<u>વેચાણનો કરાર</u>

આજ તારીખ —— મી માહે ——— સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને :

<u>પહેલા પક્ષવાળા યાને પ્રમોટર</u> :

યુનીવર્સલ બીલ્ડકોન, એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN:AAFFU2732A) ઠેકાણું: સી/૧૭, નક્ષત્રવ્યુ, નક્ષત્ર સોલીટર ની પાછળ, પાલણપોર કેનાલ રોડ, પાલણપોર, સુરત તરફે અને વતી ભાગીદારો –

૧. ધવલકુમાર ગોવિંદભાઈ ઢોલા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૦, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી: ૧, માધવાનંદ સોસાયટી, શિશુવિહાર સ્કૂલ પાસે, આનંદમહેલ રોડ, અડાજણ, સુરત.

૨. પ્રણવસિંહ રણધીરસિંહ સોલંકી, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી: ૫૨, શ્રીરંગ સોસાયટી, રાંદેર રોડ, પાલનપુર પાટીયા, સુરત.

૩. અંબરીશ મનોજભાઈ પટેલ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૦, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી: ૮, સુજાતા સોસાયટી, વિજય સેલ્સ પાસે, તાડવાડી, રાંદેરરોડ, સુરત.

<u>બીજા પક્ષવાળા યાને એલોટી</u> :

જત પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણનો આ કરાર કરવામા આવે છે તે એવી રીતે કે :

૧. સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના પાલનપોર વિસ્તારમાં આવેલી મોજે પાલનપોર, તાલુકો: અડાજણના બ્લોક નં.૧૦૪/પૈકી ૧ તથા ૧૦૪ પૈકી વાળી અનુક્રમે ૧૨૬૬૩ સમ ચોરસ મીટર અને ૪૮૯ સમ ચોરસ મીટર મળી ૧૩૧૫૨ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જેના બદલમાં હવે ટી.પી. સ્કીમ નં.૮(પાલનપોર) લાગુ થતા અંતિમ ખંડ નંબર: ૭૬ તથા ૭૭ વાળી અનુક્રમે ૩૪૭ સમ ચોરસ મીટર તથા ૮૯૯૦ સમ ચોરસ મીટર મળી કુલ ૯૩૩૭ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન ફાળવવામાં આવી છે તે જમીન પૈકી સુરત મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરી આપેલા સબડીવીઝનના પ્લાન મુજબ સબપ્લોટ નંબર: ૩ વાળી ૩૪૪૯.૭૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૭૨૪.૮૮૫ સમ ચોરસ

મીટર જમીન કે જે ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૭૭ નો એક ભાગ છે તે જમીન પહેલા પક્ષવાળાઓએ તેના મુળ માલીકો નાનુભાઈ મગનલાલ નાયક, જનકકુમાર નાનુભાઈ નાયક ના એક્ત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે ચિંતન જનકકુમાર નાયક, જયશ્રીબેન જનકકુમાર નાયક, કિરીટકુમાર નાનુભાઈ નાયક, પોતે તથા પોતાના એક્ત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે અને કલ્પનાબેન કિરીટકુમાર નાયક પાસેથી તારીખઃ ૪/૧/૨૦૧૮ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૨૯૯ નંબરે તારીખઃ ૪/૧/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. આમ, તે જમીન પહેલા પક્ષવાળા માલીકી હકકે ધારણ કરતા આવેલા છે.

તેજ રીતે સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના પાલનપોર વિસ્તારમાં આવેલી મોજે પાલનપોર, તાલુકોઃ અડાજણના બ્લોક નં.૧૦૪/પૈકી ૧ તથા ૧૦૪ પૈકીવાળી અનુક્રમે ૧૨૬૬૩ સમ ચોરસ મીટર અને ૪૮૯ સમ ચોરસ મીટર મળી ૧૩૧૫૨ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જેના બદલમાં હવે ટી.પી. સ્કીમ નં.૮(પાલનપોર) લાગુ થતા અંતિમ ખંડ નંબરઃ ૭૬ તથા ૭૭ વાળી અનુક્રમે ૩૪૭ સમ ચોરસ મીટર તથા ૮૯૯૦ સમ ચોરસ મીટર મળી કુલ ૯૩૩૭ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન ફાળવવામાં આવી છે તે જમીન પૈકી સુરત મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરી આપેલા સબડીવીઝનના પ્લાન મુજબ સબપ્લોટ નંબરઃ ૩ વાળી ૩૪૪૯.૭૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૭૨૪.૮૮૫ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જે ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૭૭ નો એક ભાગ છે તે જમીન પહેલા પક્ષવાળાઓએ તેના મુળ માલીકો નાનુભાઈ મગનલાલ નાયક, જનકકુમાર નાનુભાઈ નાયક ના એક્ત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે ચિંતન જનકકુમાર નાયક, જયશ્રીબેન જનકકુમાર નાયક, કિરીટકુમાર નાનુભાઈ નાયક, પોતે તથા પોતાના એક્ત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે અને કલ્પનાબેન કિરીટકુમાર નાયક પાસેથી તારીખઃ ૪/૧/૨૦૧૮ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ કરારથી વિકાસ માટે રાખેલી. તે ડેવલપમેન્ટ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના

૩૦૦ નંબરે તારીખઃ ૪/૧/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. આમ, તે જમીન પહેલા પક્ષવાળા ડેવલપર તરીકે કબજા હકકે ધારણ કરતા આવેલા છે.

૨. આ મુજબ પહેલા પક્ષવાળાને મજકુર જમીન ઉપર વિકાસ કામ કરવાના અધિકારો છે.

૩. મજકુર જમીનોનો પ્રત્યક્ષ કબજો પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરનો ચાલી આવેલો છે. મજકુર જમીનને હવે પછી આ કરારમા **"પ્રોજેક્ટ લેન્ડ"** તરીકે ઉલ્લેખવામા આવી છે. પ્રોજેકટ લેન્ડનું વર્ણન **પરિશિષ્ટ-૧** મા આપેલું છે.

૪. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર રહેઠાણની ઈમારતો બનાવવા માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ **રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.-૧/નં. ૫૦, તારીખઃ ૧૮/૬/૨૦૧૮** થી મંજુર કરી આપ્યા છે. મજકુર પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૦૦૫, તારીખઃ ૧૮/૧/૨૦૧૯ થી રીવાઈઝ કરી આપ્યા છે. **પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે** પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે રહેઠાણની ઈમારતો બાંધવાનું શરૂ કર્યુ છે અને તે સમગ્ર યોજનાને **"બીલ્વમ રીજન્સી"** નામ આપવામા આવેલું છે. મંજુર પ્લાન પ્રમાણે પહેલા પક્ષવાળાની માલીકીની જમીન ઉપર **એપાર્ટમેન્ટ 'એ'** તથા પહેલા પક્ષવાળાએ ડેવલપમેન્ટ કરારની રૂએ ધારણ કરેલ જમીન ઉપર **એપાર્ટમેન્ટ 'બી'** નુ આયોજન છે. આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ PR/GJ/SURAT /SURAT CITY/SUDA/RAA03498/260918 નંબરે **તારીખઃ ૨૬/૯/૨૦૧૮** ના રોજ નોંધાયેલી છે. નોંધણી પ્રમાણપત્રનો દાખલો આ કરાર સાથે સામેલ કરેલો છે.

૫. મજકુર યોજનામા બીજા પક્ષવાળા એલોટીને **બીલ્ડીગ નંબરઃ એ માં એકમ નંબરઃ** --- માલીકી હકકે ફાળવવાની દરખાસ્ત આપવામા આવેલી છે. મજકુર એકમ વાળી મિલકતમા એકમનું મંજુર પ્લાન પ્રમાણેનું બાંધકામ તથા આંતરિક રસ્તા, સી.ઓ.પી. અને માર્જીન વગેરેની જમીનમા સહીયારા વપરાશના હકકોનો સમાવેશ થાય છે.

૬. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરના પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ડેવલપ કરવાના અધિકારો છે અને બીજા પક્ષવાળા સાથે આ કરાર કરવાના પણ અધિકારો છે.

૭. બીજા પક્ષવાળાની માંગણી ઉપરથી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને પ્રોજેક્ટ લેન્ડને લગતા તમામ ટાઈટલ દસ્તાવેજો તથા પ્રોજેક્ટના આર્કિટેક્ટ શ્રી અલ્પેશ પટેલ એ તૈયાર કરી મંજુર કરાવેલા પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશન્સ બતાવ્યા છે અને સંતોષ કરાવ્યો છે. વધુમા પહેલા પક્ષવાળાએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સુચિત કરેલ તમામ દસ્તાવેજો બતાવેલા છે અને તે જોઈને બીજા પક્ષવાળાએ સંતોષ વ્યકત કરેલો છે.

૮. પહેલા પક્ષવાળાએ પ્રોજેક્ટ હેઠળની જમીનના વકીલશ્રી દ્વારા આપવામા આવેલ ટાઈટલ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણીત નકલ તથા પ્રોજેક્ટ લેન્ડને લગતા રેવન્યુ તથા હકક પત્રકના ઉતારાનું બીજા પક્ષવાળાને ઈન્સ્પેકશન આપેલું છે અને નકલો પુરી પાડેલી છે. બીજા પક્ષવાળાએ તે જોઈ સંતોષ વ્યકત કરેલો છે.

૯. બીજા પક્ષવાળાએ યોજનાના લે–આઉટ પ્લાન પણ જોયા છે અને સંતોષ વ્યકત કરેલો છે.

૧૦. બીજા પક્ષવાળાએ યોજનાના પ્લાન તથા સ્પેસીફીકેશન્સ સમજી લીધા છે અને તે બાબતે સંતોષ વ્યકત કરેલો છે.

૧૧. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે યોજના પૂર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે જરૂરી પરવાનગીઓ, માન્યતાઓ મેળવેલી છે અને ભવિષ્યમા પણ વખતો વખત તેવી માન્યતાઓ મેળવી બાંધકામ પૂર્ણ કરી પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવાની જવાબદારી સ્વીકારી છે.

૧૨. બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે તથા બીનખેતી પરવાનગી આપતી વખતે સક્ષમ સત્તા મંડળોએ જે શરતો રાખી છે તે તમામ શરતોનું પાલન કરવાની અને પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાની પહેલા પક્ષવાળાએ જવાબદારી લીધી છે.

૧૩. પહેલા પક્ષવાળાએ આ મુજબ યોજનાનું વિકાસ કામ શરૂ કરેલું છે.

૧૪. બીજા પક્ષવાળા એલોટીએ યોજનામા **એકમ નંબરઃ** --- વાળી મિલકત માલીકી હકકે વેચાણ લેવા ઈચ્છા દર્શાવેલી છે અને પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને તે મિલકત માલીકી હકકે વેચાણ આપવાની કબુલત આપી છે.

૧૫. મજકુર એકમ વાળી મિલકતનો **કારપેટ વિસ્તાર** ---- **સમચોરસ ફુટ યાને** ---- **સમચોરસ મીટર** છે. કારપેટ વિસ્તારમા નેટ યુઝેબલ ફલોર

સ્પેસ તથા ઈન્ટરનલ પાર્ટીશન વોલ હેઠળની સ્પેસનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ તેમા એક્ટર્નલ વોલ્સ, સર્વિસ શાફટ હેઠળની સ્પેસ, બાલ્કની, વરંડા તથા ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી.

૧૬. પક્ષકારોએ પરસ્પરની કબુલાત, રજુઆત અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આ કરારમા જણાવેલી શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની તથા તમામ સંલગ્ન કાયદાઓ અને તે હેઠળના નિયમોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલી છે.

૧૭. આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને રૂા.------ **અંકે રૂપિયા** ----------- પુરા વેચાણ અવેજ પેટે એડવાન્સ આપેલા છે અને તે મળ્યા બદલની પહેલા પક્ષવાળા આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ આ કરારમા જણાવેલી શરતોને આધિન ચુકવવાની બીજા પક્ષવાળાએ બાંહેધરી આપેલી છે.

૧૮. રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ ની કલમ ૧૩ હેઠળ લેખીત વેચાણ કરાર કરવો અને રજીસ્ટર કરાવવો અનિવાર્ય છે અને તેથી પક્ષકારો આ કરાર કરી લે છે અને તેની રૂએ પહેલા પક્ષવાળા પરિશિષ્ટ–એ મા વર્ણવેલ એકમ વાળી મિલકત બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા અને બીજા પક્ષવાળા તેવી મિલકત પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ લેવા બંધાય છે.

<u>શ ર તો</u>

(૧) પહેલા પક્ષવાળાએ એકમનું બાંધકામ યોજનાના પ્લાન, ડીઝાઈન તથા સ્પેસીફીકેશન્સ પ્રમાણે અને સ્થાનિક સત્તા મંડળોએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ તથા તેઓ તરફથી મળતી માન્યતાઓ પ્રમાણે કરવાનું રહેશે. તેમછતાં બીજા પક્ષવાળા એલોટીની પૂર્વ લેખીત સંમતી મેળવી પહેલા પક્ષવાળાને બાંધકામમા ફેરફાર કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા ફેરફાર બીજા પક્ષવાળાએ કબુલ રાખવાના રહેશે.

બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને મજકુર એકમની કિંમત તરીકે દર સમચોરસ મીટરના રૂા.----- પુરા ના દરે એકમના કુલ ક્ષેત્રફળ --- સમચોરસ મીટર કારપેટ વિસ્તાર માટે રૂા.------ **અંકે રૂપિયા** --------- પુરા ચુકવવાના રહેશે. મજકુર કિંમતમા એકમ હેઠળની સ્વતંત્ર વપરાશની ---- **સમચોરસ મીટર** જમીનની કિંમત, એકમના બાંધકામનો ખર્ચ તથા યોજનામા આપવા નકકી થયેલી સહીયારા વપરાશની તમામ સગવડોના ખર્ચનો સમાવેશ થઈ જાય છે. તેવી સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સગવડોની યાદી **પરિશિષ્ટ–૨** મા આપેલી છે.

અવેજની કુલ રકમ રૂા.------ પુરા પૈકી રૂા.---- પુરા બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

<u>વિ ગ ત</u>

રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
	કુલ રૂા.		

જે મળ્યા બદલની પહેલા પક્ષવાળા આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એકમના બાંધકામની પ્રગતિ પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા વખતો વખત બીજા પક્ષવાળા પાસે લેખીત માંગણી કરેથી બીજા પક્ષવાળાએ તેવી માંગણી નોટીસ મળેથી દિન–૭ ની મુદતમા પહેલા પક્ષવાળાને માંગ્યા મુજબની રકમ તે ઉપર ચઢતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય વેરાઓ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળાએ માંગણી બાબતે નીચે મુજબની બાંહેધરી આપી છે.

૧. આ કરાર કરતી વખતે કુલ અવેજના ૩૦% કરતા વધુ રકમ લેવામા આવી નથી.

૨. એકમના પ્લીન્થના બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના એકંદરે ૪૫% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.

૩. એકમના બાંધકામના તમામ સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે. એક કરતાં વધુ સ્લેબ હોય ત્યારે દરેક સ્લેબ ભરવામા આવેથી પ્રમાણસરના ધોરણે માંગણી કરવામા આવશે.

૪. એકમના બાંધકામમા દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી દરવાજા વગેરે કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.

૫. એકમના બાંધકામમા સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર વગેરેનું બાંધકામ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% કરતા વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.

૬. એકમના બાંધકામમા બહારનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, દર્શન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ વગેરે પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% કરતા વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.

૭. એકમમા ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, વોટર પંપ, એન્ટરન્સ વરંડા, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન પેવીગ વગેરેની સુવિધા પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.

૮. બાકીની રકમ એકમનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી બીજા પક્ષવાળાને સોંપવામા આવે ત્યારે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આપવાની રહેશે.

આ કરારમા જે કુલ અવેજ નકકી કરવામા આવ્યો છે તેમા પ્રમોટરે ભરવો પડતો વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, સેસ, જી.એસ.ટી. વગેરેનો સમાવેશ થતો નથી અને તેવી રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણી ઉપરથી અલગથી આપવાની રહેશે.

આ કરારમા ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે જે કુલ કિંમત નકકી કરવામા આવી છે તેમા કોઈ વધારો માંગવાનો રહેતો નથી. પરંતુ જો સક્ષમ સત્તા મંડળો દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમા વધારો કરવામા આવે અથવા સ્થાનિક સત્તા મંડળો કે રાજય સરકાર વધારાના કે નવા ચાર્જની માંગણી કરે તો તેવી વધારાની રકમ પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી મેળવી શકશે. પહેલા પક્ષવાળા બાંહેધરી આપે છે કે તેવી વધારાની રકમ માંગતા પહેલા તેઓએ બીજા પક્ષવાળાને ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ, કોસ્ટ અને લેવીઝમા સક્ષમ સત્તા મંડળો તરફથી થયેલા વધારાના નોટીફીકેશન્સ, ઓર્ડર, રૂલ, રેગ્યુલેશન વગેરેની નકલો પત્ર સાથે આપવાની રહેશે અને તેવી માંગણી જે તે સંબંધીત તારીખ પછી થતા ચુકવણા સંબંધે લાગુ થશે.

પહેલા પક્ષવાળાને પોતાની મુનસફી ઉપર બીજા પક્ષવાળા તરફથી મળતા વહેલા ચુકવણા માટે રીબેટ આપવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવો વટાવ દર વર્ષે દર સેંકડે ટકા ૧૦% ના દરે ચુકવણાની તારીખ અને ખરેખર ડયુ તારીખ વચ્ચે રહેતા સમય માટે અને રકમ માટે આપી શકાશે. એક વખત પ્રમોટર તરફથી બીજા પક્ષવાળાને તેવી સગવડ આપવામા આવેથી તેમા ફેરફાર કરવાનો પહેલા પક્ષવાળાને વિકલ્પ રહેશે નહિં.

એકમનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયેથી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એકમના કારપેટ ક્ષેત્રફળ બાબતે સ્થળ ઉપર માપણી કરાવી સંતોષ આપવાનો રહેશે. કારપેટ ક્ષેત્રફળમા મહત્તમ ૩% થી વધુ ફેરફાર થશે નહિં તેની પહેલા પક્ષવાળાએ બાંહેધરી આપેલી છે. તે મુજબ ક્ષેત્રફળની ખરાઈ થયેથી વેચાણ કિંમત ખરેખરના ક્ષેત્રફળ આધારે ગણવાની રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમા કારપેટ ક્ષેત્રફળમા ૩% ની મર્યાદામા ઘટાડો હોય તો વેચાણ કિંમતમા પ્રમાણસરના ધોરણે ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને વધારાની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને જમા આપવાની રહેશે અથવા તેવી રકમ નકકી થયેથી દિન–૪૫ ની મુદતમા વાર્ષિક ૧૦% ના દરે વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કારપેટ ક્ષેત્રફળમા વધારો હોય તો પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી તેવી વધારાની સ્પેસ માટે પ્રમાણસરના ધોરણે વધારો માંગી શકશે અને તે વધારો તે તારીખ પછી ડયુ થતા હપ્તા સાથે આપવાનો રહેશે. આ મુજબ ક્ષેત્રફળના તફાવતનો નાણાંકીય મૂલ્યમા એડજસ્ટમેન્ટ ઉપર દર સમચોરસ મીટરની જે કિંમત ઠરાવેલી છે તે અનુસાર ગણવાનો રહેશે.

બીજા પક્ષવાળા તરફથી પહેલા પક્ષવાળાને વખતો વખત જે ચુકવણા કરવામા આવે તે ચુકવણાની રકમ પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી અલગ અલગ મથાળા હેઠળ લેણી પડતી રકમ સામે પોતાની મુનસફી પ્રમાણે એપ્રોપ્રીએટ કરી શકશે અને તે માટે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આ કરાર થકી અધિકૃત કરેલા છે. બીજા પક્ષવાળા ભવિષ્યમા તેવા એડજસ્ટમેન્ટ / એપ્રોપ્રીએશન સામે વાંધો લઈ શકશે નહિં કે તકરાર કરી શકશે નહિં.

(૨) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા મંડળે પ્લાન મંજુર કરતી વેળા તથા ત્યારબાદ વખતો વખત લાદેલી તમામ શરતો અને જોગવાઈઓનુ પાલન કરવા બાંહેધરી આપે છે અને એકમનો કબજો બીજા પક્ષવાળા એલોટીને સુપ્રત કરતા પહેલા જે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળો પાસે જે તે એકમને લગતા પુર્ણતા સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે.

પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર તથા બીજા પક્ષવાળા એલોટી માટે સમય એ મહત્વનુ અંગ છે. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર આ પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે અને એકમનો કબજો પુર્ણતા સર્ટીફીકેટ મેળવી બીજા પક્ષવાળાને સોંપવા માટે તથા સહિયારા વપરાશની મિલકતોનો કબજો રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ સભાસદોને કે તેમના એસોસીએશન ને સોંપવા માટે સમય મર્યાદાનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવા બંધાય છે. તે જ

પ્રમાણે બીજા પક્ષવાળા એલોટી આ કરાર થકી નકકી થયેલા તમામ હપ્તાની રકમ તથા આ કરાર અન્વયેની તેમની તમામ નાણાંકીય જવાબદારીઓ સમયસર અદા કરવા પહેલા પક્ષવાળાને બાંહેધરી આપે છે.

(૩) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર મળવાપાત્ર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ૪ મુજબ ૧૩૭૯૯.૦૮ સમચોરસ મીટર છે અને પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર મળવાપાત્ર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ૩.૫૦ મુજબ ૧૨૧૦૧.૯૧ સમચોરસ મીટર ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન હેઠળ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલા છે. ભવિષ્યમાં વધારાનો એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થયેથી અથવા ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન હેઠળ પ્રિમીયમ ભરપાઈ કરી વધુ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તે વાપરવાનો અધિકાર પહેલા પક્ષવાળાએ કાયમ રાખેલો છે. પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને તે બાબતે જરૂરી માહિતી આપેલી છે અને બીજા પક્ષવાળાએ તે સમજીને તે બાબતે સંમતી દર્શાવીને પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી એકમવાળી મિલકત ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલુ છે. સબબ સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરવાના અધિકારો માત્ર પહેલા પક્ષવાળાના છે તે હકીકત બીજા પક્ષવાળા કબુલ રાખે છે.

(૪) જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને એકમનો કબજો બીજા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીજા પક્ષવાળા પ્રોજેકટમાંથી છૂટા થવાનો ઈરાદો રાખતા ન હોય તો, પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને તેઓ તરફથી મળેલી તમામ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે એટલે કે, કરાર મુજબ કબજો સોંપવાની તારીખથી ખરેખર કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના સમય માટે દર વર્ષે ૧૦% ટકાના દરે વ્યાજ આપવાનુ રહેશે. તે જ પ્રમાણે જો બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળાને આ કરાર થકી નિયત થયેલા હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો તેવા વિલંબીત સમય માટે અને વિલંબીત રકમ માટે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને દર વર્ષે ૧૦% ટકાના દરે વ્યાજ આપવાનુ રહેશે.

ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે પહેલા પક્ષવાળાના બીજા પક્ષવાળા પાસે વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકોને બાધ ન આવે તે રીતે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, જો બીજા પક્ષવાળા એલોટી આ કરાર અન્વયે આપવાની ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ડયુઝ ની ત્રણ હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષવાળા પોતાની મુનસફી ઉપર

આ કરાર રદ કરી શકશે. પરંતુ તે પહેલા પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે બીજા પક્ષવાળાને ૧૫ દિવસની લેખિત નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી આ કરારમાં જણાવેલા સરનામે તથા ઈમેઈલથી આપવાની રહેશે અને કરાર રદ કરવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરવાનો રહેશે. જો બીજા પક્ષવાળા નિયત થયેલ સમય મર્યાદામાં પોતાની કસુર સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો નોટીસ પીરીયડનો અંત આવ્યેથી પહેલા પક્ષવાળા કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે સહી. વધુમાં ઉપર મુજબ કરાર રદ થયેથી પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે બીજા પક્ષવાળા એલોટીને તેઓ તરફથી મળેલ વેચાણ અવેજની તમામ હપ્તાની રકમ લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ તથા પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલી અન્ય બાકી રકમ કાપીને ૩૦ દિવસની મુદતમાં વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે.

(૫) પહેલા પક્ષવાળાએ એકમમાં આપવા ધારેલ બાંધકામના ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓ ફીક્ષ્ચર્સ વિગેરેની બ્રાન્ડ તથા સુચિત પ્રાઈસ રેન્જની વિગતો સાંધણ–સી માં આપેલી છે.

(૬) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે એકમનો કબજો **તા:૩૦/૪/૨૦૨૪** સુધીમાં બીજા પક્ષવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પહેલા પક્ષવાળા પોતાના તથા પોતાના એજન્ટોના કાબુ બહારના પરિબળોને કારણે એકમનો કબજો બીજા પક્ષવાળાને સોંપવા નિષ્ફળ જાય અથવા દરકાર ન કરે તો બીજા પક્ષવાળાની માંગણી ઉપરથી પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળાને તેઓ તરફથી મળેલ પુરેપુરી રકમ જયારથી રકમ મળી હોય ત્યારથી રકમ પરત કરવામાં આવે ત્યાં સુધીના ઉપર પેરા–૪ માં જણાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજ સાથે પરત ચુકવી આપવા જવાબદાર રહેશે.

તેમ છતાં જો એકમનો કબજો યુધ્ધ, વર્ગવિગ્રહ, કુદરતી આપત્તી, સરકારી અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળો અને કોર્ટની નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, નોટીફીકેશનના કારણે બાંધકામમાં વિલંબ થવાથી સોંપી શકે નહી તો પહેલા પક્ષવાળા કબજો સોંપવા માટે વ્યાજબી મુદત વધારાનો લાભ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૭) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા :

બીજા પક્ષવાળાએ આ કરારની શરતોનુ પાલન કરીને સમયસર નાણાંની ચુકવણી કરી હોય તો સક્ષમ સત્તા મંડળ તરફથી પુર્ણતા સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી દિન–૭ ની મુદતમાં પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એકમનો કબજો સોંપવા દરખાસ્ત આપવાની રહેશે અને બીજા પક્ષવાળાએ આ કરારની શરતો પ્રમાણે તે મુજબની દરખાસ્તની નોટીસ મળ્યેથી બાકી નાણાં ચુકવી કબજો દિન–૧૫ ની મુદતમાં

સ્વીકારવાનો રહેશે. બીજા પક્ષવાળા, પહેલા પક્ષવાળા અથવા સભ્યોના એસોસીએશન ધ્વારા નિયત થતી નિભાવ ખર્ચની રકમ ભરપાઈ કરવા બાંહેધરી આપે છે.

પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી કબજો સ્વીકારતી વખતે બીજા પક્ષવાળાએ જરૂરી બાંહેધરીઓ તથા દસ્તાવેજો સહી કરી આપવાના રહેશે અને જો બીજા પક્ષવાળા કબજો લેવામાં કસુર કરે તો પણ નિભાવ ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવા જવાબદાર રહેશે. વધુમાં બીજા પક્ષવાળા પાસે બાકી લેણી પડતી રકમ ઉપર પહેલા પક્ષવાળા દર વર્ષે ૧૦% ટકાના દરે વ્યાજની નુકસાની માંગણી શકશે.

કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ—૫ ની મુદતમાં જો બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતમાં વર્કમેનશીપ, ક્વોલીટી અને આપવામાં આવેલી સર્વિસીસમાં ખામી હોવાનુ તથા સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ હોવાનું પહેલા પક્ષવાળાના ધ્યાન પર લાવશે તો પહેલા પક્ષવાળાએ, જયાં સુધી શક્ય છે ત્યાં સુધી તે ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી—કરાવી આપવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેવી ખામી સુધારવાનુ શકય ન હોય તો બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી તેવી ખામી માટે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમ છતાં આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, પહેલા પક્ષવાળા જવાબદાર નહી હોય તેવા અથવા પહેલા પક્ષવાળાના કાબુ બહારના પરિબળોના પરિણામે વર્કમેનશીપ, ક્વોલીટી અને સેવાઓમાં તથા સ્ટ્રકચરમાં ખામી ઉભો થઈ હોય તો તેવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષવાળા જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) બીજા પક્ષવાળા એલોટીએ એકમનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે અથવા કરવા માટે બીજાને એકમવાળી મિલકત સોંપવાની રહેશે. રહેઠાણ સિવાયના બીજા કોઈ હેતુ માટે એકમવાળી મિલકતનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. એકમમાં આવેલ પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૯) બીજા પક્ષવાળા એલોટી સહિતના યોજનાના તમામ એલોટીઓએ સોસાયટી, એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવા માટે સામેલ થવાનુ રહેશે અને પહેલા પક્ષવાળા નકકી કરે તેવા વહીવટી તંત્રની નોંધણી માટે જરૂરી તમામ અરજીઓ, સભ્યપદ તથા બીજા લખાણો સહી કરી આપવાના રહેશે અને તેવા વહીવટી તંત્ર માટે નિયત થતા રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ તથા બાયલોઝ ઉપર સહી આપવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા તરફથી સહી માટે કાગળો મળ્યેથી દિન—૭ ની મુદતમાં બીજા

પક્ષવાળાએ સહી, સંમતી લખી આપવાના રહેશે. બીજા પક્ષવાળા એલોટી કે અન્ય એલોટી તેવા સુચિત બાયલોઝ તથા રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન્સ વિરૂધ્ધ તકરાર કરી શકશે નહી.

પહેલા પક્ષવાળા તરફથી એકમવાળી મિલકતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયુ છે અને મિલકત વપરાશલાયક થઈ છે તેવી લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી દિન–૧૫ ની મુદત બાદ બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતને લગતા તમામ વેરાઓ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્થાનિક સત્તા મંડળોના ટેક્ષીસ, રાજય સરકારશ્રીના લેણાં, વોટર ચાર્જી, વીમા પ્રિમીયમ, કોમન લાઈટ બીલ, રીપેર ખર્ચ, ઉઘરાણી કલાર્કના પગાર, ચોકીદાર,ઝાડુ મારનાર તથા અન્ય એજન્સીઓના વહીવટી ખર્ચ તથા નિભાવ ખર્ચની રકમમાં પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવા અને ભોગવવા જવાબદાર રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી, એસોસીએશન કે કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તેવા ફાળાની રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આપવાની રહેશે. જયાં સુધી બીજા પક્ષવાળાનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો નિયત ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળાએ એડહોક ધોરણે દર માસે રૂા.૩૦૦૦/– નિભાવ ખર્ચનો ફાળો આપવાનો રહેશે. તેવી ફાળાની રકમ વગર વ્યાજે પહેલા પક્ષવાળા પોતાના કબજામાં ધારણ કરવા હકકદાર રહેશે અને સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપનીની રચના થયેથી તેવી રકમ, તેવી સોસાયટી/ એસોસીએશન/કંપનીના ખાતે ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે સહી.

(૧૦) આ કરારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ છે તેવી રકમો ઉપરાંત બીજા પક્ષવાળાએ એકમવાળી મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષવાળાને આ કરારમાં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ થઈ નથી તેવા તમામ આઉટગોઈન્ગ્સમાં પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને તમામ પ્રકારના લીગલ ખર્ચ, ચાર્જીસ અને એક્ષપેન્સીસ, વકીલોની ફી, સોસાયટી/કંપની/એસોસીએશનના નોંધણી ખર્ચની રકમો, તેવા વહીવટી તંત્રના રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝ ઘડામણી ખર્ચ તથા સ્ટેમ્પ કાયદા અન્વયે સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમો અલગથી આપવાની રહેશે.

(૧૨) બીજા પક્ષવાળાની તરફેણમાં એકમવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે તે દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન–ફી તથા સહીયારા વપરાશની મિલકતોનો દસ્તાવેજ રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ સભાસદના અથવા સભાસદોની સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપનીની તરફેણમાં કરવામાં આવે ત્યારે તેવા

દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરેમાં ફાળાની રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને અલગથી આપવાની રહેશે.

(૧૩) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે બીજા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની બાંહેધરીઓ આપી છે.

૧. પહેલા પક્ષવાળા પાસે પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે અને તેની વિગતો આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં આપવામાં આવેલી છે. તેમજ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર પહેલા પક્ષવાળાનો પોતાનો ખરેખર શાંત અને પ્રત્યક્ષ કાનુની કબજો છે અને પ્રોજેક્ટ કરવાના અધિકારો છે.

૨. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે વિકાસ બાબતે જરૂરી કાયદેસરની તમામ પરવાનગીઓ મેળવી છે અને ભવિષ્યમાં પણ વખતો વખત તેવી પરવાનગીઓ મેળવશે, તેવી બાંહેધરી આપી છે.

૩. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યુ ન હોય તેવી કે તેવો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા ન હોય તેવા કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ પ્રકરણો પડતર નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્રોજેક્ટ સંબંધે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે મેળવેલ તમામ પરવાનગીઓ આજે પણ અમલમાં છે અને કાયદસરની છે અને કાયદા મુજબની પ્રક્રિયા કરી મેળવવામાં આવેલી છે. વધુમાં ભવિષ્યમાં પ્રોજેક્ટ સંબંધે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ કાયદા મુજબની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષવાળા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા તમામ એકમોવાળી મિલકત સંબંધે તમામ કાયદાઓનુ ચુસ્તપણે પાલન કરશે.

૬. પહેલા પક્ષવાળાને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે અને બીજા પક્ષવાળાના હકકોમાં ન્યુનતા આવે તેવા કોઈપણ કૃત્ય કે કસુર પહેલા પક્ષવાળાએ કરેલ નથી.

૭. પહેલા પક્ષવાળાએ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, પ્રોજેક્ટ કે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ એકમવાળી મિલકત સંબંધે, આ કરારથી બીજા પક્ષવાળાને મળતા અધિકારોમાં ન્યુનતા આવે તેવા કોઈપણ કરાર હરકોઈ ત્રાહિત સાથે કરેલ નથી.

૮. પહેલા પક્ષવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે, આ કરાર મુજબ બીજા પક્ષવાળાને એકમ વેચાણ કરવાના અધિકારો ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મર્યાદા નથી.

૯. એકમવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષવાળાની તરફેણમાં કરતી વખતે સહીયારા વપરાશની મિલકતો (આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. વગેરે) નો કબજો તમામ એલોટીઓના એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે.

૧૦. પહેલા પક્ષવાળાએ પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધે આજપર્યન્તના તમામ સરકારી, ડયુઝ, રેઈટસ, ચાર્જીસ, ટેક્ષીસ, અન્ય નાણાં લેવીઝ, પ્રિમીયમ્સ તથા નુકસાની અને બીજા ચુકવણાઓ ચુકતે કરેલા છે.

૧૧. સરકાર તથા અન્ય સ્થાનિક સત્તા મંડળો, કાયદાઓ, સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ, નોટીફીકેશન હેઠળ મિલકત સંપાદન કરવા સંબંધે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ પહેલા પક્ષવાળાને આજપર્યન્ત મળી નથી કે જેનો ટાઈટલ રીપોર્ટમાં ઉલ્લેખ ન હોય.

(૧૪) બીજા પક્ષવાળા એલોટી, પહેલા પક્ષવાળા સાથે નીચે મુજબ બંધાય છે.

૧. એકમવાળી મિલકતનો કબજો મળ્યેથી તે સારી અને વપરાશલાયક સ્થિતીમાં જાળવવામાં આવશે અને તે મિલકતમાં સોસાયટી / એસોસીએશનના રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝ વિરૂધ્ધમાં તથા સ્થાનિક સત્તા મંડળોની લેખીત પરવાનગી વગર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરવામાં આવશે નહી.

૨. એકમવાળી મિલકતમાં જોખમકારક, સળગી ઉઠે તેવા અને નુકસાન થાય તેવા કોઈપણ પદાર્થો રાખવામાં આવશે નહી કે એકમવાળી મિલકતના સ્ટ્રકચર તથા પડોશી પડોશીઓની મિલકતમાં નુકસાન થાય તેવી પ્રવૃત્તિઓ કરવામાં આવશે નહી. તેમ છતાં તેવી કોઈપણ પ્રવૃત્તિઓના કારણે એકમવાળી મિલકતને નુકસાન થાય તો તે માટે બીજા પક્ષવાળા પોતે જવાબદાર રહેશે અને આજુબાજુની મિલકતો તથા રહેવાસીઓને અને રાહદારીઓને નુકસાન થાય તો તે બીજા પક્ષવાળાએ પોતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે.

૩. એકમવાળી મિલકત જે સ્થિતીમાં પહેલા પક્ષવાળાએ બાંધીને બીજા પક્ષવાળાને સોંપી હોય તે જ સ્થિતીમાં બીજા પક્ષવાળાએ જાળવવાની રહેશે

એન તેમાં સોસાયટી/એસોસીએશનના રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન વિરૂધ્ધ સ્થાનિક સત્તા મંડળોની સુચના વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી. તેમ છતાં બીજા પક્ષવાળા તેવી કોઈપણ બાંહેધરીનો ભંગ કરે તો તેના પરિણામો માટે બીજા પક્ષવાળા પોતે જવાબદાર રહેશે.

૪. બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલક્ત કે તે પૈકીનો કોઈ ભાગ તોડી પાડશે નહી કે તેના દર્શનમાં અને આઉટસાઈડ કલરસ્કીમમાં ફેરફાર થાય તેવા સુધારા વધારા કરી શકશે નહી અને તેવી મિલકતો તથા તેમાં આવેલી ગટર, પાણીની પાઈપો, સારી હાલતમાં જાળવવામાં આવશે અને લાગુ એકમની મિલકતને તથા તેના અલગ અલગ ભાગોને મળતા ટેકામાં ફેરફાર કરશે નહી અને એકમના કોલમ, બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. પરડી અને અન્ય સ્ટ્રકચરલ ભાગોમાં નુકસાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરશે નહી.

૫. પ્રોજેકટ હેઠળની મિલકતોની વીમા પોલીસી લેવામાં આવે તે પોલીસીઓને અસર પહોંચે અથવા રદ થાય અથવા પ્રિમીયમમાં વધારો થાય તે પ્રકારે બીજા પક્ષવાળા પોતાના એકમવાળી મિલકતમાં કોઈપણ કામ કે કસુર કરશે નહી.

૬. એકમવાળી મિલકતની બહાર કંપાઉન્ડમાં કે પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર કે આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. વિગેરેના સહીયારા વપરાશની મિલકતોમાં બીજા પક્ષવાળા કચરો નાંખશે નહી કે ગંદકી કરશે નહી.

૭. સ્થાનિક સત્તા મંડળો અને સરકાર તરફથી કે વીજ કંપની, ગેસ કંપની વિગેરે તરફથી પાણીની લાઈન, વીજળી પુરવઠો, ગેસ સર્વિસ વિગેરે આપવા માટે જે ડીપોઝીટ માંગવામાં આવે તો તે ડિપોઝીટની રકમ પહેલા પક્ષવાળા તરફથી જાણ થયેથી દિન–૧૫ ની મુદતમાં અચૂક ચૂકવી આપશે.

૮. સ્થાનિક સત્તા મંડળોના મિલકત વેરા સહિતના તમામ વેરા, વોટર ચાર્જીસ, વીમા પ્રિમીયમ તથા અન્ય લેણાં સમયસર ભરપાઈ કરશે અને ભોગવશે અને વખતો વખત ભરપાઈ કરતા રહેશે.

૯. જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળાને પુરેપુરી રકમ ચુકતે આપી એકમનો કબજો લઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લે નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતને લગતા આ કરાર હેઠળના હકકો હરકોઈ ત્રાહિતના લાભમાં ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશે નહી.

૧૦. એલોટીઓ માટે અમલમાં આવે તેવી સોસાયટી/એસોસીએશન /કંપનીના તમામ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન તથા તેમાં વખતો વખત થતા સુધારા વધારા મુજબ બીજા પક્ષવાળા અમલ કરશે અને એકમવાળી મિલકત તથા સહીયારી મિલકતોની જાળવણી અને નિભાવ ખર્ચમાં ફાળો આપશે. તેમજ સોસાયટી તરફથી મળતી તમામ સુચનાઓનુ ચુસ્તપણે પાલન કરશે.

૧૧. જયાં સુધી સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળા અને તેવી રચના થયેથી તેવા સોસાયટી/એસોસીએશનના હોદ્દેદારોને તેમજ તેમના સર્વેયર / એજન્ટો / કામદારોને હરકોઈ યોગ્ય સમયે એકમવાળી મિલકતમાં દાખલ થવા દેશે અને મિલકતની સ્થિતી બાબતે ઈન્સ્પેકશન કરવા દેશે તેમજ લાગુ એકમના કબજેદારને નુકસાન થતુ હોય તેવા કામોમાં દુરસ્તી કરવા દેશે તેમજ તેવી દુરસ્તી માટે થતો ખર્ચ પોતે ભોગવી ચુકવી આપશે.

(૧૫) પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી એડવાન્સ તથા ડીપોઝીટ તરીકે તથા સોસાયટી / એસોસીએશન / કંપનીની શેર કેપીટલમાં ફાળા તરીકે તથા બીજા આઉટગોઈન્ગ્સ લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે માટે જે કોઈ નાણાં વસુલ કરે તે પહેલા પક્ષવાળાએ અલગ નિભાવેલા બેંક ખાતામાં જમા રાખવાના રહેશે અને તે નાણાનો ઉપયોગ જે હેતુ માટે નાણા લેવામાં આવ્યા હોય તે હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં લખવામાં આવેલી કોઈપણ શરતનો હેતુ એકમવાળી મિલકત કે તેને લગતી જમીન કે બાંધકામ કે તે પૈકીના કોઈ ભાગ બીજા પક્ષવાળાને ગ્રાન્ટ કે એસાઈન કરવા માટેનો નથી કે તેમ ગણી શકાશે નહી. બીજા પક્ષવાળા એલોટીને એકમવાળી મિલકત માત્ર ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે અને તે સિવાયની મિલકત ઉપર બીજા પક્ષવાળાને કોઈપણ હકક મળશે નહી તેમજ તમામ ખુલ્લી જમીનો, પાર્કિંગ સ્પેસ, આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. (લોબી, સ્ટેરકેસ, ટેરેસ, રીક્રિએશન સ્પેસ) વિગેરે તમામ જયાં સુધી આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે એલોટીઓના એસોસીએશન / સોસાયટીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળાની માલિકીની અને કબજાની ગણાશે.

(૧૭) આ કરાર સહી કર્યાની તારીખ બાદ પહેલા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકત ઉપર કોઈ ચાર્જ કે બોજો ઉભો કરી શકશે નહી અને જો તેવો કોઈ ચાર્જ યાને બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો અમલમાં હોય તેવા કાયદાઓમાં ગમે તે લખ્યુ હોય તો પણ તેવો

ચાર્જ યાને બોજો બીજા પક્ષવાળાના હકકોમાં એકમવાળી મિલકત પરત્વે ન્યુનતા લાવશે નહી કે તેને વિપરીત અસર કરશે નહી.

(૧૮) પહેલા પક્ષવાળા આ કરાર બીજા પક્ષવાળાને રવાના કરે તે માત્રથી, જ્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા કરાર સહી કરી શીડયુલ પ્રમાણે નાણાંની ચુકવણી કરી ૩૦ દિવસની મુદતમાં પહેલા પક્ષવાળાને પરત કરે નહી તેમજ તે કરાર સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહી સહીમતા કબુલ કરી રજીસ્ટર્ડ કરાવે નહી ત્યાં સુધી, પહેલા પક્ષવાળાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થયેલી ગણાશે નહી. જો બીજા પક્ષવાળા કરાર સહી કરી પહેલા પક્ષવાળાને ૩૦ દિવસની મુદતમાં પરત કરી નોંધણી માટે, પહેલા પક્ષવાળા જણાવે ત્યારે સબ–રજીસ્ટ્રારમાં હાજર રહી સહીમતા કબુલ કરશે નહી તો પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને તે કસુર સુધારવાની નોટીસ આપવાની રહેશે અને નોટીસ મળ્યાની તારીખથી બીજા પક્ષવાળા ૧૫ દિવસમાં અમલ કરી કસુર દુરસ્ત કરે નહી તો બીજા પક્ષવાળાની એલોટમેન્ટ માટેની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ પહેલા પક્ષવાળાને એકમવાળી મિલકત સંબંધે ચુકવેલી તમામ રકમ એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવામાં આવશે.

(૧૯) આ કરાર, તેમાં જોડેલા તમામ પરિશિષ્ટો અને સાધણો સાથે એક સમુચિત કરાર ગણવાનો રહેશે અને પક્ષકારો વચ્ચેના તે અગાઉના એકમવાળી મિલકત સંબંધેના તમામ લેખિત તથા મૌખિક સમજુતી કરારો, બીજા કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહારો અને ગોઠવણો રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારને પક્ષકારો વચ્ચેનો એક માત્ર કરાર ગણી તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૦) આ કરારમાં કોઈપણ સુધારો યા વધારો પક્ષકારોની લેખીત સંમતી ધ્વારા જ કરી શકાશે.

(૨૧) પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટ સમજુતી થયેલી છે કે, પક્ષકારો વચ્ચેનો આ કરાર તથા તેમાં કરવામાં આવેલી તમામ જોગવાઈઓ તથા મજકૂર કરાર અન્વયે ઉપસ્થિત થતા પરસ્પરની જવાબદારીઓ, એકમવાળી મિલકત તબદીલ થાય તો તેવી તબદીલી હેઠળની એકમવાળી મિલકત સાથે જોડાયેલી ગણાશે અને તમામ હેતુઓ માટે તબદીલીથી રાખનારાઓને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૨) જો કોઈ સંજોગોમાં આ કરાર હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા કે રૂલ્સ કે રેગ્યુલેશન્સ કે વખતો વખત અમલમાં આવતા કાનુનો કે તેની જોગવાઈઓ હેઠળ નિરર્થક કે બિનઅમલી નકકી થાય તો તેવી જોગવાઈઓ, જ્યાં સુધી તે જે તે

સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાઓ સાથે સુસંગત ન હોય ત્યાં સુધી રદ થયેલી ગણાશે અને જયાં સુધી તે કાયદાની જોગવાઈઓ અને નિયમો સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે અને તે સિવાયની બાકીની જોગવાઈઓ વેલીડ અને અમલી ગણાશે.

(૨૩) આ કરાર હેઠળ જયાં જયાં બીજા પક્ષવાળાએ પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવાનુ નકકી કરવામાં આવ્યુ છે ત્યાં ત્યાં તે ફાળો બીજા પક્ષવાળાને ફાળવવામાં આવેલી એકમવાળી મિલકતના કારપેટ વિસ્તાર અને સમગ્ર યોજનાના કારપેટ વિસ્તાર વચ્ચેના ગુણોત્તરના પ્રમાણમાં આપવાનો રહેશે.

(૨૪) આ કરારના બન્ને પક્ષવાળાઓ પરસ્પર સંમતી અને બાંહેધરી આપે છે કે, આ કરારના અનુસંધાનમાં પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર પુર્ણ કરવા માટે બીજા જે કોઈ લખાણો કરવા પડે કે કામો કરવા પડે તે પરસ્પર લખી આપશે / કરશે અને અન્ય પક્ષવાળાને સુપ્રત કરશે. એક પક્ષવાળા તરફથી તે બાબતે વ્યાજબી માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બાકીના પક્ષવાળાએ તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૨૫) પહેલા પક્ષવાળા કે તેમના અધિકૃત સહી કરનાર, પહેલા પક્ષવાળાની ઓફિસ ઉપર કે અગાઉથી બીજી કોઈ જગ્યા નકકી થઈ હોય તો તે જગ્યા ઉપર હાજર રહી, કરાર સહી કર્યાથી તે પુરતુ એકઝીકયુશન સંપુર્ણ થયેલુ ગણાશે અને બીજા પક્ષવાળા એલોટી નિયત સ્થાને હાજર રહી, સહી કર્યેથી અથવા બન્ને પક્ષકારો એકસાથે સહી કર્યેથી કરાર અમલમાં આવેલો ગણાશે. મજકૂર કરાર સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનો રહેશે અને તાઃ.......... થી અમલમાં આવેલો ગણાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષવાળા અને / અથવા પહેલા પક્ષવાળા આ કરાર તથા તેને લગત વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજીસ્ટ્રેશન કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ નિયત થયેલી સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પહેલા પક્ષવાળાએ તેમ થયેથી સમયસર સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહી સહીમતા કબુલ કરવાના રહેશે.

(૨૭) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષવાળા અને બીજા પક્ષવાળાએ પરસ્પર આપવાની નોટીસો માટે નીચે મુજબના સરનામા નકકી કર્યા છે અને તે સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી તથા ઈમેઈલ સરનામે મેઈલથી મોકલેલ નોટીસ સંબંધીત પક્ષકારને મળેલી ગણાશે. હરકોઈ પક્ષકારના સરનામા કે મેઈલ એડ્રેસમાં ફેરફાર થાય તો તે બાબતે જે તે પક્ષકારે બાકીના પક્ષકારને લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ કરવામાં કસુર થાય તો આ કરારમાં જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર સંબંધિત પક્ષકારને મળેલો ગણાશે.

એલોટીનું નામઃ

એલોટીનું સરનામું:

એલોટીનુ મેઈલ એડ્રેસ:

પ્રમોટરનું નામ: યુનીવર્સલ બીલ્ડકોન

પ્રમોટરનું સરનામું: સી/૧૭, નક્ષત્રવ્યુ, નક્ષત્ર સોલીટર ની પાછળ, પાલણપોર કેનાલ રોડ, પાલણપોર, સુરત

પ્રમોટરનુ મેઈલ એડ્રેસ: info.infra@universalalliance.net

(૨૮) એક કરતા વધુ વ્યક્તિઓએ સાથે મળીને મિલક્ત વેચાણ રાખી હોય તેવા કિસ્સામાં જે વ્યક્તિનુ નામ એલોટી તરીકે પ્રથમ દર્શાવેલુ હોય તે વ્યકિતનુ સરનામું અને મેઈલ એડ્રેસ ધ્યાને લેવાનું રહેશે અને આ કરારના તમામ હેતુઓ માટે પત્ર વ્યવહાર તે વ્યક્તિના નામે કરવાનો રહેશે.

(૨૯) આ કરાર હેઠળ ભરવી પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવાની જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે.

(૩૦) પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો ઉકેલ મળી સમજીને કરવાનો રહેશે. જો તેમ ઉકેલ આવી શકે નહી તો તેવો વિવાદ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તથા નિયમો હેઠળ ઓથોરીટીની મધ્યસ્થિથી કરવાનો રહેશે.

(૩૧) આ કરાર કે તેમાંથી ઉદભવતા તમામ હકકો અને જવાબદારીઓ ભારત દેશના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓને આધિન રહેશે અને આ કરાર સુરત કોર્ટની હકુમતને આધિન ગણવાનો રહેશે. તે સિવાય બીજી કોઈ કોર્ટને હકુમત રહેશે નહી.

<u>શીડયુલ—૧</u>

<u>પ્રોજેકટ હેઠળની જમીનની વિગત</u>

(૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના પાલનપોર વિસ્તારમાં આવેલી મોજે પાલનપોર, તાલુકો: અડાજણના બ્લોક નં.૧૦૪/પૈકી ૧ તથા ૧૦૪ પૈકી વાળી અનુક્રમે ૧૨૬૬૩ સમ ચોરસ મીટર અને ૪૮૯ સમ ચોરસ મીટર મળી ૧૩૧૫૨ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જેના બદલમાં હવે ટી.પી. સ્કીમ નં.૮(પાલનપોર) લાગુ થતા અંતિમ ખંડ નંબર: ૭૬ તથા ૭૭ વાળી અનુક્રમે ૩૪૭ સમ ચોરસ મીટર તથા ૮૯૯૦ સમ ચોરસ મીટર મળી કુલ ૯૩૩૭ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન ફાળવવામાં આવી છે તે જમીન પૈકી સુરત મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરી આપેલા

સબડીવીઝનના પ્લાન મુજબ સબપ્લોટ નંબરઃ ૩ વાળી ૩૪૪૯.૭૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૭૨૪.૮૮૫ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જે ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૭૭ નો એક ભાગ છે તે જમીન તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકો સાથે દરોબસ્ત.

(૨) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના પાલનપોર વિસ્તારમાં આવેલી મોજે પાલનપોર, તાલુકોઃ અડાજણના બ્લોક નં.૧૦૪/પૈકી ૧ તથા ૧૦૪ પૈકીવાળી અનુક્રમે ૧૨૬૬૩ સમ ચોરસ મીટર અને ૪૮૯ સમ ચોરસ મીટર મળી ૧૩૧૫૨ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જેના બદલમાં હવે ટી.પી. સ્કીમ નં.૮(પાલનપોર) લાગુ થતા અંતિમ ખંડ નંબરઃ ૭૬ તથા ૭૭ વાળી અનુક્રમે ૩૪૭ સમ ચોરસ મીટર તથા ૮૯૯૦ સમ ચોરસ મીટર મળી કુલ ૯૩૩૭ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન ફાળવવામાં આવી છે તે જમીન પૈકી સુરત મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરી આપેલા સબડીવીઝનના પ્લાન મુજબ સબપ્લોટ નંબરઃ ૩ વાળી ૩૪૪૯.૭૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૭૨૪.૮૮૫ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જે ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૭૭ નો એક ભાગ છે તે જમીન તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકો સાથે દરોબસ્ત.

<u>શીડયુલ–૨</u>

<u>પ્રોજેકટમાં સહીયારા વપરાશની મિલક્તો અને સહીયારી સગવડોની વિગત</u>

૧. એપાર્ટમેન્ટ 'બી' ના ગ્રાઉન્ડ લેવલ ઉપર આયોજીત જીમ તથા ઈન્ડોર પ્લે એરીયા

૨. ટેરેસ ઉપર ગાર્ડન તથા યોગા ડેક

૩. સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીની લીફટ

૪. સી.સી. ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ

૫. બોરવેલ અને એસ.એમ.સી ના પાણીની સવલત

૬. ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમ

૭. કોમન એરીયા માટે પાવર બેકપ

એ વાતની સાક્ષી અને સત્યે પક્ષકારોએ આજરોજ .... મુકામે સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપર જણાવેલી તારીખે સહી કરેલી છે.

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

શીડયુલ–એ

<u>બીજા પક્ષવાળાને ફાળવવા નકકી કરેલ એકમની વિગત</u>

ઉપર શીડયુલ ૧ માં વર્ણવેલી જમીનો પૈકી પહેલા પક્ષવાળાએ માલીકીમાં ધારણ કરેલ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે બાંધવામાં આવેલી "બીલ્વમ રીજન્સી" નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બીલ્ડીગ "એ" ના .... માળ ઉપર ફલેટ નં...... વાળી આશરે ——— સમ ચોરસ ફુટ યાને ——— સમ ચોરસ મીટર કારપેટ (જેમા બાલ્કની/વરંડા તથા વોશ એરીયાનો સમાવેશ થાય છે.) (જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... સમ ચોરસ મીટર છે) ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત તથા સમગ્ર જમનીમાં ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં વણ વહેચાયેલા હિસ્સાની જમીન સાથે દરોબસ્ત.

શીડયુલ–બી

શીડયુલ–એ માં જણાવેલ એકમનો ફલોર પ્લાન

સાંધણ–એ

સ્થાનિક સત્તા મંડળે મંજુર કરેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠીની પ્રમાણીત નકલ.

સાંધણ–બી

રેરા કાયદા હેઠળ થયેલ નોંધણીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

સાંધણ–સી

એકમવાળી મિલકતના સ્પેસીફીકેશન્સ તથા એમેનીટીઝની વિગત

૧. સ્ટાર્ન્ડડ વિટ્રીફાઈડ ફલોરીગ.

૨. ગ્રેનાઈટનું રસોડુ, લીન્ટલ સુધી પૉસેલીન ટાઈલ્સ ડેડો, એસ.એસ. નું સીન્ક, સ્ટોર એરીયામાં કોટા ના શેલ્ફ

૩. બાથરૂમમાં સી–પીવીસી અને યુ– પીવીસી ની કન્સીલ્ડ પાણીની લાઈન, પીવીસી ની ડ્રેનેજ લાઈન, ગ્રેનામાઈટ ફલોરીગ, પુરી ઉચાઈનો પૉસેલીન ટાઈલ્સ ડેડો.

૪. કન્સીલ્ડ વાયરીગ

૫. એલ્યુમીનીયમ સ્લાયડીંગ બારી, એકમના અંદરના ફલશ ડોર તથા વિનીયર લગાવેલ મુખ્ય દરવાજો, મુખ્ય દરવાજા ફરતે લાકડાની ફ્રેમ અને બાકી બારી –દરવાજા ફરતે ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ.

૬. પુટ્ટી ફીનીશ આંતરીક દિવાલો.