–:: વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો) ::–

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના દિને મોજે સુરત મધ્યે નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા બિનાએ કરવામાં આવે છે.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના (પ્રમોટર્સ) :–

સુખ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી (PAN NO : ADJFS 7186 H)
રજી.ઓફીસ :– બ્લોક નં. ૩૬૨, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૭, ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧/બી,
મોજે ખોલવડ, તા. કામરેજ, જી. સુરતના
વતી અને તરફે સહીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર
પ્રકાશકુમાર ગોવિંદભાઈ રાંક
ઉ.આ.વ. : ૩૪ ધંધો : ખેતી/વેપાર જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ઈ–૮૦૪, ... સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારનાં લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા જમીન માલીક અને પ્રમોટર્સ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના (ખરીદી) :–

.... (PAN NO :..............................)
ઉ. આ. વ.: ધંધો: જાતના: હિન્દુ
રહેવાસી : ....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારનાં લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા ખરીદી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો કામરેજના મોજે ગામ **ખોલવડના** (સર્વે નંબર ૧૨૮, જુનો બ્લોક નંબર : ૩૬૨) રી–સર્વે બાદ નવો બ્લોક **નંબર: ૩૦૭૪**, વાળી બીનખેતીની જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૭ (ખોલવડ–[illegible])** વાળુ પડતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧/એ તથા ૧૦૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે, જે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૧/બી વાળી કુલ ૮૦૩૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ સબ–પ્લોટ નં. ૧ વાળી કુલ ૧૫૨૨ ચો.મી., તથા સબ–પ્લોટ નં. ૨ વાળી કુલ ૧૮૧૮ ચો.મી., તથા સબ–પ્લોટ નં. ૩ વાળી કુલ ૫૭૦૪ ચો.મી., વાળી જમીન પૈકી **સબ–પ્લોટ નં. ૩** તરીકે ઓળખાતી **૫૭૦૪ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પહેલા પક્ષના પ્રમોટર્સની માલીકીની તથા કબજા ભોગવટાની વાળી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

સદરહુ જમીનમાં મહે. કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાઓએ તેઓના હુકમ નં. (જે) બન / જમીન / ક-૬૭ / રજી. નં. ૧૮૫ / ૨૦૧૭-૧૮, તારીખ : ૧૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રહેણાંક હેતુ માટે બીનશરતી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ એ બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરી, બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી નં. સુડા / વિ.પ.અ. / ખુ-૪ / **KHO / 0420 / 17-18 / 8576, તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૮** ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

જેને સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી નિયમો તથા જરૂરત હોય તેવા કેવળ સુધારા-વધારા સિવાય બાંધકામ, પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી.

મુકેલ બ્રોશર્સ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો કેટલોગ ફક્ત જાહેરાતની માટે જ છે. જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને ફ્લેટ તથા પ્રોજેક્ટમાં કરેલ ફેરફાર સામે ખરીદનારને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી વિચારીને ખરીદનાર જ ફ્લેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી.

એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં પાને કે " **સુખ રેસીડેન્સી** " માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી " બિલ્ડીંગ- .... " ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં............ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ફાળવણી કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષ-પ્રમોટર્સ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નં. **PR / GJ / SURAT / KAMREJ / SUDA / RAA04885 / 200219, DATE : 20/02/2019** થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષવાળે પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **અનુસૂચિ-૧** માં જણાવેલ છે. તેમાં તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબ્જેદાર હોય, તેથી જુએ સદર જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટના વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના ને મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટર્સે પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટર્સના આર્કીટેક્ટ પાસે ડિઝાઈન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આયોજનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે તપાસી લીધેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

પ્રમોટર્સના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, મિલ્કતનું બાંધકામ જેના ઉપર થાય છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના પ્રમોટર્સ હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, હક્ક પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત અનુકૂળ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પ્રમોટર્સ દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર મિલ્કતનું બાંધકામ જે મુજબ થાય છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેમાં અંકીત કરેલ હેતુફેરની જાણ કરેલ છે.

એલોટી જે ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મિલ્કતના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટર્સ ઉક્ત મિલ્કત અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા/સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા) પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાશે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

એલોટીએ, ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા " વર્ધી રેસીડેન્સી " માં બાંધવામાં આવેલ મિલ્કતો પૈકી " બિલ્ડીંગ- ____________" ના ______________ માળે ફ્લેટ નં ______________ ની માંગણી કરતા પ્રમોટર્સએ વેચાણ કરાર કરેલ છે અને તે વેચાણ કરારના આધારે પ્રમોટર્સએ એલોટીને આ વેચાણ કરારથી ફ્લેટ નં ______________ નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ______________ ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ, ખાસ કરીને બાલ્કનીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ રસોડામાં, ભંડારઘર, સ્ટોર કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની ખાત્રી પહેલા બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને એલોટીએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા બાબતની બાબતે અંગે એલોટીએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય છે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને પાસેથી જે ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ના....................... ના રોજ .... ના ચેક નં. .... થી એલોટીએ પ્રમોટરને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે અને તે પ્રમોટર કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને એલોટીએ પ્રમોટર ને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

રેરા અધિનિયમની કલમ–૧૩ મુજબ પ્રમોટરએ રેરા બિલ્ડીંગના ફ્લેટ વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજૂ કરીને સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પ્રમોટરોના આવી " **વર્ણી રેસીડેન્સી** " માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી " **બિલ્ડીંગ**–........" ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... એલોટીને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને એલોટી તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

<u>તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,</u>

–:: શરતો ::–

(૧) પ્રમોટર પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ, અપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા એક થી સાત માળ તથા અગાસી ધરાવતા બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પ્રમોટર પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય, તેવા તથા આર્કિટેક્ટ તથા સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઈનરે સારી સુવિધાઓ માટે તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો સંમતિથી કરાવી શકશે.

૧.(એ) " **વર્ણી રેસીડેન્સી** " માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી "**બિલ્ડીંગ**–........" ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા** ..../- (**અંકે રૂપીયા** ....**પુરા**) છે. જે ફ્લેટના રૂપીયા એલોટીએ અમો પહેલા પક્ષના પ્રમોટરશ્રીને ચુકવવાના રહેશે હતી.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

૧.(બી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા.............../- (અંકે રૂપીયા ....પુરા) તા. .... ના રોજ .... ના ચેક નં. .... થી (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) એલોટીએ પ્રમોટર્સને બાનાખત તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ એલોટીએ ઉપરોક્ત જણાવેલ પેરા નં. ૧(એ) મુજબ પ્રમોટર્સને નીચે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો ન ચુકવે તો માંગણી કરતી નોટીસ એલોટીને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સામે એલોટી સંમત થાય છે.

એ. રૂા.................. અંકે રૂપીયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) એલોટીએ પ્રમોટરને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ ચુકવવાની રહેશે.

બી. કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ " બિલ્ડીંગ " નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

સી. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. બી નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય સમપ્રમાણમાં ચુકવવાની રહેશે.

ડી. કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ " બિલ્ડીંગ " ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

ઈ. કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ " બિલ્ડીંગ " માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

એફ.કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ " બિલ્ડીંગ " માં ફલોરીંગકામ તેમજ બારીબારણાના કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

જી. કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ " બિલ્ડીંગ " ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક વાયરીંગ અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેલ તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૧.(સી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે અગાઉ દસ્તાવેજ .... તે તથા બી.યુ.સી. ની તારીખ પૈકી જે વહેલી તારીખ આવે ત્યાં સુધીનું નુકશાન મજકુર પ્રમોટરે ભરવાનુ છે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી. વકીલ ફી, વિગેરે સામેલ નથી.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત વેટ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ એલોટીએ, પ્રમોટરને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ડી) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં એલોટીને એલોટ કરેલ બિલ્ડીંગના અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીંગની આગળની બાજુ તથા પ્રોજેક્ટના માર્જીન, સી.ઓ.પી. કમ્પાઉન્ડમાં કોઈપણ જાતની તકતી, સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાવી શકશે નહી. અગાસી તેમજ કમ્પાઉન્ડના માર્જીનમાં તકતી લગાડવાનો સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા ખબરના સંપૂર્ણ હક્ક અધિકાર પ્રમોટરનો રહેશે અને તે માટે જરૂરી પરમીશન પ્રમોટર પાસે લેવાની રહેશે.

૧.(ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પ્રમોટરે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા) ના આવા વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડિમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(એફ) જો એલોટી નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પ્રમોટરને કરે તો પ્રમોટર પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી એલોટીને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતી વાર્ષિક (૧૨) ટકાના દરે એલોટીને રીબેટ આપશે અને તેથી રીબેટની રકમ પ્રમોટર ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પ્રમોટરને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈઓ પ્રમોટરની સંમતીથી ફેરફાર થઈ શકશે.

૧.(જી) બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ પ્રમોટર કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આવતી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

(બી.યુ.સી.) આપ્યા બાદ બંને પક્ષકારો કારપેટ એરીયાની ગણતરી રજૂ કરીને છેવટનો કારપેટ એરીયા જાણ એલોટીને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થયેલ હશે તો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમને ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એલોટીને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જમાવટથી પ્રમોટરે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના પેરા ૧(એ) માં ઠરાવેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ પ્રમાણ દરે કરવાની રહેશે.

૧.(એચ) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી જો પ્રથમ કોઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આપવામાં આવે છે અને પ્રમોટરના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાનો નથી.

(૨) " સ્કિમીંગ " ના પ્લાનો મંજૂર કરાવવી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુપ્રત કર્તેથી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને એલોટીને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પ્રમોટર સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવી લેવા સંમત છે.

૨. (બી) બંને પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ અગત્યની છે. સમયમર્યાદામાં પ્રોજેક્ટના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) પ્રમોટરે મેળવી લેવાનુ રહેશે. અને એલોટીને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો એલોટીના એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે, એલોટીએ પણ પેરા ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, બાકીના હિસ્સેદારી મુજબથી પ્રમોટરને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) સદરહુ જમીનના ૭/૧૨ મુજબના ક્ષેત્રફળને આધિન તથા સાચવણ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુડા કચેરી વિકાસ સત્તામંડળએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. જો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક પ્રમોટરનો છે સહી. સદરહુ " **વસી રેસીડેન્સી** " નામના સ્કિમીંગનું આયોજિને જેટલી એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં એલોટીને વેચાણ આપેલ ફલેટનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

(૪) પ્રમોટર ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા એલોટીને કબ્જો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, એલોટી કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર પાસે એલોટીએ, પ્રમોટરને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પ્રમોટરે મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી એલોટીને કબ્જો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો એલોટી નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીના હપ્તાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવવાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી બંધન થાય છે.

૪.(બે) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા એલોટી પાસેથી રકમ તથા એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો એલોટી કસૂર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસૂલ કરવાના પ્રમોટરના હકકને બાધક બન્યા વિના અને એલોટીના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં સતત વાર કસૂર કરે તો પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (એલોટીએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં એલોટી ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં એલોટીએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો એલોટી દ્વારા પ્રમોટરની નોટીસ સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમયપૂરો થયા બાદ પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખ ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ આપવા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પ્રમોટરને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના એલોટીને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ એલોટી દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પ્રમોટરને આ કરારના આધારે થયેલ ચુકવણીની રકમ તથા સમજૂતી સાધન મુજબની અન્ય ચુકવણીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ એલોટીને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પ્રમોટરએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ મિલ્કતમાં પ્રમોટરે પોતાના ખિસ્સે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં સીલેક્ટ વિગેરેની કંપની ક્વોલીટીની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર સી થી ડી જોડેલ છે.

(૬) પ્રમોટરે ફ્લેટનો કબજો તારીખ : .... ના રોજ અથવા તે પહેલા, એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પ્રમોટરે પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના અણધાર્યા સિવાયના કારણોસર કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડું કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ પેરા ૪ માં જણાવેલ દરે પ્રમોટરે એલોટીને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે મિલ્કત પૂરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા તથા બીજા પક્ષના ફ્લેટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકદાર બનશે.

૬.(એ) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે

૬.(બી) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

૬.(સી) પ્રમોટરના કાબુમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

૬.(ડી) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા જગ્યાની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટેડ મેટર ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટેડ મેટર ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેના કારણે

૬.(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬.(એફ) એલોટી કે તેના વતીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા [illegible] ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી ઉત્પન્ન થાય તેવા સંજોગોમાં

FOR, [illegible] ENTERPRISE

PARTNER

અગત્યનું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પ્રમોટર ફાળવણીદારની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા એલોટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession)

પ્રમોટર સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી " બિલ્ડીંગ " નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવે અને એલોટી કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પ્રમોટરને કરી આપે ત્યારબાદ, પ્રમોટર એ એલોટીને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર એલોટીને પ્રમોટર દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એલોટી દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખપત્રો, ફોટાઓ વિગેરે પ્રમોટરને આપવામાં તથા અન્ય કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં એલોટી નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટરને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની એલોટી ખાત્રી આપી અને બાંહેધરી આપે છે અને એલોટી આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પ્રમોટર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા એલોટી બંધન થયેલ છે.

૭.(અ) BUC આવી ગયેલ છે તથા બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેથી પ્રમોટર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એલોટીએ પ્રમોટર કનેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય કે બાકી હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને એલોટી પોતાની સગવડતાના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, બ્રીજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરે સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી કનેથી મેળવીને એલોટીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તો તે માટે વહેલી ચુકવેલી રકમનું વ્યાજ ગણાશે નહી.

૭(બી) એલોટી ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allottee to take possession of Flat) :-

પ્રમોટર તરફથી પેરા-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવેથી એલોટીએ, ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીસ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર એલોટી પેરા-૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીંગના

FOR, SUKH ENTERPRISE
PARTNER

મેઈન્ટેનન્સ તથા પેરા નં.૧.(ઈ) મુજબના ચાર્જ ભરપાઈ કરવા અલોટીની તમામ જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે જ. તેમજ એલોટી નોટિસ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીની અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર યુનિટ અન્ય કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ આવેથી પેરા-૧(ઈ) ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, વ્યાજ, ગ્રામપંચાયત તથા સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે મુજબની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરવાની રહેશે.

૭(બી) એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન પ્રોજેક્ટમાં અથવા " બિલ્ડીંગ " માં કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી એલોટી, પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એલોટીને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખાસ માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને એલોટીની અન્ય કોઈ ખાસ ફિક્ચર્સ, ફર્નિચર, કબાટ, પંખા, ઈલેક્ટ્રોનિક સામાન કે કીંમતીસામાન ચીજવસ્તુઓને નુકસાન થયેલ હોઈ તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, એલોટી આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી એલોટીને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા એલોટી કે અન્ય સભ્યશ્રી કે તેના વતીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પ્રમોટર, એલોટીને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પ્રમોટરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા એલોટીની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભ્યશ્રીઓના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી એલોટીએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભ્યશ્રીઓએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વખતો વખત જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.(સી) <u>બિલ્ડીંગને નુકશાન :-</u>

(૧) જો એલોટી દ્વારા અન્ય સભ્યશ્રી બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીરફાડ, વાઈબ્રેશન, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું મજબૂતાઈ નબળી પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

(૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વાવાઝોડાના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંદોલનો, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પ્રકારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે એલોટીના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો.

(૩) જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે ફ્લેટની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો.

(૪) એલોટી દ્વારા પોતાના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ નુકશાનકારક વસ્તુ વાપરવાથી બાથરૂમનુ પાણી લીકેજ થાય અને જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના લીધે બિલ્ડીંગની બાજુનાદીવાલોમાં કે આજુબાજુમાં કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો.

ઉપરોક્ત મુદ્દા નંબર : ૭(ડી) ના ૧ થી ૪ મુદ્દા માટે પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા ફ્લેટને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.(ઈ) <u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–</u>

(૧) જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે ફ્લેટની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પ્રમોટરોને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આવી પ્રમોટરો આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨) કબજો લેતા પહેલા, એલોટીએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય સામગ્રીનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈન્સ્ટોલેશન તથા ડ્રેનેજ લાઈન તેની સામગ્રી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ બાબતમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એલોટીએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એલોટી સંતુષ્ટ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

(૩) BUC મેળવ્યા બાદ ફાયર સીસ્ટમ, લીફ્ટ, ઈલે. મોટરો, ઈલે. ફીટીંગો, જનરેટર, સમ્પહોલ, ઈન્ટરકોમ ફોન, ઈલેક્ટ્રોનીક સીસ્ટમ, પાણીના પમ્પો વિગેરેની અને તેને લગતી સીસ્ટમમાં ચલાવવાની તથા એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટી/વપરાશકારો કે ઓક્યુપન્ટોની રહેશે. જો સોસાયટી સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી અને આવી પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાંત ઉપરોક્ત સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમેનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી કે આવી કોઈ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમેનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો ઓક્યુપન્ટોની મિલકત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે પ્રમોટરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૭.(એક) <u>લીફ્ટ :-</u>

(૧) ઓક્યુપન્ટોએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કાર્યરતી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ ઓક્યુપન્ટોએ પ્રમોટરને કરવાની રહેશે. જો તેમ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(૨) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષકારની રહેશે નહી અને આવી પહેલા પક્ષ આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ લીફ્ટનો માત્ર પેસેન્જર લીફ્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે સીવાય માલ-સામાન લાવવા લઈ જવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન ઓક્યુપન્ટોએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

(ટ) એલોટીએ તેઓના રહેઠાણ ફલેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાયા બાદ માત્ર રહેણાંક માટે ઉપયોગ કરી શકશે. પ્રમોટર દ્વારા " **નક્ષી રેસીડેન્સી** " પ્રોજેક્ટમાં લાગુ પડતા સરકારશ્રીના તથા સ્થાનીક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કીંગનું આયોજન કરેલ છે જે " બિલ્ડીંગ " માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત એલોટી એના ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કીંગ અંગેના કોઈપણ પ્રકારના નાણાં એલોટી પાસેથી પ્રમોટરે લીધેલ નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના તમામ સભ્યશ્રીઓને પાર્કીંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

(ઠ) એલોટીએ બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા કોઓપરેટીવ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પ્રમોટર જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા ફોર્મો તૈયાર કરવામા રહેશે અને એલોટીએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પ્રમોટર સમયસર સૂચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ખત-દસ્તાવેજોમાં બદલાવને સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.(એ) બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ કે BUC પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવે/અથવા કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અને અથવા બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં વપરાશ ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુધરાઈ વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કામદારનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના ભાગની રકમ પ્રમોટરને ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી એલોટી, પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા............/- અથવા પ્રમોટર અંદાજે ખર્ચ નક્કી કરે તેનો કામચલાઉ ધોરણે ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવાનુ નથી તથા ખર્ચ-હિસાબ માંગવાનો રહેશે નહી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે. તેમાંથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં પ્રમોટરની માલીકી/કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ ફ્લેટોમાં કોઈ મેઈન્ટેનન્સ

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

કે નિભાવ ખર્ચ તેમજ દુરસ્તી ફી સોસાયટી/ એ.ઓ.પી./એસોસીએશન ચાલુ પાડી ઉઘરાવી શકશે નહી.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ ઉક્ત ફ્લેટ ઘર બિલ્ડીંગનો કબ્જો સોંપવાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટર નક્કી કરે તેવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવાયો ન હોય તેવા ખર્ચાઓનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સૂચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પ્રમોટરના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો એલોટીને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ એલોટીએ, પ્રમોટરને અગાઉથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સૂચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે મિલકતની કોમન સુવિધા હસ્તાંતર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફીની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના એલોટીને ફાળે આવતી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અગાઉથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) <u>પ્રમોટરની રજૂઆત અને બાંહેધરી :- **(Representations and warranties of the promoter)**</u>

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પ્રમોટર ધરાવે છે અને તેમને પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબ્જો પ્રમોટર ધરાવે છે.

૨. પ્રમોટર પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, કાયદેસરના હકકો તેમજ સુસંગત સક્ષમ વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પ્રમોટર પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

FOR, SIKH ENTERPRISE

PARTNER

૪. ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરએ પરિયોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ અને કોમન એરીયા સંબંધી લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬. પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પ્રમોટરે કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. પ્રમોટર આ પરિયોજના અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર કર્યો નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હક્કોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ એલોટીને ઉક્ત ફ્લેટનું વેચાણ અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના થયેથી એલોટીના એસોસીએશન પ્રમોટર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાર્યરત બાકી, હોલ અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા, કલેક્ટર વિગેરે સરકારી એજન્સીના કાયદા તથા શરતોને આધિન પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦. પ્રમોટરે આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્ધારીત સરકારી ફીસ, દરો, ચાર્જીસ અને ટેક્સ સહિતના અન્ય ખાતાઓમાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બાકાતના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગરપાલિકાને ચુકવેલ છે / ચુકવી દઈશુ.

(૧૪) <u>એલોટી આથી પ્રમોટર (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>

૧. એલોટીને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી એલોટીએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગ ની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, બિલ્ડીંગના નિયમો-વિનિયમો

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની એલોટીએ બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. એલોટી બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા અસહ્ય વજનનો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન થાય તે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ સામાન, વગેરે જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખાં અને ફ્લેટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતા એલોટી દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફ્લેટને નુકશાન થશે તો માત્ર એલોટી તેના નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સામાનને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનુ બાંધકામ કરી બંધ અને બંધ કરી શકાશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે બંધ કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈ સામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પ્રમોટરની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહી.

૩. એલોટી ફ્લેટ બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને બિલ્ડીંગને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય એલોટીએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં કે તેમાંના અથવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. એલોટી દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર એલોટી જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પ્રમોટર સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના એલોટીના હકકો સંપૂર્ણ જતા રહેશે.

૪. એલોટી દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, જેથી મજકુર બિલ્ડીંગની તથા ફ્લેટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પ્રમોટરની અથવા સોસાયટીની લેખિત

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

પુર્વ મંજૂરી વિના એલોટીએ બિલ્ડીંગમાં તેના ફ્લેટમાં આવેલા થાંભલાઓ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. ફ્રેમમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કટીંગ કે એવા કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ ફેરફાર થવાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ એલોટીએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

૫. એલોટી દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ એલોટીએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય એલોટી કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત એલોટી જવાબદાર થશે.

૬. એલોટીએ બિલ્ડીંગમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને કે ફ્લેટમાંથી કોઈ કચરો, ગંદકી, પીંછા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. આ કરાર હેઠળ એલોટીએ, પ્રમોટરને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવી તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી એલોટી દ્વારા ફ્લેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા–ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સોંપણી કરી શકશે નહી.

૮. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના થયેથી મજકુર બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ ફ્લેટોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા–નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં તમોને જેવાકે વખતે નક્કી કરેલ શરતોને આધિન સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન એલોટીએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું એલોટી એ પાલન કરવાનું રહેશે.

૯. પ્રમોટરને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉપરોક્ત પરિયોજનામાં તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ કે કોઈપણ ભાગમાં પ્રમોટરને તે સ્થિતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

(૧૫) એલોટી તરફથી પ્રમોટરને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પ્રમોટરે એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ રીતેથી ઉક્ત પરિયોજના અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનુ કરવાનુ નથી. એલોટી સાથે ફ્લેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર એલોટી કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષના એલોટીને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.(Promoter shall not mortgage or creat charge)</u>

આ કરારના પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર્સ મે.સુખ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીએ પ્રોજેક્ટના આયોજન માટે **ડી.સી.બી. બેંક, ઉધના દરવાજા શાખા** પાસેથી ટર્મ લોન ફેસેલીટી તરીકે **રૂા.૧૫,૬૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપીયા પંદર કરોડ સાઈઠ લાખ પુરા)** પ્રોજેક્ટ લોન મંજુર કરાવેલ છે અને તે અંગે પહેલા પક્ષના પ્રમોટર્સ મે.સુખ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીએ **ડી.સી.બી. બેંક, ઉધના દરવાજા શાખા** ના નામે મોર્ગેજ ડીડ કરી આપેલ છે. જે મોર્ગેજ ડીડ મે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ કામરેજની કચેરીમાં **અનુક્રમ નં. ૫૯૨૬ થી તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૯** ના રોજ નોંધાયેલ છે. આમ, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ આ મિલકત એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. આમ, સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે પ્રમોટર્સે **ડી.સી.બી. બેંક, ઉધના દરવાજા,** પાસેથી જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી આપવાની રહેશે. અને પ્રમોટર સદરહુ મિલકત અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ તેઓ એલોટીને વેચાણ આપેલ ફ્લેટને ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પ્રમોટર દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ભલે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી.

FOR, SUKH EXTE
PARTNER

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)

પ્રમોટર, આ કરાર એલોટીને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર એલોટીએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સરખુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળેથી પ્રમોટરે એલોટીને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પ્રમોટરે આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ એલોટીએ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી, પ્રમોટરને પરત ન મોકલે અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવેલી એલોટી આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પ્રમોટર આ ચૂકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે, તો એલોટીની કરાર અરજી/ફાળવણી/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટી એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો એલોટીને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીઓને બાદ કરીને પરત કરવાની રહેશે તથા પ્રમોટર દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. એલોટી આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, ઓળખાણો, દેખાવ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે એલોટી જવાબદાર રહેશે અને એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર :–(Entire Agreement)

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત મિલકતના સંદર્ભ અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારા કરવાનો અધિકાર :– (Right to Amend)

આ કરારમાં, બંને પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને તથા ત્યારપછી ના ખરીદનાર તથા અન્યને લાગુ પડશે. આમ, એલોટી પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / શરતો / હેતુઓ / ઈન્ડેક્ષ કવેરના હવે પછીના એલોટીને તથા એલોટી સાથે જોડાણદાર (એસોસીએટ) તથા એલોટી–અધીકૃતનને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમાપત્રો મિલ્કતની સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) <u>કરાર રદ કરવા બાબત :– (Severability)</u>

આ કરાર કોઈપણ જોગવાઈ, કેન્દ્ર અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાત્ર બીજા અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પાત્ર કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) <u>આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :– (Method of calculation of proporationate share wherever referred to in the agreement)</u>

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં આવેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ મિલ્કતોના / પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં, સંબંધિત કવેરના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) <u>વધુ ખાતરી :– (Further Assurances)</u>

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) <u>અમલનું સ્થળ :– (Place of execution)</u>

આ કરાર, પ્રમોટર કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફત, પ્રમોટર ઓફીસ ખાતે અથવા પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી અનુસાર મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં

FOR, [illegible] ENTERPRISE

PARTNER

આવે અથવા આ કરાર આપણી પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પૂરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર સુરત ખાતે થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, પક્ષકારોએ એક-બીજાને આપવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવામાં આવે તે નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પ્રમોટર :–

સુખ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી

એલોટી :–

આ કરાર કર્યા બાદ, ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ પક્ષકારોની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસૂર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસૂર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૭) <u>સંયુક્ત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)</u>

એલોટી પાસે મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર એલોટી પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે એલોટી તમામને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp duty and registraion)</u>

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૯) <u>વિવાદનું નિરાકરણ :–(Dispute Resolution)</u>

પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી મંડળને મોકલવાની રહેશે.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

(૩૦) <u>લાગુ પડતો કાયદો :–(Governing Law)</u>

ભારત દેશ મુજબ અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર સંચાલિત થશે અને તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, કરવાનો રહેશે અને કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલતને હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સામે ઉપર જણાવેલ પક્ષકારોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહી કરી છે.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–

<u>–:: પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનની વિગત ::–</u>

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો કામરેજના મોજે ગામ **ખોલવડના** (સર્વે નંબર ૧૨૮, જુનો બ્લોક નંબર : ૩૬૬) **રી–સરવે બાદ નવો બ્લોક નંબર: ૩૦૭૪**, વાળી બીનખેતીની જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૭ (ખોલવડ–આંબા)** લાગુ પડતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧/એ તથા ૧૦૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે, જે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૧/બી વાળી જુમલે ૯૯૩૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ સબ–પ્લોટ નં. ૧ વાળી જુમલે ૧૫૫૨ ચો.મી., તથા સબ–પ્લોટ નં. ૨ વાળી જુમલે ૧૮૧૯ ચો.મી., તથા સબ–પ્લોટ નં. ૩ વાળી જુમલે ૫૩૦૪ ચો.મી., વાળી જમીન પૈકી <u>સબ–પ્લોટ નં. ૩</u> તરીકે ઓળખાતી <u>**૫૩૦૪ ચો.મી.**</u> ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન.

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

-:: પરિશિષ્ટ-એ ::-

-:: વેચાણ આપેલ ફ્લેટની વિગત ::-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો કામરેજના મોજે ગામ **ખોલવડના** (સર્વે નંબર ૧૨૯, જુનો બ્લોક નંબર : ૩૨૨) **ની-સરવે બાદ નવો બ્લોક નંબર: ૩૦૯૪,** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૭** (ખોલવડ-આછા) વાળુ ખાસ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧/એ તથા ૧૦૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે, જે પૈકી ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૧/બી વાળી સુમારે ૯૦૨૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં. ૧ વાળી સુમારે ૧૫૫૨ ચો.મી., તથા સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી સુમારે ૧૮૭૯ ચો.મી., તથા સબ-પ્લોટ નં. ૩ વાળી સુમારે ૫૭૦૪ ચો.મી., વાળી જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૩ તરીકે ઓળખાતી **૫૭૦૪ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **" વાઘી રેસીડેન્સી "** (હવે પછી આવી જેનો ઉલ્લેખ બિલ્ડીંગ અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવશે છે) ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતમાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ-** .... ના .... માળે આવેલ **ફ્લેટ** નં........... વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.	વોશ કારપેટ એરીયા ચો.મી.	ટોટલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.

જેનો **બિલ્ટ અપ એરીયા** .... **ચો.ફુટ યાને** .... **ચો.મી.** છે તે ફ્લેટ તથા બિલ્ડીંગના તાબાની જમીનમાં ચાલીત તથા કોમન વપરાશની જમીનમાં વહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... **ચો.મી.** જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રસ્તાઓ વાપરવા સહિતની મિલકત કુલે દરોબસ્ત. સદરહુ **બિલ્ડીંગ-** .... ની ચતુઃસીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

પરિશિષ્ટ–બી

મિલકતનો ફ્લોર પ્લાન

વિગત

એનેક્ષર–એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર–બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા પરિયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનેક્ષર–સી

મિલકતની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના–એલોટી તરફથી રૂ.................../- (અંકે રૂપીયા.................. પુરા) ની રકમ આજ (અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

આજે.. માહે તારીખ ....રોજ

સુખ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેમના અધિકૃત ભાગીદારશ્રી ભાગીદાર
પ્રકાશકુમાર ગોવિંદભાઈ શાહ

FOR, SUKH ENTERPRISE

PARTNER

x________________________

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર્સ

____

(સાક્ષીની સહી)

____

(સાક્ષીની સહી)

પહેલા પક્ષના (પ્રમોટર્સ) નું નામ અને સહી :-

સુખ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે હાલના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર
પ્રકાશકુમાર ગોવિંદભાઈ રાંક

x

(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

બીજા પક્ષના (એલોટી) નું નામ અને સહી :-

x

(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)