

-:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત):-

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા..... નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-

“આનંદ ડેવલોપર્સ” એક ભાગીદારી પેઢી,

ઠે. ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૬(જહાંગીરપુરા), ફા. પ્લોટ નં. ૪૮, જહાંગીરપુરા, સુરત

તરફે તેના ભાગીદારો...

(P.A.NO : ABHFA 1443 K)

(૧) મનિષભાઈ કાંતિલાલ શાહ,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૫૦, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી: ૪૧-૪૨, શાંતિપેલેસ સોસાયટી, નવયુગ કોલેજની પાછળ, અડાજણ-રાંદેર રોડ, સુરત.

(૨) રજનીભાઈ દેવરાજભાઈ પટેલ,

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

રહેવાસી: ૧૨૦૧, લેક કેશલ, પાલ તળાવની સામે, ન્યુ પાલ રોડ, સુરત.

(૩) સમીપ રમેશભાઈ તેજાણી,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૧, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી: ૧૨, કલરવ બંગલો, જલારામ મંદિરની સામે, એલ.પી.સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત.

(૪) નિલેશ ગોરેદાસભાઈ જાસોલીયા (પટેલ),

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૦, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી: ૫૦૫, મહાવીર રેસીડન્સી, તાડવાડી, રાંદેર રોડ, સુરત.

(૫) અમિત હર્ષદભાઈ પટેલ,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૬, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી: દરજી મહોલ્લો, અડાજણ ગામ, સુરત.

ઉપરોક્ત તમામ ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

નિલેશ ગોરેદાસભાઈ જાસોલીયા (પટેલ),

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૦, ધંધો : વેપાર,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

(૨)

રહેવાસી: ૫૦૫, મહાવીર રેસીડન્સી, તાડવાડી, રાંદેર રોડ, સુરત.

(આધાર કાર્ડ નંબર :)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

શ્રી..... (P.A.No.....)

જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો :,

રહે.:.....

(આધાર કાર્ડ નંબર :)

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

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે “પક્ષકારો” તથા વ્યક્તિગત રીતે “પક્ષકાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક).. ગુજરાત રાજ્યના, સુરત જિલ્લાનાં અડાજણ તાલુકાના **મોજે : જહાંગીરપુરાના રે.સ.નં. ૬૩/૧,**

બ્લોક નં. ૭૧ વાળી ૭/૧૨ મુજબની સુમારે ૩૦૩૫ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેનો

આકાર રૂા. ૫૩૩-૦૦ પૈસા છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા) ના ફા. પ્લોટ નં.**

૪૮ વાળી સુમારે **૨૧૩૩ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન

ઉપર હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ માટેની બાંધકામની પરવાનગી નં. **SMC/24-01-2019/**

994598/01/002672, તા. ૫/૨/૨૦૧૮ થી તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતના

હકકોવાળી ખુલ્લી જમીન, અમૃતભાઈ ઉર્ફે અમ્રતભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ વિગેરે (કુલ-૮) નાઓ

કનેથી અમો યાને “ **આનંદ ડેવલોપર્સ** ” એક ભાગીદારી પેઢી એ ખરીદ કરેલ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

- (ખ).. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત અમો પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ૧૪ તથા ૧૨ માળના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને “**ઓર્થિસ વિવાલ્ટા**” ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.
- (ગ).. પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. **SMC/24-01-2019/994598/01/002672, તા. ૫/૨/૨૦૧૯** થી મેળવેલ છે. તથા અમો પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.
- (ઘ).. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ 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 પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો(SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક **શ્રી કૌશલ એસ. લહેરી**, તથા **સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી કેયુર એસ. શાહ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (છ).. તદ્દુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર “**ઓર્થિસ વિવાલ્ટા**” બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે. તેના માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જ).. સદરહુ અમો પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(ખ).. પ્રમોટર ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ગ).. એલોટીએ તેના તા. પત્રથી “ઓર્થિક વિવાલ્ટા” નામના બિલ્ડીંગ નં. માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મીલકત, જેના બિલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. યાને કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. માટે અરજી કરેલ છે.

(ઙ).. એલોટીને “ઓર્થિક વિવાલ્ટા” નામના બિલ્ડીંગ નં., માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનું બિલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ. યાને સ.ચો.મી. યાને કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ. યાને સ.ચો.મી. છે, તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કીંગ/કોમન પાર્કીંગ સહીતના લાગુ 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 પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-“૧” માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ-“૨” માં બિલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-“૨” માં બિલ્ડીંગના ફ્લોર 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 સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ઢ).. 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.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર **ફ્લેટ** (તે સાથે પાર્કીંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ-ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૮૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજૂઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: શરતો :-

(૧-૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટ-“ઠ” માં દર્શાવેલ **ફ્લેટ** વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-“૧” માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-“૨” માં **ફ્લેટ**નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-“૩” માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. **ફ્લેટ**ની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (બિલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસિલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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 “**ઓર્થિક વિલાન્ડા**” ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી **બિલ્ડીંગ -.....** માં માળ ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.** વાળી મીલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયાનું સુમારે **સ.ચો.ફુટ** યાને **સ.ચો.મી.** યાને કારપેટ એરીયાનું સુમારે **સ.ચો.ફુટ** યાને **સ.ચો.મી.** છે.

(૧-૨) કારપેટ એરીયા આધારીત **ફ્લેટ** જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ડઅપ એરીયાનું** સુમારે **સ.ચો.ફુટ** યાને **સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ એરીયાનું** સુમારે **સ.ચો.ફુટ** યાને **સ.ચો.મી.** છે. તેની કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા થાય છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સીમ નંબર	ફ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

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

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

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી=રૂા.નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી.....માટે વધારાની રકમ રૂા.....અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. અંકે રૂપિયાપુરા થાય છે.

(૧-૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત 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 રૂપિયા પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા માસમાં અથવા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે. 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/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) “આનંદ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી” ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧-૪)-(ખ) સદરહુ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્સ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્સ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે, જે પ્રમોટરને બાંધકામ સહિત ચુકવવાના હોય તે અમો પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે તમો એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે, તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧-૫) સદરહુ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્સર) ફીટીંગ અને એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે, પરંતુ પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઈઓ આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. 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 પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની બીજા પક્ષના/પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

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 ૮% વ્યાજના દર 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 ફલેટ સંપુર્ણ માલિકીનો રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (ફલેટ) ને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

(૮)

તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(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 સત્યપદ 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 મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧-૯) સદરહુ પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, સુરત મહાનગરપાલીકા અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ 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 ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો 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 વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જે જવાબદાર રહેશે.

(૨) Adjustment appropriation of payment પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાપાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા /સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટીને કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગ્રામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

- (૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૩૮૩૯.૪૦ ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે, ૧૮૭૮.૪૬ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમાટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૫૭૧૭.૮૬ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

- (૪) **TIME IS ESSENCE** સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ 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 જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં 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, ટેક્સ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરીએ છે કે, ત્યારબાદ વહેલી ટકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

- (૫) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT**

પ્રોજેક્ટ/બિલ્ડીંગનું બાંધકામ :-

સદરહુ પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતે (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ કબુલ કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગ્રામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૬) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ:-

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

પ્રમોટર ફ્લેટ નો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ 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 ૮% (ટકા) ના દરે વ્યાજ ચુકવવા પ્રમોટર સંમત થાય છે. તેમજ એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય, તે તારીખથી વાર્ષિક ૮% (ટકા) ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય, તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોંઢુ 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-દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ 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 મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગ્રામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી, ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફેલોટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૬.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ઉ-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફેલોટની 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 ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોનો ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં 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 કર્ફમ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૬.૪) CANCELLATION BY ALLOTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કર્ફમ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફેલોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

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 (FLET)

એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:-

- (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 કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની 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 દર મહિને રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૭.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબજો 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 સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૮) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી:-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાયવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઇ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે, તથા અમલી છે, તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં, પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ 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 કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૯) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

- (એ) **ફ્લેટ**નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- (બી) એલોટી પોતાના **ફ્લેટ**માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે **ફ્લેટ**ના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) એલોટી **ફ્લેટ**નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે, તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) **ફ્લેટ**નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે **ફ્લેટ**માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. **બિલ્ડીંગ**ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. **ફ્લેટ**, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો (Partitions), ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઈ) **બિલ્ડીંગ**ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. તથા **ફ્લેટ**નો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે **ફ્લેટ**ના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા **ફ્લેટ**ના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- (એફ) એલોટી **બિલ્ડીંગ**માં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
- (જી) **ફ્લેટ**ને 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 કોઈ જાહેર સત્તા **ફ્લેટ**ના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

(૧૦) CONVEYANCE OF THE SAID FLET :-

ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, 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 જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસિએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) DEFECT LIABILITY :-

ક્ષતીની જવાબદારી

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈઓ ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૨) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES

SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES.:-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ, નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૩) RIGHT TO ENTER THE FLET FOR REPAIRS:-

સમારકામ માટે ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

(૧૪) USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

“ઓર્થિક વિવાન્ટા” બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ, સ્પેશ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુર્ગભ પાણીની ટાંકી, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૫) GENERAL COMPLAINE WITH RESPECT TO THE FLET :-

ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

(એ) ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં 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 કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટમાં) વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધૂત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

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

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૭) 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 ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો, અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

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

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૯) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર, દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે 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 :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક યા લેખીત જે કાંઈ આ ફ્લેટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૧) RIGHT TO AMEND :-

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે, તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર **ફલેટ**ના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તેના ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે **ફલેટ** સાથે જશે.

(૨૩) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ 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 જોગવાઈઓ 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 જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે, એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ **ફલેટ**ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(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 કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

(૨૬) PLACE OF EXECUTION :-**સહી કરવાનું સ્થળ :-**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી 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 સંપૂર્ણ 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 ગઈ છે તે સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટી નં. ૧ નું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- ૫૦૫, મહાવીર રેસીડન્સી, તાડવાડી, રાંદેર રોડ, સુરત.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

(૩૧) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે...બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ-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 હક્ક 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.

-: પરિશિષ્ટ- ૧ (ઘમારત/બિલ્ડીંગ) :-

ગુજરાત રાજ્યના સુરત જિલ્લાનાં અડાજણ તાલુકાના **મોજે : જહાંગીરપુરાના રે.સ.નં. ૬૩/૧, બ્લોક નં. ૭૧** વાળી ૭/૧૨ મુજબ સુમારે ૩૦૩૫ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેનો આકાર રૂ. ૫૩૩-૦૦ પૈસા છે. જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા)** ના **ફા. પ્લોટ નં. ૪૮** વાળી સુમારે **૨૧૩૩ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝડ ઇમારત કે જે **“ઓર્થિક વિવાન્ડા”** ના નામથી ઓળખાય છે.

બેઝમેન્ટમાં : લીફ્ટ, દાદર, પાર્કીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં : લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ, પાર્કીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

બિલ્ડીંગ નં. એ માં ૧ થી ૧૪ માળમાં: લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ, ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

બિલ્ડીંગ નં. બી માં ૧ થી ૧૨ માળમાં: લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ, ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, બિલ્ડીંગ નં. એ માં એક માળ ઉપર ૨ ફ્લેટ આવેલ છે, યાને ૧ થી ૧૪ માળ મળી કુલ - ૨૮ ફ્લેટો છે. તથા બિલ્ડીંગ નં. બી માં એક માળ ઉપર ૪ ફ્લેટ આવેલ છે, યાને ૧ થી ૧૨ માળ મળી કુલ - ૪૮ ફ્લેટો આવેલ છે. આમ, બિલ્ડીંગ નં. એ તથા બી માં કુલ-૭૬ ફ્લેટો આવેલ છે.

ફાયનલ મુજબની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે :

ઉત્તરે : લાગું ૮ મીટરનો ટી.પી. રોડ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

દક્ષિણે : લાગું ફા. પ્લોટ નં. ૮૭.
 પૂર્વે : લાગું ૨૪ મીટરનો ટી.પી.રોડ.
 પશ્ચિમે : લાગું ફા. પ્લોટ નં. ૪૮.

-: પરિશિષ્ટ- ૨ (ફ્લેટ) :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગો કે જે “**ઓર્થિક વિવાન્ટા**” ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી **બિલ્ડીંગ નં.** માં **..... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.**, વાળી મીલકત, જેનું **બિલ્ડઅપ ઓરીયાનું** ક્ષેત્રફળ સુમારે **..... સ.ચો.ફુટ.** યાને **..... સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ ઓરીયાનું** ક્ષેત્રફળ સુમારે **..... સ.ચો.ફુટ.** યાને **..... સ.ચો.મી.** છે.

સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગું
 દક્ષિણે : લાગું
 પૂર્વે : લાગું
 પશ્ચિમે : લાગું

-: એનેક્ષર-૧ :-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર-૨ :-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની પરીશીષ્ટ-૩ મુજબની યાદી

-: પરિશિષ્ટ-૩ :-

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

- (૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર.
- (૨) બહારની દિવાલો સેન્ડવિચ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
- (૩) શટર.
- (૪) બારી-એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી.
- (૫) હોલ+કીચનનું ફ્લોરીંગ- 32 X 32 તથા બેડરૂમનું 24 X 24 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.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ ઓરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

(૯) લીફ્ટ-સારી ગુણવત્તાવાળી.

તદ્ઉપરાંત ફ્લેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઈપણ ફ્લેટ હોલરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર અમો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી-વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી, કોઈનાં કોઈપણ પ્રકારનાં દાબ-દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલો છે, જે અમો બીજા પક્ષનાને ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ
“ આનંદ ડેવલોપર્સ ” એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

તત્રે.....શાખ
સાક્ષીની સહી:-

(નિલેશ ગોરધનભાઈ જાસોલીયા (પટેલ))

(સાક્ષી નં. ૧ હું નામ
સરનામું)

(સાક્ષી નં. ૨ હું નામ
સરનામું)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		

પ્રમોટર:-

(કસર સહી કરનાર-વેચનાર)

“ આનંદ ડેવલોપર્સ ” એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

ડાબા હાથના અંગૂંઠાનું નિશાન

(નિલેશ ગોરધનભાઈ જાસોલીયા (પટેલ))

એલોટી:-

(કસર સહી કરનાર-સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

ડાબા હાથના અંગૂંઠાનું નિશાન

(.....)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.ખોટ નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
કબજા વગરનો વે. કરાર	જહાંગીરપુરા	૭૧	૪૬	૪૮		