મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢી તરફે
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

કબજા વગરનું સાટાખત

RERA REGI. NO.., DATE ....

અવેજ રૂા...................../– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો

આ વેચાણ કરાર સંવત ૨૦૭૮ ના .... ને વારઃ ......, તારીખ ...., માહેઃ .... ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવેલ છે.

<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :</u>

....
ઉ.આ.વ...., ધંધો–........,
રહે. ....
P.A. No. ....

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પહેલા પક્ષના **"એલોટી"** તરીકે કરવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તેશબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથાસબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :</u>

મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ,
P.A. No. A B T F M 4 6 0 0 L
એક ભાગીદારી પેઢી
ઠે. ફા.પ્લોટ નં.૪૬ પૈકી ૧/એ, ટી.પી.નં.૯,
ગૌરવ પથ રોડ, પાલનપોર, સુરતના
તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
ફેનીલ જગદીશભાઈ જાસોલીયા
ઉ.આ.વ.૩૨, ધંધો–વેપાર,
રહે.૨૮, નર્મદ નગર, હીરાબાગ, વરાછા રોડ, સુરત.
(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષના **(Promoter)**અથવા વિકાસકર્તાતરીકે કરવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તેશબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથાસબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગતરીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક).. ગુજરાત રાજય સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી (અડાજણ)સબ ડિસ્ટ્રીકટ, મોજે પાલણપોરના જુના સર્વે નં.૮૪ વાળી, એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નં.૧૩૧ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૯ (પાલણપોર–ભેંસાણ) મુળ ખંડ નં.૫૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૬ વાળી ૯૮૦૯ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સુમારે ૭૫૧૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.'એ' વાળી સુમારે ૫૮૨૯.૯૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી બીનખેતી ઉપયોગની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેના હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીગોના પ્લાન મંજુર કરાવતા સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં.૨૫૯, તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૨ ના રોજ થી મેળવેલ અને એ મુજબ 'મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ' એક ભાગીદારી પેઢીએ અનુક્રમ નંબર : ૯૬૪૮ થી તારીખ : ૦૬.૦૫.૨૦૨૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી મેસર્સ એસ.આર.પી. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ બીનખેતીની જમીન 'મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ' એક ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટા અને માલિકીની ચાલી આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનમાં સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ).. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં મંજુર રીવાઈઝડ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીગ નં.'એ', 'બી', 'સી', 'ડી', 'ઈ' અને 'એફ' બિલ્ડીગોમાં (૧૪) ચૌદ માળના બહુમાળી ઈમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે આ પરિયોજના **'સાંત્વન સેરોન'** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ).. પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામનીપરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં.૨૫૯, તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોયતેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ)..પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નંબર : .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે **જોડાણ–(૧)** માં રજુ છે.

(ચ)..એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દષ્ટ હકીકતો (Specification)જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી ચિરાગ ડી. શેટા ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ)..તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ)..પ્રમોટર સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી

ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

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

(ટ)..એલોટીએ **'સાંત્વન સેરોન'** નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગ નં.'એ', 'બી', 'સી', 'ડી', 'ઈ' અને 'એફ' બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : '....'** માં **.....**માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નંબર : ....**વાળી મીલકત જેનો કાર્પેટ એરીયા ૮૮.૧૯ ચો.મી. વાળો .... માં માળે આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ)..એલોટી **'સાંત્વન સેરોન'** નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગ નં.'એ', 'બી', 'સી', 'ડી', 'ઈ' અને 'એફ' બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : '......'** માં **........**માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નંબર : ....**વાળી મીલકત જેના કાર્પેટ એરીયા ૮૮.૧૯ ચો.મી. છે. તે મિલકતનો ઓપન પાર્કીગ એરીયા ૬.૯૯ ચો.મી., કવર પાર્કીગ એરીયા ૨૨.૨૫ ચો.મી. તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના સપ્રમાણમાં ફાળે પડતો વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો ૩૪.૭૦ ચો.મી. છે. મજકુર ફલેટ તે સાથે કોમન પાર્કીગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ (એન) મુજબ સહિયારી સુવિધાઓફાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ)..પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારી પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓ અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્યયોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીન કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તેમજ ગેસ જોડાણ માટે પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨)કાર્પેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયા ૮૮.૧૯ ચો.મી. છે. જેની કિંમત **રૂા...................../– અંકે રૂપિયા ....પુરા** થાય છે.

(૧.૩)સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસર વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કર સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ, અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)(ક)એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. જે પૈકી તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી પહેલા બાના પેટેરૂા............/– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)તથા બાકી વેચાણ અવેજ પેટે રૂા................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) મળી કુલ રૂા............./– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ છે, તે રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

:: પરીશીષ્ટ ::

અનું. નં.	બેંકનુ નામ	RTGS/ચેક નંબર	તારીખ	રકમ(રૂા.)
૧.				
૨.				
૩.				
૪.				
			કુલ...	/–

–:: પેમેન્ટની વિગત::–

હપ્તો ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી/તબકકો	અવેજ ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧.	બુકીગ સમયે (બાના પેટે)	૧૦%
૨.	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩.	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫%
૪.	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ, અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦%
૫.	દિવાલ, ઈનર પ્લાસસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફલોરીગ લેવલ	૭૫%
૬.	સ્ટેર કેસ, લીફટવેલ, સેનેટરી ફીટીગ્સ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦%
૭.	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીગ, વોટરપ્રુફીગ, કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫%
૮.	વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફટ, ઈલે. ફીટીગસ	૯૫%
૯.	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)	૧૦૦%

MODE OF PAYMENT ::-ચુકવણીની પધ્ધતી ::–કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી Account Pay Cheque /Draftધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) 'મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૧.૪)–(ખ)કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫)પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. **જોડાણ–"ર"**

(૧.૬)(માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરતમ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન)ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારાકન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમના ઠરાવ્યા પ્રમાણે (MCLR+2%) દર મુજબ ઠરાવેલ પીસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ (MCLR+2%) વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર : (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે.., (એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે. **(બી)** સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્યવિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત(એપાર્ટમેન્ટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮)પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એશોસીએશનની / 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 નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે 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 સત્તાધિકારીધ્વારા મુદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનના ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯)પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જ ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ 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 પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલકતની તબદીલી કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMET APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ અલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધા/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME IS ESSENCEસમયએઅગત્યનું તત્વ છે.
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્યતત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોશીએશનને 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 નંબર : (૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો મકાન પુરુ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.., ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APPARTMENT પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ : :– પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એસ.આર.(એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે.., નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. હાલ મંજુર પ્લાન મુજબ વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ૧૦૪૯૩.૮૭ ચો.મી. છે.તેમજ બીયુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ./મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. અને ટેરેસમાં પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હીસ્સો રહેશે નહી અને વધારાની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસના હકકો સભ્યો ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ સોસાયટી/અસોશીએશનનો જ રહેશે સહી.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફએસઆઈ) માત્ર પર૪૬.૯૪ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પોત્સાહન એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્ક આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૧૫૭૪૦.૮૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૫૭૩૯.૦૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ

કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-
એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી ::–

(૫.૧)SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAIDAPARTMENT ::-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તારીખ : ૩૧.૦૫.૨૦૨૬** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર (MCLR+2%) દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટીપણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી (MCLR+2%) દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure)કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિતવિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion)માં મોડું થાય તે હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર)દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩)પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે (MCLR+2%) વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.., ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ડ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્યહિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા 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 કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટ અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદથયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાળીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.., રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીમાંથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪)CANCELLATION BY ALLOTEE::-

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાળીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬)FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF APPARTMENT ::-
એલોટીનો(એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ)નોકબજો લેવામાંનિષ્ફળતા ::–

(૬.૧)એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર)દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર)દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

(૬.૨)POSSESSION BY THE ALLOTTE ::-

એલોટી ધ્વારાકબજો લેવાબાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્યવિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનનો અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭)પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થતા ખાતરી ::–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે...

(અ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારિરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તેમજ પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrances)નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્યવિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેંશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે. અને તેણે કોઈપણ એવુ 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 પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધિ કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથીઆ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિ હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્યવિસ્તારનો કબજો એલોટીના એશોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એશોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાણકારી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટર, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચા વિગેરે.., જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબધિસુચવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખેલ છે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદરહુમીલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે..,

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય કરવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી તથા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરિણામે માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમનવિગેરે.., નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની સાચવણી જાણવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારીરીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાનિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજકદિવાલો(Partitions)ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને(Appurtenances)સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે / (Tenantable)તેવી સ્થિતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાંપરા વિગેરે.., કોઈરીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લે છે કે.. તે મકાનનો મોખરાનો ભાગ ઉપર અથવા મુખ્યધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલમાં તથા બાહય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે, અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનું ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એથવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકાનને સંબધિત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫(પંદર)દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા અન્ય કોઈ હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમઅથવા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯)CONVEYANCE OF THE SAID APPARTMENT ::-
એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત ::–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance)વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજયહિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ફી તથા અન્ય અનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દશાવેલ સમય મર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCEDEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધિ તેના હિસ્સામાં આવતા ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમીલકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦)સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્શ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓને ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્શ એજન્સી)ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્શ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાનાવપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્શ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૧) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર::–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્યવિસ્તાર ગેરેજ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથીયોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ ::–

'સાંત્વન સેરોન' એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાકીગ સ્પેસ, વીજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનામાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાકીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૩) એપાર્ટમેન્ટ સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–

(એ)એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સીધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધૃત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૪) એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત ::–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરાશે.

(૧૫) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી ::–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકાશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેછતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૬) સંબધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

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

(૧૭) બંધનકારક અસર ::–

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ)દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરાર પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ)દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કરીએથી સબ રજીસ્ટ્રર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર)દિવસ માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૮) સંપુર્ણ કરાર ::–

આ કરારને તેના પરીશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવશે આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહારવ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આવે આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૧૯) RIGHT TO AMEND ::-
સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સમંતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે ::–

(૨૦) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::–

આથી આ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવેશ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી/જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલીકિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તમો ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૧) અલગતા બાબત ::–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ 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 નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૨) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ ::–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) વધારાની ખાત્રી ::–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવે અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલીઉત્પન્ન થતી હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે. તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહીઓ કરશે.

(૨૪) સહી કરવાનું સ્થળ ::–

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસપરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કરતા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રર કચેરીમાં નોધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) નોંધણી ::–

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) સુચનાઓ ::–

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેશ કરેલ સરનામે રજી. ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

૧. એલોટી નંબર (૧ અને ૨) નું નામતથાસરનામુ :

....
રહે. ....

૨. પ્રમોટરનું સરનામું : મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ,
એક ભાગીદારી પેઢી
ઠે. ફા.પ્લોટ નં.૪૬ પૈકી ૧/એ, ટી.પી.નં.૯,
ગૌરવ પથ રોડ, પાલનપોર, સુરતના
તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
ફેનીલ જગદીશભાઈ જાસોલીયા
રહે.૨૮, નર્મદ નગર, હીરાબાગ,
વરાછા રોડ, સુરત.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈપણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલ પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) સંયુકત એલોટી ::–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તે સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ ::–

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

(૧) ક્ષતીની જવાબદારીઃ–

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 શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવામા 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 સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈઓ ખામીઓ કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૨૯) વિવાદનોઉકેલ ::–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ તેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સમંતિથીઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નીયમો તથા નિયમનને હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેદનઅધિકારીધ્વારાનિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) શાસન વ્યવસ્થા::–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોને ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયમાં અમલમાં રહેશે. ભારત સરકારના કાયદાની અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–
–::(મીલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત)::–

ગુજરાત રાજય સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી (અડાજણ) સબ ડીસ્ટ્રીકટ, મોજે પાલણપોરના જુના સર્વે નં.૮૪ વાળી, એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નં.૧૩૧ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૯ (પાલણપોર–ભેંસાણ) મુળ ખંડ નં.૫૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૬ વાળી ૯૮૦૯ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સુમારે ૭૫૧૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.'એ' વાળી સુમારે ૫૮૨૯.૯૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી બીનખેતીની જમીન ઉપર મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈરાઈઝ ઈમારતો જે **'સાંત્વન સેરોન'** નામથી ઓળખાય છે.

એમાં "એ" બિલ્ડીગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૨૮ (અઠ્ઠાવીસ) ફલેટસ, તથા "બી" બિલ્ડીગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૨૮ (અઠ્ઠાવીસ) ફલેટસ, તથા "સી" બિલ્ડીગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૨૮ (અઠ્ઠાવીસ) ફલેટસ, "ડી" બિલ્ડીગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૨૮ (અઠ્ઠાવીસ), "ઈ" બિલ્ડીગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૨૮ (અઠ્ઠાવીસ), "એફ" બિલ્ડીગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૨૮ (અઠ્ઠાવીસ), ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, સદરહુ 'સાંત્વન સેરોન' નામથી ઓળખાતી 'એ', 'બી', 'સી', 'ડી', 'ઈ', અને 'એફ' બિલ્ડીગો મળી કુલ્લે (૧૬૮) ફલેટોનું બાધકામ કરેલ છે. જે પૈકી સદરહુ '.....' બિલ્ડીગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

–:: ચતુરદિશા::–

ઉત્તરે : ....,
દક્ષિણે : ....,
પુર્વે : ....,
પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.

બીજા પક્ષના .... પહેલા પક્ષના ....
મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ,
એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

–:: **પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટ)** ::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટમાં–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારતો કે જે **'સાંત્વન સેરોન'** નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગ નં.'એ', 'બી', 'સી', 'ડી', 'ઈ' અને 'એફ' બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : '.....'** માં **..........** માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નંબર : ....** વાળી મીલકત, જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૮૮.૧૯ ચો.મી.છે, જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનુ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૯૬.૮૮ ચો.મી. છે, અને વોશ/બાલ્કની એરીયા ૩.૪૩ ચો.મી. છે. તે મિલકતનો ઓપન પાર્કીંગ એરીયા ૬.૯૯ ચો.મી., કવર પાર્કીંગ એરીયા ૨૨.૨૫ ચો.મી. છે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના સપ્રમાણમાં ફાળે પડતો વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો ૩૪.૭૦ ચો.મી. છે.

સદરહુ '....' બિલ્ડીગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ....,
દક્ષિણે : ....,
પુર્વે : ....,
પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.

એનેક્ષર – "૧"
(રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર)

એનેક્ષર – "૨"
સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે...ની યાદી.
(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
૨. બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈઝ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીસ.
૩. દરવાજા :– પ્લેન ફલશ ડોર.
૪. બારી :–એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીગ બારી.
૫. ફલોરીગ :–600mm x 600mmવિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
૬. રસોડું :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીક સાથે.
૭. બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળા સેનેટરીવેર્સ.
૮. પ્લમ્બીગ :– સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીગ સાથે.
૯. ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
૧૦. લીફટ:– સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.
એણીવિગતનો આ સાટાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કર્યો છે. જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણાં વંશવાલી વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

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

મારૂતિ એન્ટરપ્રાઈઝ,
એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,