦) એલોટી દ્વારા સામાન્ય રીતે લાગુ પડતાં તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો, જાહેરાતો તેમજ આ પ્રોજેક્ટ માટે બનાવવામાં આવેલ ખાસ નિયમો તથા બાબતોની જવાબદારી તથા તેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી આ સાટાખત કરેલ છે. તેમજ વધુમાં એલોટી બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ લીધેલ યુનિટ સંબંધિત જે તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જે કોઇ જરૂરિયાત અધિગ્રહણ, માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય તો તે એલોટીએ પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(૪૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ ઉપર પ્રમોટરે કોઇ લોન મેળવેલ નથી.

(૪૨) જ્યાં સુધી આ કરાર ઉપર બંને પક્ષકારો સહી કરી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ એલોટીના ખર્ચે નોંધણી નહીં થાય ત્યાં સુધી આ કરારની શરતો પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. તેમજ જો એલોટી આ કરાર કર્યા બાદ જણાવેલ પેમેન્ટ ચુકવે નહીં અથવા તો એલોટીએ ચુકવેલ પ્રથમ ચેક/ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ નકારાય તો તે સંજોગોમાં પણ આ કરારની શરતો પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે નહીં અને તે સંજોગોમાં જ્યાં સુધી બંને પક્ષકારો ફરીથી સદર કરાર બંનેની સહીથી અમલમાં ન મુકે ત્યાં સુધી સદર કરાર બિનઅમલી બનશે તેનો કોઇ અમલ કરી કરાવી શકાશે નહીં.

(૪૩) આ સાટાખત/કરારમાં પક્ષકારો એકબીજાની સંમતિથી સુધારોવધારો કે ફેરફાર લેખિતમાં જ કરી શકશે સહી.

(૪૪) આ કરાર તેમજ તેની શરતો બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી રીતે સમજવામાં આવેલ છે તેમજ કબુલ રાખવામાં આવેલ છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઇઓ તથા તેની રૂએ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ તથા જવાબદારીઓ ઉત્તરોત્તર એલોટીઓને લાગુ પડશે એટલે કે એલોટી જો અન્ય કોઇ વ્યક્તિને સદર મિલકત તબદીલ કરવાના કિસ્સામાં આ કરારમાં એલોટીએ આપેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો પણ વેચાણ સાથે નવા ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને ઉત્તરોત્તર નવા ખરીદનારે પણ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૪૫) આ કરારની શરતો કે જે લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય તે શરતો પક્ષકારોને લાગુ પડશે નહીં અને આ કરારના હેતુ માટે કોઇ શરતો વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૪૬) જ્યારે જ્યારે પ્રમાણસર ખર્ચ યુનિટ હોલ્ડરોએ ભોગવવાનો આવે તે વખતે વેચાણ આપેલ યુનિટની જમીન/પ્લોટના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચની ગણતરી કરી ઠરાવ્યા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે અથવા જે તે વખતે પ્રવર્તમાન સોસાયટી/એસોસિએશન નક્કી કરે તે મુજબ એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૭) પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો વખત આવે અથવા તે પહેલા જો કોઇ લખાણ, સુધારાનો કરાર કે અન્ય લખાણ કરવાનું થાય તો તે સહી કરવાનું સ્થળ પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે અને નોંધણીના સમયે લાગુ પડતી સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીએ જરૂરી પક્ષકારોએ હાજર રહેવાનું રહેશે તેમજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે પ્રમોટર દ્વારા અથવા તેના અધિકૃત વ્યક્તિ દ્વારા લાગુ પડતી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સહી કર્યાની કબુલાત આપશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહીમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમોટરની જરૂરિયાત પડે ત્યાં ત્યાં પ્રમોટર કે તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ સહી તથા હાજરી આપવાની રહેશે.

(૪૮) આ કરારમાં એલોટી અને પ્રમોટરના નામ સાથે સરનામા પણ લખેલા છે અને તે સરનામા ઉપર પક્ષકારોએ પત્ર વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. તેમજ આ કરાર થયા બાદ સદર સરનામાઓમાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તે અંગેની જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઇપણ પક્ષકાર નિષ્ફળ જાય તો તે સંજોગોમાં સદર સરનામાઓ ઉપર કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર યોગ્ય રીતે જે તે પક્ષકારને મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે. જો કોઇ સંજોગોમાં જો એકથી વધુ જોઇન્ટ એલોટી હોય તે કિસ્સામાં જેનું નામ પ્રથમ હોય તે એલોટીને તેણે આપેલ સદર સરનામું પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે વખતે તમામ હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે પત્ર કે ટપાલ મોકલવામાં આવી છે તેવું ગણાશે.

(૪૯) આ કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ખર્ચ, ડ્રાફ્ટીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેશનરી ખર્ચ, નોંધણી ફી તથા સોદા દરમ્યાન કરવા પડતા અન્ય કોઇ કરાર કે કાર્યવાહી અંગે થયેલ ખર્ચ તેમજ તમામ લીગલ કોસ્ટ, એલોટીએ ભોગવવાની રહેશે.

(૫૦) આ કરાર તથા તેમાં થયેલી શરતો સંબંધે ઉત્પન્ન થનાર કોઇ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા, સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ થયેથી 'રેરા' એક્ટ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૫૧) સદરહુ મિલકતનો કબજો આ સાટાખતની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવેલ નથી અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાંને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૫૨) સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાંએ આ સાટાખતની રૂએ અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, તબદીલી કરાવવાની રહેશે નહીં પરંતુ એલોટીના હકકોને બાધ ન આવે તેવી રીતે પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ, જમીન, યુનીટોનું વેચાણ કરી શકશે તેમજ પોતાના હકકો તબદીલ કરી શકશે.

(૫૩) સદરહુ મિલકતના વેચાણ બાબતે પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાંએ કેટલીક વધારાની શરતો જણાવેલી છે, જેનો ઉલ્લેખ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવશે. તે શરતો પણ પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેને આધિન હાલનો સાટાખત કરી આપેલ છે.

(૫૪) કોમન એરિયાને એસોસિએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે તથા તેમાં હમો પ્રમોટરનો કોઇ હક્ક દાવો રહેશે નહીં.

(૫૫) કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ.નો કોઇ હક્ક દાવો હમો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

(૫૬) બાંધકામની ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી તથા ગુણવત્તા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતિપૂર્તિ કરી આપીશું અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઇ વિરૂદ્ધની શરતો સાથેનો કોઇ કરાર નહીં કરાવીએ.

(૫૭) ખરીદનારાએ ઈકો ગ્રાન્ડ્યોર યોજનામાં નીચે શિડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકતને લાગુ પડતાં કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ ૨ના ખંડ અને સહીયારા સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ ૧ માં આવેલ છે તેમજ

ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સાથે અલગ આપેલ છે, કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ - ૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરિયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટ ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ થાય નહીં તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૫૮) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ મિલકતના ક્ષેત્રફળની કારપેટ એરીયા તથા બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પૃષ્ટિ કરાવી આપવાની રહેશે અને ૩ ટકાનો તફાવત હોય તો તે મુજબ સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી તે મુજબ બીયુસી સર્ટીફીકેટ મેળવવાનું રહેશે. ક્ષેત્રફળમાં ફેરફાર હોય તો જ મિલકતની કિંમતમાં ફેરફાર પુરતો ફેરગણતરી કરવાની રહેશે.

(૫૯) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ-એલોટમેન્ટ-વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઇ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે.

(૬૦) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ-એલોટમેન્ટ-વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ-નિયમો) ના એનેક્ષર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૨૨ અનુસાર Severability નો ક્લોઝ

22. Severability

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

(''જો આ દસ્તાવેજમાં કોઇ એવી જોગવાઇ હશે કે આ કાયદા હેઠળ અથવા તો તેના બનાવેલા નિયમ અને ધારાધોરણો અથવા તો બીજા કોઇ કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર અથવા અમલક્ષમ નહીં હોય તો દસ્તાવેજની આવી જોગવાઇ સુધારેલી માની લેવી અથવા કાઢી નાંખવાની રહેશે અને આ કાયદાનું પાલન કરવા તથા તેના બનાવેલા કાયદા અને ધારાધોરણો તથા બીજા કોઇ કાયદા હેઠળ બીજી જોગવાઇઓ કાયદેસર અને અમલક્ષમ જે તે દસ્તાવેજ બનાવતી વખતે માન્ય ગણવામાં આવશે.)

(૬૧) સદરહુ ઇમારત કે જે **''<u>ઈકો ગ્રાન્ડચોર</u>''**ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાના નથી તથા સદરહુ યુનિટમાં કોઇપણ પ્રકારના કોર્મશીયલ કે પ્રોફેશનલ એકટીવીટી પણ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાના નથી અને જો પહેલા પક્ષના તેમ કરે તો બીજા પક્ષના તેમ કરતા અટકાવવા હક્કદાર રહેશે સહી.

(૬૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની મેન્યુફેકચરીંગ પ્રવૃત્તિ કે હેવી મશીનરી મુકી શકાશે નહીં કે અન્ય ધારકોને ન્યુસન્સ, ત્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહીં કે સ્ટ્રકચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ પણ કરી શકાશે નહી. કોઈપણ ધારક તેના પોતાના કે પોતાના સ્ટાફના કે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિના વાણિજય/ઔદ્યોગિકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

(૬૩) આ કરાર થયા બાદ બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટ પર બોજો ઉત્પન્ન થાય તેવુ યા ભાડાપટ્ટો કરવો નહીં. જો એ રીતે ગીરો આપી બોજો ઉત્પન્ન થાય ત્યારે તે સમયે અમલી કાયદામાં કોઇપણ જોગવાઇ હોય, આવા ગીરો યા ભાડાપટ્ટાથી પહેલા પક્ષનાના હક્ક, હિતને અસર કરશે નહીં.

(૬૪) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગેના આ સાટાખતની સ્ટાંપ ફી, જીએસટી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટાંપ ફી, જીએસટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે સહી તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

**<u>-:: શીડયુલ - ૧ ::-</u>**

**<u>-// વેચાણ આપવા ઠરાવેલી મિલકતની વિગત //-</u>**

જી. સુરત, તા. મજુરાના ગામ મોજે-અલથાણના (૧) બ્લોક નં. ૧૯૧/બ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૧૪.૪૦ ચો.મી. છે, જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૭ (અલથાણ-

સાઉથ) લાગુ પડતાં ફા. પ્લોટ નં. ૭૪ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૭ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન તથા (૨) બ્લોક નં. ૧૯૧/ક થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૧૨ ચો.મી. છે, જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૭ (અલથાણ-સાઉથ) લાગુ પડતાં ફા. પ્લોટ નં. ૭૫ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૪ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન મળી બંને ફા. પ્લોટોવાળી જમીનો, જેનુ સંયુક્ત ક્ષેત્રફળ ૩૬૫૧ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **''ઈકો ગ્રાન્ડયોર''**ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં **બિલ્ડીંગ નં. ......** (**મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નં. .....**)ના **...... માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ......** વાળી મિલકત જેનું બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **..........** ચો.મી. તથા કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **.........** ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા **..........** ચો.મી.ના હિસ્સા વાળી જમીન સહિતની મિલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સાથે કુલ્લે દરોબસ્ત.

**વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે:**

ઉત્તરે ::-

દક્ષિણે ::-

પૂર્વે ::-

પશ્ચિમે ::-

**-:: શીડયુલ - ૨ ::-**

**-// રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત //-**

એ. બે બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કિંગ

બી. એક બિલ્ડીંગમાં ૨ લીફ્ટ (કુલ-૬ લીફ્ટ)

સી. ફ્લોરીંગ

ડી. સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ

ઇ. કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન

એફ. કોમન એરીયા જનરેટર

**-:: શીડયુલ - ૩ ::-**

**:: ''ઈકો ગ્રાન્ડયોર'' સમગ્ર યોજના/ઇમારતની વિગત ::**

જી. સુરત, તા. મજુરાના ગામ મોજે-અલથાણના (૧) બ્લોક નં. ૧૯૧/બ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૧૪.૪૦ ચો.મી. છે, જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૭ (અલથાણ-સાઉથ) લાગુ પડતાં ફા. પ્લોટ નં. ૭૪ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ

૧૮૨૭ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન તથા (૨) બ્લોક નં. ૧૯૧/ક થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૧૨ ચો.મી. છે, જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૭ (અલથાણ-સાઉથ) લાગુ પડતાં ફા. પ્લોટ નં. ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૪ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન મળી બંને ફા. પ્લોટોવાળી જમીનો, જેનુ સંયુક્ત ક્ષેત્રફળ ૩૬૫૧ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન.

**ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા**

**બે બેઝમેન્ટ :-** દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ, ખુલ્લુ પાર્કિંગ વિગેરે કે જે પ્લાનમાં બતાવેલા છે.

**પહેલા થી**

**ઓગણીસ માળ :-** પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, એ.સી.ના આઉટડોર મુકવાના ડક્ટ તથા ૧૧૪ ફ્લેટો પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

**મજકુર યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે:**

ઉત્તરે ::-

દક્ષિણે ::-

પૂર્વે ::-

પશ્ચિમે ::-

ઉપરની વિગતનો આ સાટાખત હમોએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ કે પ્રલોભન વિના તન અને મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં, બીનકેફ હાલતમાં તમોને કરી આપ્યો છે જે હમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને થાય સહી અને રહેશે સહી.

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

ઈકો હોમ્સ ડેવલોપર્સ - એલએલપી

- એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તથા -------------------------------

વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ

સિદ્ધાર્થ પુરષોત્તમ મોંગા -------------------------------

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