512

IN-GJ05999176787231V

Serial No. 512
Date: 9/12/23
MY COMMISSION IS EXPIRES ON 09-03-2025

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

Certificate No.	:	IN-GJ05999176787231V
Certificate Issued Date	:	09-Feb-2023 12:43 PM
Account Reference	:	IMPACC (SV)/ gj13047204/ SURAT/ GJ-SU
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJ1304720439611269996736V
Purchased by	:	INFRA SAHAJ
Description of Document	:	Article 5(h) Agreement (not otherwise provided for)
Description	:	AFFIDAVIT CUM DECLARATION
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	INFRA SAHAJ
Second Party	:	Not Applicable
Stamp Duty Paid By	:	INFRA SAHAJ
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	300 (Three Hundred only)

GOVT. OF INDIA ★ NOTARY ★ J. A. VANPARIYA SURAT DIST. Reg. No. 21268 Expiry Date 09/03/2025

RAJESH K. KHOKHARI

JD 0024538032

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

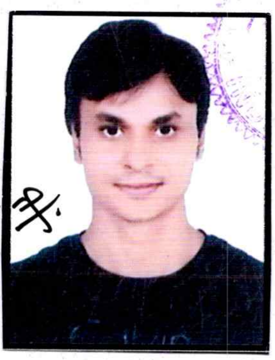
Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum declaration of, Promoter of project / duly authorized by promoters of **INFRA SAHAJ** of the Project Name: "**SAHAJ PANORAMIC**" R.S NO.-77/2, BLOCK NO.- 57, F.P NO.-66, T.P-15 (PAL) , O.P NO.-66, Admeasuring Net Area of Planning under Layout: **3136.00 (Sq.Mts.) admeasuring Net area of planning for the project : 2195.00 Sq.Mts,** Mouje Village **PAL GAM, SURAT**, Taluka. **SURAT**. Vide its/his/her/their authorization dated **07/02/2023**

I / We _ Promoter of above said proposed / duly Authorized by the promoters of **INFRA SAHAJ** ("**SAHAJ PANORAMIC**") of the above said proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allotee(s) (see rule 9)".



Mr. VIRAL GOVINDBHAI BHUNGANI

Deponent

NOTARY J. A. VANPARIYA SURAT DIST. Reg. No. 21268 Expiry Date 08/03/2025 GOVT. OF INDIA

SOLEMNLY AFFIRMED BEFORE ME

J. A. VANPARIYA
Govt. of India
SURAT DIST. (Gujarat)

Regd.Sr.No.: 512
Date: 9/2/23
MY COMMISSION IS EXPIRES ON 09-03-2025

કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

તારીખ ____/____/૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને...

આ કરાર લખાવી લેનાર તે એલોટી યાને પ્રથમ પક્ષનાં:

શ્રી **(P. A. No.)**
ઉ.આ.વ.- , જાતનાં- હિન્દુ, ધંધો-
રહેવાસી-

((જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **ખરીદનાર** અગર **એલોટી** અગર **તમો** અગર **પ્રથમ પક્ષનાં** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનાર તથા તેઓનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઇવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.))

જોગ લી...

આ કરાર લખી આપનાર તે પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષનાં:

ઇન્ફ્રા સહજ – ભાગીદારી પેઢી (P.A.No. AAJFI 3296 F)
ઠેકાણું- એ-૧૪, સરદાર કોમ્પલેક્ષ, ગુજરાત ગેસ સર્કલ, અડાજણ, સુરત **તરફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર:**

વિરેન્દ્રકુમાર ધીરૂભાઇ ધડુક, ઉ.આ.વ.- ૩૫, જાતનાં- હિન્દુ, ધંધો- ખેતી/વેપાર
રહેવાસી- ૧૪, વિષ્ણુનગર સોસાયટી, વિ.-૨, એ. કે. રોડ, સુરત.

((જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **વેચનાર** અગર **પ્રમોટર** અગર **હમો** અગર **બીજા પક્ષનાં** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર તથા તેઓનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઇવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.))

(ક) ગુજરાત રાજય, **સુરત** ડિસ્ટ્રીકટ, **અડાજણ** સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, મોજે **પાલ**માં આવેલ નીચે શિડ્યુલમાં દર્શાવેલ જમીન **હમો બીજા પક્ષનાં**એ **સતીષભાઇ ભીખાભાઇ વિગેરે**ની કનેથી વેચાણથી રાખેલ. જે વેચાણ અંગેનો દસ્તાવેજ મે. સબ-રજી.શ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૪૯૨૧ થી તા.૧૨/૭/૨૦૨૨ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર ૯૩૦૦ થી તા.૧૮/૭/૨૦૨૨ નાં રોજ થયેલી તથા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરનાં હક્ક, ઇલાખા તથા હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ કરવામાં આવી છે. આ યોજનાને **સહજ પેનોરેમિક** નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) સદરહુ જમીનમાં **બીનખેતીનું કૃત્ય** કરવા માટે મે. કલેકટરશ્રી, સુરત તરફથી હુકમ નંબર ૬૭૯/ ૨૨/ ૧૬/ ૦૪૧/ ૨૦૨૨ થી તા.૧૧/૪/૨૦૨૨ નાં રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર ૯૨૨૩ થી તા.૧૧/૪/૨૦૨૨ નાં રોજ થયેલી તથા પ્રમાણીત થયેલ છે. જયારે બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી./ નં. ૨૫૧ થી તા.૧/૨/૨૦૨૩ નાં રોજ **વિકાસ પરવાનગી** આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમા રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

// //

(ઘ) પ્રમોટરે આ યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી **રજીસ્ટ્રેશન નંબર** ________________________ થી **તા.**____________ નાં રોજ નોંધણી કરાવેલ છે, જેની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ચ) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો વિગેરે **આર્કિટેક્ટ** તથા **સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર** દ્વારા તૈયાર કરાવવામાં આવેલ છે. જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર **સહજ પેનોરેમિક**નું આયોજન કરેલ છે/કરવામાં આવશે, તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરનાં ઉતારા વિગેરેની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા બાંધકામની દરખાસ્ત મુજબ પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખેલ છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર મિલ્કત તથા સમગ્ર યોજનાની પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનની અધિકૃત નકલો એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત મંજુર થયેલ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતી હુકમ પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં પ્રમોટરે નિયમસરનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવાનું રહેશે.

(ટ) એલોટીએ નીચે **શિડ્યુલ**માં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવેલ મિલ્કત ખરીદવા માટે અરજી કરેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાં સોસાયટીનાં કોમન રસ્તા, પાર્કિંગ, ટેરેસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

(ઠ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા નીચે જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનાં અમલને આધિન રહીને કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર મિલ્કત વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-ક માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે અરસ-પરસ રજુઆતો તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળની બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે:

શરતો

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધિન ઉપરોકત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ મિલ્કત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જે જમીન તથા મિલ્કતનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે **શિડ્યુલ**માં દર્શાવેલ છે. મિલ્કતની વેચાણકિંમતમાં જમીનની કિંમત, સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સગવડતાઓનાં (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતું એલોટી પોતાની દુકાનમાં વિજ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતાનાં ખર્ચે તેમજ પોતાનાં નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે.

(૧.૨) મજકુર મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ નીચે **શિડ્યુલ**માં દર્શાવેલ છે. જેની કુલ વેચાણકિંમત **₹** ____________/-
અંકે રૂપિયા ________________________ **પૂરાં** થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સમક્ષ સત્તાધિકાર 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 ચૂકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) એલોટીએ પ્રમોટરને એડવાન્સ/બ્યાના તરીકે નીચે મુજબની રકમ ચૂકવી આપેલ છે:

રકમ ₹	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ

ઉપરોકત રકમ કુલ વેચાણકિંમતમાં મજરે ગણવાની રહેશે. જયારે બાકી રહેતી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે:

૧. કુલ કિંમતનાં ૩૦% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયાં બાદ ચૂકવવાની રહેશે.

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

// //

૨. કુલ કિંમતનાં ૪૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ઇમારતનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૩. ઉપરોક્ત ક્રમ નંબર-૨ મુજબ પેમેન્ટ પૂર્ણ થયાં બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબનાં કાસ્ટીગનાં દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૨.૫% ની રકમનાં હપ્તા એલોટીએ પ્રમોટરને સમયસર ચૂકવવાનાં રહેશે. (કુલ કિંમતનાં ૭૦% થી વધુ નહી)

૪. કુલ કિંમતનાં ૭૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ઇમારતની દિવાલોનું ચણતર કામ તથા અંદરનું પ્લાસ્ટર પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૫. કુલ કિંમતનાં ૮૦% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ઇમારતમાં દાદર, લિફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરનાં પ્લમ્બીગનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૬. કુલ કિંમતનાં ૮૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને મિલ્કતમાં ફલોરીગ, બારી-દરવાજા, સેનેટરી ફીટીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર તથા બહારનું પ્લમ્બીગનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૭. કુલ કિંમતનાં ૯૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ઇમારતમાં લીફટનું ફાઇનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીગ તથા ફાયર સેફટી વર્ક, પાણીનાં પંપ તેમજ ઇલેકટ્રીક ફીટીગ વર્ક, પેવીગ વર્ક, વિજળીક, યાત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૮. બાકી રહેતી રકમ (કુલ કિંમતનાં ૧૦૦% થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ઇમારતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

ચૂકવણીની પધ્ધતિ: કરારની શરતોને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાન કે રેરાનાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. જે ચૂકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ ડ્રાફટ દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ પ્રમોટરની તરફેણમાં **સુરત** મુકામે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચૂકવણી કરવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચૂકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **MCLR 2+%** પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચૂકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલ્કતની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય. ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા જી.એસ.ટી. સ્લેબ વધારવામાં આવે અથવા અન્ય કોઇપણ નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે, તો તે એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) વિગેરેમાં કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલ્કતને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયાં બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા **3%** ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત સુપ્રત કર્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાં બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાં બાદ કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે **SBI MCLR 2+% વ્યાજ**નાં દર મુજબ ઠરાવેલ **૪૫ દિવસ**ની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચૂકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નંબર (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને તેણે ખરીદેલ મિલ્કતની સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ - તે સહિતનાં તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે એલોટીનો જે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળી કે કંપનીનાં કાયદા હેઠળ એસોશીએશન/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો **૭ દિવસ**માં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીનાં સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા-તકરાર લઇ શકશે નહી.

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

// //

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચૂકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચૂકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે પેટે તમામ ખર્ચાઓ એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલ્કતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં ચૂકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેનાં પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલાં ચૂકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેનાં માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) પ્રમોટરને ચૂકવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાંપાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઇ પણ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) <u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે:</u> પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલ્કતનો તેમજ એલોટીનો એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાનાં વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પૂર્ણ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર (૧.૪)-(ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચૂકવી આપશે.

પરંતુ જો ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી કે વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય, તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચૂકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) <u>પ્રોજેક્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ:</u> પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે, કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. માત્ર **<u>૩૯૫૧.૦૦ ચો.મી.</u>** જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચૂકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનાં અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કનાં આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. જેમાં **<u>૫૯૨૬.૫૦ ચો.મી.</u> એફ.એસ.આઇ.** વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે. મજકુર પરિયોજનાની જમીન ઉપર પ્રમોટરે **<u>૫૯૨૫.૭૯ ચો.મી.</u> એફ.એસ.આઇ.**નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે તથા સૂચિત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ કરવાનાં છે તથા ઇમારતનું વેચાણ કરવાનાં છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સૂચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે, એવી સમજનાં આધારે ઉક્ત ઇમારત ખરીદવા એલોટી સંમત થયેલ છે.

(૫) <u>મિલ્કતનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ:</u>

(૫.૧) પ્રમોટર મિલ્કતનો કબજો **<u>તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭</u>** નાં રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલ્કત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની મિલ્કત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર **SBI MCLR 2+%** દર મુજબ વ્યાજ ચૂકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી **SBI MCLR 2+%** દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, અતિવૃષ્ટિ, અનાવૃષ્ટિ, આગ, વાવાઝોડું, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે, સરકાર અગર કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અગર કોઇ કોર્ટની સૂચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે, બાંધકામનાં વપરાશમાં જરૂરી મટીરીયલની ડિલીવરીનાં કારણે, ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં ત્રાહિત વ્યક્તિ દ્વારા વાંધો ઉપસ્થિત થવાનાં કારણે, કોઇ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળનાં કારણે, કોઇપણ ઇસમ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદ કે દાવા-દુવીનાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતનાં પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ વિલંબ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટરની કનેથી વ્યાજની રકમ મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારીની કનેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર **૩ મહીના**ની અંદર મિલ્કતનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (નોટીસ) આપશે અને **૧૫ દીવસ**માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરશે.

પરંતુ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીનાં ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવીને તથા દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મિલ્કતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને હાનિ પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

// //

કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં **૩ હપ્તા** ચૂકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે તથા એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલ્કતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તથા વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે **૧૫ દિવસ**ની નોટીસ આપશે તથા શરતો/નિયમોનાં ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી)) કરાર રદ થયાના **૩૦ દિવસ**માં જે હપ્તા ચૂકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી/માનવસર્જીત આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયાં બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનાં પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટાં થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે:

એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચૂક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં પરત કરશે.

(૬) એલોટીનો મિલ્કતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:

(૬.૧) મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને **૧૫ દિવસ**માં મિલ્કતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો જોગવાઇ પ્રમાણે **૧૫ દિવસ** બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાનાં **૩૦ દિવસ**માં બાકીનાં અવેજની ચૂકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર આ કરાર રદ કરીને સદરહુ મિલ્કત અન્ય કોઇ ગ્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેનાં અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીને ચૂકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની પોતાનાં હિસ્સાની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવાની રહેશે. એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ સદર રકમ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ ગણવાનું નથી. મજકુર રકમ એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત: ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી:

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

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા મિલ્કત સંબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ, જમીન તથા મિલ્કત સંબધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે અને કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશાં, પ્રોજેકટ, જમીન, મિલ્કત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશાં કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય છે, તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, કે જેનાથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મિલ્કત સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાનિ થાય.

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

// //

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલ્કત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

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

(જે) એલોટીનાં એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી-સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પૂરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે સરકારી લેણું, ચાર્જ, કરવેરા, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધે સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી તરફથી કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) હેઠળ પ્રમોટરને નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) <u>એલોટી પોતે અથવા જે કોઇ વ્યક્તિ મિલ્કત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે, તે કે કરાર કરે છે કે:</u>

(એ) કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી એલોટી પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં મિલ્કત રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મિલ્કતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનના કારણે પ્રોજેકટનાં કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી મિલ્કતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી દ્વારા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલ્કતમાં બદલાવ કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. પ્રોજેકટને નુકસાન થાય, તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મિલ્કત, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો ગટર, મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) પ્રોજેકટનાં મોખરાનાં ભાગ ઉપર, મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં આઉટર હિસ્સામાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ એલોટીએ કરવાનો નથી. એલોટીએ પ્રોજેકટનાં બહારનાં હિસ્સામાં, બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓનાં રંગકામમાં બદલાવ કરવાનો નથી તથા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એફ) એલોટી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા કચરા, એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) પ્રોજેકટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત ફાળે આવતી તમામ રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચૂકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા, સરકાર અથવા કોઇ જાહેર સત્તા મિલ્કતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમા પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય, તો પોતાનાં હિસ્સા પૂરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચૂકવી આપશે.

(૯) <u>મિલ્કતનાં દસ્તાવેજ બાબત:</u> આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલ્કતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યાં બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્રોજેકટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હક્ક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી **૩ મહીના**માં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી વિગેરે તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધની ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇનાં અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>ક્ષતિની જવાબદારી:</u> વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇપણ ક્ષતિનાં કિસ્સામાં એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાનાં **૫ વર્ષ**ની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની કનેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

// //

જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇઓ કે જે પ્રમોટરનાં કંટ્રોલ બહાર હોય, તે માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૧) સંપૂર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી-સાચવણી) ખર્ચની ચૂકવણીને આધિન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક: એલોટી મિલ્કતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતિથી કરે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમનાં દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણીને આધિન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતોને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓનાં પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે પ્રોજેકટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર: પ્રમોટર/ મેઇનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેકટ/મિલ્કતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) સર્વિસનો વપરાશ: પ્રોજેકટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ વિગેરેનો મંજુર પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયાની અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે જગ્યા પાર્કિંગ માટે નક્કી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) મિલ્કત સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત: એલોટી મિલ્કતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી પોતાનાં ખર્ચે કરશે તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ, ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી મિલ્કતમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખસેડશે નહી કે દુર કરશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાની કે હાનિ માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષનાંએ મજકુર યોજનામાંથી ડિપોઝીટ, એડવાન્સ રકમ, કો-ઓ. સોસાયટી માટે શેર કેપીટલની રકમ, સોસાયટીનાં કોમન ખર્ચ, બહારનાં મેન્ટેનન્સની રકમ, અન્ય કાનૂની ખર્ચ વિગેરે જે કોઇ હેતુ માટે રકમ સ્વીકારેલ હોય, તે માટે **બેંકમાં અલગથી ખાતું** ખોલાવીને વપરાશ કરવાનો રહશે સહી.

(૧૬) એલોટી દ્વારા કાનુન, નિયમ વિગેરેનાં પાલન બાબત: એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુન, નિયમ, જાહેરાત તથા તમામ જવાબદારી સાથે આ કરાર કરે છે. એલોટી બાંહેધરીપૂર્વક લખી આપે છે કે આ મિલ્કત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ, માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાનાં ખર્ચે કરશે.

(૧૭) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી: મજકુર પ્રમોટર દ્વારા ____________ **બેંક લી.**માંથી લોન ફેસેલીટી તરીકે ₹ ______________/- **પૂરાં પ્રોજેકટ લોન** લેવામાં આવેલ છે. જે અંગેનું મોર્ટ્ગેજ ડીડ મે. સબ-રજી.શ્રીની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર** __________ થી **તા.**_______________ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જેથી મજકુર મિલ્કતનો દસ્તાવેજ કરતી વખતે ___________ **બેંક લી.** પાસેથી જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી લેવાનું રહેશે. ત્યારબાદ વેચાણ દસ્તાવેજ પેટે જે રકમનો ચેક આવે, તે મજકુર બેંકનાં રેરા કલેકશન ખાતા નંબર _______________ માં જમા કરાવવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલ્કત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી, પરંતુ જો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં એલોટીનાં હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૮) સંબંધીત રાજયનાં મિલ્કત ઓનરશીપ કાનુન: પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા-નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૯) બંધનકારક અસર: પ્રમોટર આ કરાર એલોટીને મોકલી આપે ત્યારથી **30 દિવસ**માં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે એલોટી દ્વારા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત ન કરવામાં આવે તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજી.શ્રી સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર પ્રમોટરને ફરજીયાત બંધનકારક થશે નહી.

જો એલોટી આ કરાર **30 દિવસ**માં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

સુધારવા સૂચના (નોટીસ) આપશે અને જો **૧૫ દિવસ**માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ પ્રકારનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૨૦) સંપૂર્ણ કરાર: આ કરારને તેનાં પરિશિષ્ટ સહિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાંની તમામ સમજુતિ કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, મૌખિક યા લેખીત જે કંઇ આ મિલ્કત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

(૨૧) સુધારા કરવાનો હક્ક: બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૨) આ કરારની જોગવાઇઓ ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ થશે: બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટ રીતે કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઇઓ તથા ઉત્પન્ન થતી તમામ જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર મિલ્કતનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીનાં કિસ્સામાં તમામ બાંહેધરીઓ તેનાં ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલ્કત સાથે જશે.

(૨૩) દસ્તાવેજ/કરાર રદ કરવા બાબત (Severability): આ દસ્તાવેજ/કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, એવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત હોય તે પૂરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી, એ જ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૪) પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતિ: જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ કુલ વપરાશ/કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૫) વધારાની ખાત્રી: બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરીને તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૬) સહી કરવાનું સ્થળ: પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતિ મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેનાં અધિકૃત ઇસમ દ્વારા સહી થયાં પછી અથવા એલોટી તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી થયેથી તથા તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયેથી સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર **સુરત** મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) નોંધણી: એલોટી અગર પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૮) સુચનાઓ: આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.
(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઇનાં પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીએ યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સંયુકત એલોટી: જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૩૦) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ: આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચૂકવવાની રહેશે.

(૩૧) વિવાદનો ઉકેલ: આ કરારની શરતો સંબંધી તથા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોનાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસ્પર સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) શાસન વ્યવસ્થા: આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે-તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

// //

શિડ્યુલ

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતની વિગત

ગુજરાત રાજય, સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, મોજે પાલનાં **રે. સ. નંબર ૭૭/૨, બ્લોક નંબર ૫૭** થી નોંધાયેલ **૩૧૩૬.૦૦ ચો.મી. જમીન,** જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૧૫ (પાલ)** માં થવાથી તેને **ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૬** તથા **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૬૬** ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું **ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૫.૦૦ ચો.મી.** છે. જે ફાઇનલ પ્લોટવાળી જમીનનો **બ્લોક નંબર ૫૭/પૈકી ૧** થયેલ છે. મજકુર બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેઠાણનાં હેતુસર આયોજીત **સહજ પેનોરેમિક**માં ____________ **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર** ____________, જેનું **બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળ** ____________ **ચો.મી.** **તથા કારપેટ ક્ષેત્રફળ** ____________ **ચો.મી.** છે. મજકુર બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળમાં **વોશ તથા બાલ્કનીનાં સંયુકત** ____________ **ચો.મી.** એરીયાનો સમાવેશ થાય છે. મજકુર મિલ્કત તેને લાગુ **તળની જમીન**માં ફાળે પડતા વણ-વહેંચાયેલ ____________ **ચો.મી.** હિસ્સા સહિત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત. મજકુર યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વ :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૬/૨ વાળી જમીન
પશ્ચિમ :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૭૫/૨ વાળી જમીન
ઉત્તર :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૬/૧ વાળી જમીન
દક્ષિણ :- રસ્તો

એણી વિગતનો આ કરાર હમોએ હમારી રાજી-ખુશીથી, અક્કલ-હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણ વિના, ધાક-ધમકી વિના, તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પ્રથમ પક્ષનાંને કરી આપેલ છે, જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે--**મતુ**

ઇન્ફ્રા સહજ – ભાગીદારી પેઢી તરફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર:
વિરેન્દ્રકુમાર ધીરૂભાઇ ધડુક

તત્રે--**શાખ**

-- --

-- --

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER

//   //

<u>લખી આપનાર:</u>
ઇન્ફ્રા સહજ – ભાગીદારી પેઢી તરફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર:
વિરેન્દ્રકુમાર ધીરૂભાઇ ઘડુક

<u>લખાવી લેનાર:</u>

FOR INFRA SAHAJ

PARTNER