:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ .... નાં રોજ નીચે બે પક્ષકરો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોને વિગતે કરવામાં આવેલ છે.

❖ **<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખાવી લેનાર</u> :**

………………………… [PAN NO. :

ઉ.આ.વ. : ...., જ્ઞાતે હિન્દુ : ...., ધંધો : ....

રહેવાસી : ....

(આધાર કાર્ડ નં. :

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર **''એલોટી''** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

❖ **<u>બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર</u> :**

રાજહંસ ઈન્ફ્રાકોન (ઈન્ડિયા) પ્રા. લી. [PAN NO. : AAECR6784R]

જે કંપની કાયદા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ કંપની છે અને જેની રજી. ઓફીસ : ત્રીજો માળ, રાજહંસ હાઉસ, ગીતાંજલી પેટ્રોલપંપની સામે, વરાછા રોડ, સુરત મુકામે આવેલી છે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. જે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યકિતગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન જી. સુરત, તા. મજુરાના મોજે ગામ ભરથાણા–વેસુ વાળી બીનખેતીની જમીનોની વિગત નીચે મુજબ છે.

(૧) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૧૦૩/૧+૨, બ્લોક નં. ૨૦૦ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૨) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૯/૩, બ્લોક નં. ૨૦૨ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૩) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૯/૨, બ્લોક નં. ૨૦૩ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૪) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૫/૫, બ્લોક નં. ૧૯૩ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૫) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૨/૩+૮૫/૩, બ્લોક નં. ૧૯૫ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૬) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૩ પૈકી, બ્લોક નં. ૧૯૬/એ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

ઉપરોકત તમામ જમીનોને ટી.પી. સ્કીમ નં ૧૩ (ભરથાણા–વેસુ) લાગુ પડતા ફા. પ્લોટ નં. ૮૦, ૮૧ તથા ૮૨ ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૮૨, જેનું સ્થળ ઉપર ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૫ ચો.મી. છે અને તે મુજબ અવેજની આપ–લે કરી હાલનો દસ્તાવેજ કરેલ છે.

તથા

જીલ્લો સુરત, તા. મજુરાનાં ગામ મોજે ભરથાણા–વેસુના રે.સ.નં. ૮૨/૨ તથા ૮૩/૧, જેનો બ્લોક નં. ૧૭૨ થી નોંધાયેલી રહેણાંકનાં હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૨૮૯ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩ (ભરથાણ–વેસુ) ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૬ આપવામાં આવેલ છે. તેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૪૦૨ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના હક્કો સહિતની મીલકત.

આમ, બંને મીલકત મળી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩, (વેસુ–ભરથાણા), એફ.પી. નં. ૮૨ જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૫ ચો.મી. અને એફ.પી. નં. ૧૦૬, જેનુ ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૪૦૨ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૧૪૪૨૭ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકાની રજાચિઠ્ઠી નં.૨૭, તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૯ ના આધીન સદરહું બ્લોક નં. ૧૯૩, ૧૯૫, ૧૯૬/પૈકી, ૨૦૦, ૨૦૨, ૨૦૩, ૧૭૨, વાળી જમીન ઉપર બિલ્ડીંગ એ થી ઇ એમ કુલ ૯ ટાવરના બાંધકામ અંગે પરવાનગી આપેલી. જે પરવાનગીને આધીન રહી અમોએ સદરહું જમીન પર **''રાજહંસ ગ્રાનડેઝા''** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

સદરહું જમીનના ટાઈટલની હકિકત એવી છે કે...

(૧) જી. સુરત, તા. મજરુાના ગામ ભરથાણા–વેસુના રે.સ.નં. ૮૨/૨ તથા ૮૩/૧ થી નોંધાયેલો જમીનના મુળ માલીક પ્રાણુભાઈ મોતીરામ પટેલ ચાલી આવેલા.

(૨) સદરહુ રે.સ.નં. ૮૨/૨ તથા ૮૩/૧ વાળી જમીનને એકત્રીકરણના કાયદા અન્વયે બ્લોક નં. ૧૭૨ આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૬૮૫ થી તા. ૧૭/૦૧/૧૯૮૧ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહુ જમીનના માલિક પ્રાણુભાઈ મોતીરામ પટેલ, તા. ૧૩/૧૦/૧૯૮૮ ના રોજ બીનવસીયત ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે તેમના પુત્ર રણછોડભાઈ પ્રાણુભાઈ તથા પુત્રીઓ ભાનુબેન, નિર્મળાબેન તથા કીકીબેન સદરહુ જમીનના માલિક થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૭૭૨ થી તા. ૦૧/૦૩/૧૯૮૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે, જે તા. ૨૫/૦૪/૧૯૮૯ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી કીકીબેન તે પ્રાણુભાઈ મોતીરામ તા. ૦૫/૦૪/૧૯૮૯ નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમણે તેમના ગુજરતા અગાઉ તા. ૧૫/૦૨/૧૯૮૯ નાં રોજ એક વીલ કરેલ. જે વીલ અન્વયે તેમના હિસ્સાના માલિક વિપુલકુમાર રણછોડભાઈ થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૮૦૪ થી તા. ૦૫/૦૭/૧૯૯૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે, જે પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલિકો પૈકી રણછોડભાઈ પ્રાણુભાઈ તા. ૧૩/૦૪/૧૯૯૯ નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે તેમની વિધવા રમીલાબેન તથા તેમના પુત્ર વિપુલ તથા પુત્રી ઈલાબેન, વર્ષાબેન, મીનાબેન તથા કલ્પનાબેન તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૨૯ થી તા. ૨૫/૦૭/૨૦૦૦ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી નિર્મળાબેન તે પ્રાણુભાઈ મોતીરામ તા. ૨૩/૦૨/૧૯૯૯ નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમણે તેમના ગુજરતા અગાઉ તા. ૨૬/૧૨/૧૯૯૪ નાં રોજ એક વીલ કરેલું જે વીલની રૂએ તેમના હિસ્સાના માલિક વિપુલભાઈ રણછોડભાઈ થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૭૦ થી તા. ૨૫/૦૮/૨૦૦૧ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે, જે તા. ૨૮/૦૯/૨૦૦૧ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલિક પૈકી ભાનુબેન તે પ્રાણુભાઈ મોતીરામે પોતાનો હિસ્સો રમીલાબેન રણછોડભાઈ તથા વિપુલભાઈ રણછોડભાઈના લાભમાં જતો કરેલો. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૧૨૭૦ થી તા. ૦૮/૧૧/૨૦૦૪ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે, જે તા. ૦૯/૧૨/૨૦૦૪ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૮) ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પાસેથી સદરહું જમીન ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ ડાભીએ તા. ૨૭/૦૨/૨૦૦૮ નાં રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં

અ.નં. ૨૦૧૮ થી તા. ૨૮/૦૨/૨૦૦૮ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૧૬૦૬ થી તા. ૨૦/૦૫/૨૦૦૯ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા. ૧૦/૦૭/૨૦૦૯ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ જમીનને બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા માટે સુરતના કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. ગણત–૪/રજી. નં. ૩૭૪/૧૪/વશી.૧૪૨૨/૧૫, ઓનલાઈન ફાઈલ નં. ૧૨૩૮૨, તા. ૨૭/૦૮/૨૦૧૫ નાં રોજ હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૨૦૭૯ થી તા. ૦૯/૦૯/૨૦૧૫ નાં રોજ પાડવાાં આવેલ છે, જે તા. ૨૪/૧૧/૨૦૧૫ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવાામાં આવેલ છે.

(૧૦) સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીના કૃત્યો કરવા માટે સુરતના કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/જમન/તત્કાલ/સીરીયલ નં. ૭/૧૬/આઈડી નં. ૨૫૫૧૬/વશી/૧૨૯૧ થી ૧૩૦૫/૧૬, તા. ૧૧/૦૩/૨૦૧૬ નાં રોજ પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૨૧૨૪ થી તા. ૧૯/૦૩/૨૦૧૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે, જે તા. ૧૩/૦૫/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧) સદરહુ જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં. એસ.ડબલ્યુ.ઝોન/આઉટ/૧૦, તા. ૨૬/૦૪/૨૦૧૬ નાં રોજ આપેલ છે.

ત્યારબાદ હમો વેચાણ આપનારે યાને રાજહંસ ઈન્ફ્રાકોન ઈન્ડિયા પ્રા. લી. નામની કંપનીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં. ૩૧૦૬, તા. ૦૭/૦૩/૨૦૧૮ નાં રોજ ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ ડાભી પાસે વેચાણ રાખેલી. આમ પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે. તે મિલકતનું વર્ણન

(જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શીડયુલ–એ માં આપેલ છે.

(૧૨) બ્લોક નં. ૨૦૦

૧. રે.સ.નં. ૧૦૩/૧ તથા ૧૦૩/૨ વાળી જમીનો એકત્ર કરી રે.સ.નં. ૧૦૩/૧+૨ આપવામાં આવેલો, જે અંગેની એન્ટ્રી રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૪૧૭, તા. ૨૪/૦૬/૧૯૫૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ બંને જમીનો નરોત્તમભાઈ મોતીરામની માલીકીની ચાલી આવેલી. નરોત્તમભાઈ મોતીરામે તેમની હયાતીમાં કૌટુંબીક સમજૂતિ મુજબ પોતાની મિલકતોની વ્યવસ્થા કરેલી અને તે મુજબ સદરહુ જમીન તેમની પુત્રી ઈલાબેન તથા ઈલાબેનના સગીર પુત્ર હસમુખભાઈ છગનભાઈને માલીકી હક્કે પ્રાપ્ત થયેલી અને તે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૫૮૯ થી તા. ૨૦/૦૫/૧૯૭૨ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહું જમીનો એકત્ર કરેલ હોય, એકત્રીકરણ યોજના અનુસાર તેમને બ્લોક નં. ૨૦૦ ફાળવવામાં આવેલો, જે અંગેની નોંધ નં. ૬૮૫ થી તા. ૧૭/૦૧/૧૯૮૧ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

૨. ઉપરોકત બંને સહમાલિકોએ મજકુર જમીન હમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ કરેલી, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અ.નં. ૯૫૫ થી તા. ૨૭/૦૧/૨૦૦૬ નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૩૮૮ થી તા. ૦૫/૦૭/૨૦૦૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૦૫/૦૯/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૩. સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩ (ભરથાણ–વેસુ) માં સમાવેશ કરીતેને અન્ય જમીનો સાથે ફા. પ્લોટ ફાળવવાનું નક્કી કરેલું.

૪. કલેકટર સાહેબ, સુરતે તેઓના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૪૪/ રજી. નં. ૯૭/૨૦૦૬–૦૭ થી તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૬ નાં રોજ મજકુર જમીનમાં બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૧૪૨૨ થી તા. ૦૮/૧૧/૨૦૦૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૧૫/૧૨/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૩) બ્લોક નં. ૨૦૨

૧. મૂળ રે.સ.નં. ૮૯/૩ થી નોંધાયેલી જમીન છોટુભાઈ ભીખાભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલી અને તેઓ તા. ૨૮/૦૩/૧૯૩૮ નાં રોજ જુગરી જતાં તેમના વારસો તરીકે જેકીશનદાસ, મગનલાલ તથા મણીબેનના નામો દાખલ થયેલા, જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૧૭૪ થી તા. ૧૧/૦૪/૧૯૩૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

૨. જેકીશનદાસ છોટુભાઈ તા. ૧૬/૦૬/૧૯૪૬ નાંરોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના વારસ તરીકે તેમના ભાઈ મગનલાલનું નામ દાખલ થયેલું અને વિધવા કમળાબેન નેકીશનદાસનો ફકત ખોરાકી હક્ક ચાલુ રાખવામાં આવેલો, જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૩૫૮ થી તા. ૨૭/૦૪/૧૯૪૯ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

૩. કમળાબેન જેકીશનદાસે પુનઃલગ્ન કરી લેતાં તેમનું નામ બીજા હક્ક માંથી પણ કમી કરવામાં આવેલું, જે અંગેનીનોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૬૨૬ થી તા. ૨૬/૧૨/૧૯૭૫ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

૪. સદરહુ ગામે એકત્રીકરણની યોજના લાગુ પડતાં મજકુર જમીનને બ્લોક નં. ૨૦૨ આપવામાં આવેલો. જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૬૮૫ થી તા. ૧૭/૦૧/૧૯૮૧ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

૫. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અન્ય કટુંબીજનો કંચનબેન, રજનીકાંત, તનુજાબેન રજનીકાંત, ભારતી મગન, નીતિન મગન, વૈશાલી નીતિન તથા ઈલાબેન મગનના નામો દાખલ કરવામાં આવેલા, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૧૦૬૩ થી તા. ૧૧/૦૪/૨૦૦૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૧૨/૦૫/૨૦૦૩ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

૬. તે તમામ પાસેથી સદરહું જમીન હમો બીજા પક્ષનાએ જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અ.નં. ૯૬૧ થી તા. ૨૭/૦૧/૨૦૦૬ નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૩૮૭ થી તા. ૦૫/૦૭/૨૦૦૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૦૫/૦૯/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૪) બ્લોક નં. ૨૦૩

૧. મૂળ રે.સ.નં. ૮૯/૨થી નોંધાયેલી જમીન મૂળ માલીબેન ભગાભાઈ તથા રતનબેન જીવણભાઈની માલિકીની ચાલી આવેલી. તેઓ પાસેથી સદરહુ જમીન નરોત્તમ મોતીરામે વેચાણ રાખેલી, જે વેચાણ અંગેની એન્ટ્રી નં. ૩૦૩ થી તા. ૨૫/૧૦/૧૯૪૪ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

૨. નરોત્તમભાઈ મોતીરામે તેમની હયાતિમાં કૌટુંબીક સમજૂતિ મુજબ પોતાની મિલકતોની વ્યવસ્થા કરેલીઅને તે મુજબ સદરહુ જમીન તેમની પુત્રી ઈલાબેન તથા ઈલાબેનના સગીર પુત્રહસમુખભાઈ છગનભાઈને માલિકી હક્કે પ્રાપ્ત થયેલી અને તે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૫૮૯ થી તા. ૨૦/૦૫/૧૯૭૨ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ જમીનો એકત્ર કરેલહોય, એકત્રીકરણ યોજના અનુસાર તેમને બ્લોક નં. ૨૦૩ ફાળવવામાં આવેલો, જે અંગેનીનોંધ નં. ૬૮૫ થી તા. ૧૭/૦૧/૧૯૮૧ નાં રોજપાડવામાં આવેલી.

૩. ઉપરોક્ત બંને સહમાલિકોએ મજકુર જમીન હમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ કરેલી, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અ.નં. ૧૫૪૦ થી તા. ૦૮/૦૨/૨૦૦૬ નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૩૬૫ થી તા. ૧૯/૦૪/૨૦૦૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૨૯/૦૬/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૪. સદરહું જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩ (ભરથાણા–વેસુ) માં સમાવેશ કરી તેને અન્ય જમીનો સાથે ફા.પ્લોટ ફાળવવાનું નક્કી કરેલું.

૫. કલેકટર સાહેબ, સુરતે તેઓના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૮૯/ રજી. નં. ૧૧૫/૨૦૦૬–૦૭ થી તા. ૧૭/૧૦/૨૦૦૬ નાં રોજ મજકુર જમીનમાં બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રીનં. ૧૪૨૬ થી તા. ૮/૧૧/૨૦૦૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જેતા. ૧૫/૧૨/૨૦૦૬નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૫) બ્લોકનં. ૧૯૩

મજકુર જમીન જયંતિભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ તથા તેમના કુટુંબીજનો પાસેથી હમો બીજાપક્ષનાએ ખરીદ કરેલી, જે દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, અઠવા ઝોન, સુરતમાં અ.નં. ૯૫૬ થી તા. ૨૭/૦૧/૨૦૦૬ (જુનો નં. ૫૯૧૨, તા. ૦૭/૦૫/૨૦૦૫) નાં રોજ નોંધાયેલો છે.

(૧૬) બ્લોક નં. ૧૯૬

૧. મજકુર જમીન ઠાકોરભાઈ મગનભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલી અને તેઓ તા. ૦૬/૦૯/૧૯૯૫ નાં રોજ ગુજરી જવાથી તેમના હિસ્સાના માલિક પ્રકાશભાઈ ઠાકોરભાઈ થયેલા.

૨. સદરહુ જમીનના અન્ય હિસ્સેદાર ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ તથા તેમના કુટુંબજનોએ આખી જમીન પૈકી અડધા હિસ્સાની જમીન ગોબરભાઈ ગોરધનભાઈને વેચાણ કરેલી, જે દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, અઠવા ઝોન, સુરતમાં અ.નં. ૯૬૦ થી તા. ૨૭/૦૧/૨૦૦૬ (જુનો નં. ૬૧૧૭, તા. ૧૩/૦૫/૨૦૦૫) નાં રોજ નોંધાયેલો છે.

૩. બાકી રહેતી ૮૦૯૪ ચો.મી. જમીન અંગે પ્રકાશભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ ગોબરભાઈ ગોરધનભાઈની વેચાણ આપેલી, જે દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, અઠવાઝોન, સુરતમાં અ.નં. ૯૬૯ થી તા. ૨૭/૦૧/૨૦૦૬ (જુનો નં. ૬૫૮૩, તા. ૨૬/૦૫/૨૦૦૫) નાં રોજ નોંધાયેલો છે.

૪. આમ, સદરહુ આખી જમીનના માલિક ગોબરભાઈ ગોરધનભાઈ થયેલા અને તેઓએ સદરહુ જમીન અંગે બ્લોક વિભાજન કરાવેલું અને નાયબ કલેકટર, ચોર્યાસી પ્રાંતે તેમના હુકમ ક્રમાંક ઈએસટી/બવજ/ભરથાણા–વેસુ/વશી. ૬૪૫૬ થી ૬૪૬૦/૦૮, રજી. નં. ૮૧/૦૭, તા. ૧૮/૦૬/૨૦૦૮ નાં રોજ હુકમ કરી આખી જમીનને ઉત્તર તથા દક્ષિણ દિશા પ્રમાણે વિભાજન કરવાનો હુકમ કરેલો, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૫૬૨ થી તા. ૧૨/૦૮/૨૦૦૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી.

૫. સદરહુ જમીન અંગે કલેકટર સાહેબ, સુરતે તેમના હુકમ ક્રમાંક (જે)બખત/તપસ/વશી–૪૮૪૩/રજી. નં. ૯૪/૨૦૦૬–૨૦૦૭, તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૬ નાં રોજ બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે.

૬. મજકુર ગોબરભાઈ ગોરધનભાઈએ આખી જમીન પૈકી બીનખેતીની ૬૮૭૯ ચો.મી. જમીન વેસ્ટર્ન કન્સ્ટ્રકશન કંપની ગુજરાત પ્રા. લિ. ને વેચાણ આપેલી, જે દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, અઠવા ઝોન, સુરતમાં અ.નં.

૫૩૫૮ થી તા. ૦૧/૦૪/૨૦૦૮ નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૧૫૯૩ થી તા. ૧૮/૦૩/૨૦૦૯ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૧૯/૦૬/૨૦૦૯ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૭) બ્લોક નં. ૧૯૫

૧. સદરહુ જમીન ચંદીબેન છીતુભાઈ, બળવંતભાઈ છીતુભાઈ તથા ભગવતીબેન છીતુભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલી અને તેઅ પાસેથી સદરહુ જમીન ગોબરભાઈ ગોરધનભાઈ તથા મનહરભાઈ મુળજીભાઈએ વેચાણ રાખેલી, જે દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, અઠવાઝોન, સુરતમાં અ.નં. ૬૩૧૩ થી તા. ૧૯/૦૫/૨૦૦૫ નાં રોજ નોંધાયેલો છે.

૨. સદરહુ જમીન અંગે કલેકટર સાહેબ, સુરતે તેમનો હુકમ ક્રમાંક (જે)બખ/તપસ/વશી–૪૮૪૮/રજી. નં. ૯૬/૨૦૦૬–૨૦૦૭, તા. ૧૧/૧૦/૨૦૦૬ નાં રોજ બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે.

૩. તેઓએ મજકુર જમીન વેસ્ટર્ન કન્સ્ટ્રકશન કંપની ગુજરાત પ્રા. લિ. ને વેચાણ આપેલી, જે દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, અઠવા ઝોન, સુરતમાં અ.નં. ૩૮૩૯ થી તા. ૨૦/૦૩/૨૦૦૮ નાં રોજ નોંધાયેલો છે.

ત્યારબાદ હમો વેચાણ આપનારે યાને રાજહંસ ઈન્ફ્રાકોન ઈન્ડિયા પ્રા. લી. નામની કંપનીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં. ૩૧૦૫, તા. ૦૭/૦૩/૨૦૧૮ નાં રોજ ગોબરભાઈ ગોરધનભાઈ પાસે વેચાણ રાખેલી. આમ પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શીડયુલ–એ માં આપેલ છે.

(૭) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધીત પ્રોમટરના હક્ક, ઈખાલા તથા હક્ક, હિત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહુ જમીનમાં વાણિજય હેતુ માટેના મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પ્રોજેકટને **''રાજહંસ ગ્રાન્ડેઝા''** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની સુરત મ્યુ.નિ. કોર્પો. પાસેથી સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજા ચિઠ્ઠી અ.નં.૨૧૫, તા.૨૬/૧૨/૨૦૧૮ નાં રોજ મજકુર જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુનાં ટી.પી. સ્કીમ નં ૧૩ (ભરથાણા–વેસુ) લાગુ પડતા ફા. પ્લોટ નં. ૮૦, ૮૧ તથા ૮૨ ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૮૨, જેનું સ્થળ ઉપર ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૫ ચો.મી. વાળી જમીન પર **'' રાજહંસ ગ્રાન્ડેઝા''** ના બાંધકામ અંગે પરવાનગી આપેલી છેપ્રમોટર મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ–૧૪ ની જોગવાઈઓનું પાલન કર્યા સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૯) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં..............., તા.................. થી નોંધણી કરાવેલી છે.

(૧૦) તદ્ઉપરાંત પ્રોજેકટનું જે જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે, / કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે ટાઈટલની સ્થિતી દર્શાવતા રેવન્યુ દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ

રીપોર્ટ વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા તે બાબતે એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૧) પ્રમોટર ધ્વારા સુચિત બાંધકામને સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતના મંજુર નકશાનું એલોટી ધ્વારા નિરક્ષણ કરવામાં આવેલ છે જે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૨) પ્રમાટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૩) એલોટીએ **''રાજહંસ ગ્રાન્ડેઝા''** બિલ્ડીંગમાં, ફલેટ નં............ જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી........... વાળો............... માળે આવેલ ઓફિસ સ્વરૂપની મિલકત ખરીદ કરવા પ્રમોટરને વિનંતી કરેલ.

(૧૪) એલોટીને **''રાજહંસ ગ્રાન્ડેઝા''** બિલ્ડીંગમાં ફલેટ નં............ જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી...............જેના ચો.ફુટ............ વાળો...........માળે આવેલ ઓફિસ લાગુ પડતા ''રેરા'' કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન આ નીચે શીડયુલમાં આપેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૧૫) આ કરાર નીચેની શરતો સાથે બંન્ને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે :

(૧) શરતો :

(૧.૧) આ કરામાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન સદરહુ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ

થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધા હોય તે એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) સદરહુ મિલકતનો કુલ અવેજ રૂા................/– અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે. આ કરારની તારીખ પહેલા વેચાણ લેનારે રૂા..................................../– અંકે રૂપિયા..(કુલ અવેજનાં ૧૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ) આ કરારનાં એડવાન્સ વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવી આપ્યા છે તથા બાકી રહેતી રકમ વેચાણ આપનારાને નીચે મુજબ ચુકવી આપવા બંધાય છે.

(એ) આ કરાર કર્યા બાદ રૂા................./– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજનાં ૩૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

(બી) પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજનાં ૪૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

(સી) ભવનમાં આવેલ તમામ સ્લેબ તથા પોડીયમ વિગેરેનું.... બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં રૂા............./– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજનાં ૭૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

(ડી) વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકતનાં વિવિધ ભાગો જેવા કે, અંદરની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ તથા બારી–દરવાજા લગવવાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજનાં ૭૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

(ઈ) વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સીડીઓ, લીફીટ, લોબી વિગેરેનું કામ પુર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં રૂા....................................../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજનાં ૮૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

(એફ) ભવનમાં આવેલ બહારનું પ્લબીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીગેશન, અગાસીનું વોટર પ્રફીંગ વિગેરેનું કામ પુર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં રૂા................./– અંકે રૂપિયા...............................પુરા (કુલ અવેજનાં ૮૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

(જી) સદરહું મિલકતનાં સાટાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબ ભવનમાં આવેલ લીફટ, વોટર પંપ, વિદ્યુત ઉપકરણ, પર્યાવરણીય સુવિધાઓ, એન્ટરન્સ, પ્લીન્થ, પ્રોટેક્ષણ તથા પેપીંગ એરીયાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજનાં ૯૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

(એચ) બાકી રહેતી તમામ રકમ યાને કે રૂા................./–
અંકે રૂપિયા ....પુરા વેચાણ આપેલી મિલકતનો કબજો રહેઠાણનું પ્રમાણપત્ર મેળવીને સોંપવામાં આવે ત્યારે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરની વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો, સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામે કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા................../– અંકે રૂપિયા............................ પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા................../– અંકે રૂપિયા........................... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(૧) ચુકવણીની પધ્ધતી :

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ‘‘રેરા’’ નાં સ્લેક મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી

કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) ‘‘રાજહંસ ઈન્ફ્રાકોન (ઈન્ડીયા) પ્રા. લિ.’’ ના નામની કંપનીના તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે, પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

(૧.૫)પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમલોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર

કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૨) ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :

(૨.૧) ફલેટના કબજા માટેનું શીડયુલ :

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તા.................નાં રોજ અથવા તો તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડયુલ) પ્રમાણે સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ 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 ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદ્દતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૨.૨) સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ 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 તામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત ફી તથા અનય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૨.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં સતત ૩(ત્રણ) વખત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર

રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થવાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાળીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશો. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૨.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ પિસ્તાળીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૩) એલોટીની ફ્લેટનો કબજો લેવા નીષ્ફળતા :

(૩.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થવાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં

ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થયા ત્યાં સુધી તે સમાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેલી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા............./– અંકે રૂપિયા ....પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૩.૨) ફાળવણી દ્વારા કબજો :

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, એકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના

એસોસીએશનને અથવા જે લતાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૪) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનમાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારી ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ફ્લેટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે દાવામાં મનાઈહુકમ નથી.

(ડી) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(ઈ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કેબાબત કરવા ચુક કરી નથી.

જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(એફ)પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(એચ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશને સોંપી આપશે.

(આઈ) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(જે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરો તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા

કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સીહત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(એલ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરી યોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ....ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કરીયેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપેમન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવીયા મુજબની જુદી–જુદી યોજનાઓનાં અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે. એવા તર્કનાં આધારે આ ચારયે બાબતો ઉકત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. .... એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉકત પરીયોજનનામાં પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન પર તેમને .... એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાનું છે અને ફલેટનું વેચાણ કરવાનું છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજનાં આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(આઈ) એલોટીનો કબજો સોંપ્યાના ૫ વર્ષનાં સમયગાળાની અંદર એલોટી ફલેટમાં અથવા ફલેટ જેમાં આવેલું હોય તેમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકેટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાઓની જોગવાઈનાં સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરનાં

ધ્યાને લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમનાં પોતાનાં ખર્ચે દુરસ્તે કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરનાં નિયત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈઓનાં સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(જે) મકાનનું બાંધકામ પુરૂં થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આપ્યા બાદ પ્રમોટર, કારર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કારર્પેટ એરીયાની પુષ્ટિ આપશે પરંતુ કારર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારર્પેટ એરીયામાં થયેલો ધટાડો નિદ્યારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે જ તારીખ થી ....% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીની આપવામાં આવેલ કારર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીનાં કરવામાં આવેલા આયોજનનાં ત્યારપછીનાં સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ

કરારમાં થયેલી સમજુતી મુજબ .... ચો.મી. સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૫) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી, એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યાબાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું

ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ફલેટના બીમ–કોલમ વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારા અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફલેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટરચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની

તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૬) મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હક્ક ઈલાખા, એકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંપણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજક રવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીઅશેનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૭) વિવાદનું નિરાકરણ :

સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી ફલેટ અંગે પક્ષો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલએસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૮) કરાર રદ કરવા બાબત :

સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી ફલેટ અંગે જો કરાર રદ કરવામાં આવે તો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઉકત અધિનિયમો અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલાપાત્ર બનવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય એટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી

(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલીટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૦) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

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

(૧૧) બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :

''રાજહંસ ગ્રાન્ડેઝા'' એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકી, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર

એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સિથતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૨) ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :

(એ) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગરેનાં ભંગ નહી ાથય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૩) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં 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 સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા

જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૪) પ્રમોટર ગીરોમુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવ કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૫) સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેનટ ઓનરશીપ કાનુન :

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

(૧૬) બંધનકારક અસર :

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ શીડયુલ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં

અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કરસુ સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરદનાર સહીત)

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા ઉપર સહી કરવી

....

પ્રમોટર

(કરાર કરી સહી કરનાર)

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા ઉપર સહી કરવી

....

<u>સાક્ષીની સહી</u> :

(૧) નામ:................................(૨)નામ :................................

સરનામું : ....સરનામું : ....

:: શીડયુલ–એ ::

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન જી. સુરત, તા. મજુરાના મોજે ગામ ભરથાણા–વેસુ વાળી બીનખેતીની જમીનોની વિગત નીચે મુજબ છે.

(૧) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૧૦૩/૧+૨, બ્લોક નં. ૨૦૦ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૨) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૯/૩, બ્લોક નં. ૨૦૨ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૩) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૯/૨, બ્લોક નં. ૨૦૩ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૪) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૫/૫, બ્લોક નં. ૧૯૩ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૫) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૨/૩+૮૫/૩, બ્લોક નં. ૧૯૫ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

(૬) જી. સુરત તા. મજુરાના ગામ મોજે ભરથાણા– વેસુના રે.સ.નં. ૮૩ પૈકી, બ્લોક નં. ૧૯૬/એ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન.

ઉપરોક્ત તમામ જમીનોને ટી.પી. સ્કીમ નં ૧૩ (ભરથાણા–વેસુ) લાગુ પડતા ફા. પ્લોટ નં. ૮૦, ૮૧ તથા ૮૨ ફાળવવામાં

આવેલ છે તે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૮૨, જેનું સ્થળ ઉપર ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૫ ચો.મી. છે અને તે મુજબ અવેજની આપ–લે કરી હાલનો દસ્તાવેજ કરેલ છે.

તથા

જીલ્લો સુરત, તા. મજુરાનાં ગામ મોજે ભરથાણા–વેસુના રે.સ.નં. ૮૨/૨ તથા ૮૩/૧, જેનો બ્લોક નં. ૧૭૨ થી નોંધાયેલી રહેણાંકનાં હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૨૮૯ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩ (ભરથાણ–વેસુ) ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૬ આપવામાં આવેલ છે. તેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૪૦૨ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના હક્કો સહિતની મીલકત.

આમ, બંને મીલકત મળી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩, (વેસુ–ભરથાણા), એફ.પી. નં.૮૨ જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૫ ચો.મી. અને એફ.પી. નં.૧૦૬, જેનુ ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૪૦૨ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૧૪૪૨૭ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકાની રજાચિઠ્ઠી નં.૨૭, તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૯ ના આધીન સદરહું બ્લોક નં. ૧૯૩, ૧૯૫, ૧૯૬/પૈકી, ૨૦૦, ૨૦૨, ૨૦૩, ૧૭૨, વાળી જમીન ઉપર બિલ્ડીંગ એ થી ઈ એમ કુલ ૯ ટાવરના બાંધકામ અંગે પરવાનગી આપેલી. જે પરવાનગીને આધીન રહી અમોએ સદરહું જમીન પર **''રાજહંસ ગ્રાન્ડેઝા''** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

આ વેચાણ કરાર અમોએ અમારી રાજી, ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર અવેજની ચૂકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે.

તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમો અમારી સહી કરી આપી છે.

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

....

....