# -----::::: કબજા વગરનો સાટાખત :::::-----

આજ રોજ વિક્રમ સંવત 2075 નાં વાર ................ ને તારીખ .................મી માહે ............. સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને...

<u>વેચાણ અંગેનો આ કરાર લખાવી લેનાર તે પહેલા પક્ષના યાને એલોટી :-</u>

(૧) શ્રી .......................................................................................
ઉ.આ.:- ......... વર્ષ, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- ..........
રહેવાસી :- .......................................................................

(૨) શ્રી .......................................................................................
ઉ.આ.:- ......... વર્ષ, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- ..........
રહેવાસી :- .......................................................................

( જેમને અહિયાં અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં પહેલા પક્ષના અને/ અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો પહેલા પક્ષના પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર્સ, એકસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એલોટી અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે પહેલા પક્ષના

<u>વેચાણ અંગેનો આ કરાર લખી આપનાર તે બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર :-</u>

**મે. વર્ણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી** એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી જે ધી ઇન્ડિયન પાર્ટનરશીપ એકટ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે.

જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસનુ સરનામું : નિલકંઠ એવન્યુ, પેડર રોડ, મોટા વરાછા, સુરત.

**( Pan no. AAPFV 8580 R )**

**વતી અને તરફે તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદારો :-**

**શ્રી કિશન દિનેશભાઇ બોધરા, PAN : CJGPB8010G**

જાતના હિન્દુ, ઉ.વ.આ.: ૨૦, ધંધો : વેપાર,

રહે.: એ-૧૯, હરેકૃષ્ણ સોસાયટી, પેડર રોડ, મોટા વરાછા, સુરતનાં...

( જેમને અહિયાં અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં બીજા પક્ષના અને/ અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજા પક્ષના પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ટ્રાન્સફરીઓ કે પ્રમોટર- વિકાસકર્તા એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદેદારો ઈત્યાદી ટમાંનો સમાવેશ થાય છે ) તે બીજા પક્ષના

<u>જત આપણે પક્ષકારો આ સાટાખત કરીને જણાવીએ છીએ કે...</u>

**(૧)..** ***ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-રજીસ્ટ્રીકટ તાલુકો સુરત સીટી(અડાજણ) નાં મોજે ગામ : મોટાવરાછાનાં રે.સર્વે નં. ૨૧, બ્લોક નં. ૧૫ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૮૮-૦૨ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૩, બ્લોક નં. ૬૧ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૪૩ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૨૫૪૫ ચો.મી.જમીન, જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૫ (મોટાવરાછા) લાગુ પડતા એફ.પી. નં. ૧૧૪ થયેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૧૭૯ ચો.મી.ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફા. પ્લોટની બીનખેતીની રહેણાંક હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૦ ચો.મી. તથા સબ પ્લોટ નં.૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૯ ચો.મી. છે. તે પૈકી સબ પ્લોટ-૧ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર" નિલકંઠ એવન્યુ " નુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે.*** .તે મિલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. તેમજ ફ્લેટ/મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

(૨).. બીજા પક્ષના આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબધીત બીજા પક્ષનાના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હીત સંબધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પૂરી કરવામાં આવી છે. આ પ્રોજેકટને ***" નિલકંઠ એવન્યુ "*** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે. તેમાં 1 થી 14 માળના ઇમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

(૩).. ત્યારબાદ મોજે મોટાવરાછા, તા. સીટી(અડાજણ), જી. સુરતનાં સર્વે નં. ૨૧, બ્લોક નં. ૧૫, ક્ષે. ૦-૮૮-૦૨ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૩ બ્લોક નં. ૬૧, ક્ષે. ૦-૩૭-૪૩ ચો.મી. જમીન ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૫ (મોટાવરાછા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૧૪, ક્ષેત્રફળ ૮૧૭૯ ચો.મી. જમીનમાં સબ પ્લોટ નં. ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૦ ચો.મી. તથા સબ પ્લોટ નં. ૨ કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૯ ચો.મી. પાડેલા. જે અગેના સબ ડીવીઝન પ્લાન, સુરત મહાનગરપાલિકાએ પરમીશન નં. TDO/DP/No. : ૫૧૪, તા. ૦૬/૦૧/૨૦૧૮ થી મંજુર કરેલ છે. અને હાઇરાઇઝડ બિલ્ડીગ માટેના પ્લાન બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી નં. TDO/DP/No. : ૫૧૫, તા. ૦૬/૦૧/૨૦૧૮ નાં રોજ આપેલ છે. તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં " Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA) " કાયદાની કલમ – ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતાં હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪).. બીજા પક્ષનાએ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે **સર્ટીફિકેટ નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/SUDA/RAA02535/030518**

થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ -૧માં રજુ છે.

(૫).. ખરીદનારે માંગણી કરવાથી બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે બીજા પક્ષનાનાં આર્કિટેક **શ્રી મનસુખ બી. કેલાવાલા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો ખરીદનારને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, જે બાબતે ખરીદનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬).. તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/કરવામાં આવશે તેના માલિકી હકકે બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફ્તર રેવન્યુ રેકર્ડ હક્કપત્રક્માં વિગેરેના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફ્તરની અધિકૃત નકલો તથા બીજા પક્ષનાનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો ખરીદનાર દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. જે બાબતે ખરીદનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭).. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે સ્થાનીક સતા/સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું ખરીદનાર દ્વારા નિરક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. જે બાબતે ખરીદનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશનની અધિકૃત નકલો આ સાથે સામેલ રાખેલ છે.

(૮).. બીજા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૯).. ખરીદ થનારાએ તા............ ના પત્રથી.. ***" નિલકંઠ એવન્યુ "*** બિલ્ડિંગમાં, ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ નં........................ જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ.............જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ............. વાળો ........... માળે આવેલ ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦).. ખરીદ થનારાએ ***" નિલકંઠ એવન્યુ "*** બિલ્ડિંગમાં, ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ નં........................ જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ.............જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ............. વાળો ........... માળે આવેલ ફ્લેટ તે સાથે કર્વડ પાર્કીંગ/કોમન પાર્કિંગ ચો.મી.આ...............સહીતનો લાગુ પડતાં કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ અને સહીયારા સુવિધામાં વરાડે પડતાં હક્ક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં આવેલ છે. તેમજ ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટ/ ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સાથે સામેલ કરેલ છે, કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરિયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૧).. આપણે પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટ ( તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહીત ) વેચાણ કરવા તથા ખરીદ થનારા ઉપરોક્ત પેરા-૧૦ 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 અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

# ::: શરતો :::

(૧).. આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત પેરામાં દર્શાવેલ ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા બીજા પક્ષના કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે ખરીદ થનારા કબુલ થાય છે, જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર. સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતીની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચાનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વીજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ ખરીદ થનારા પોતાના ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો બીજા પક્ષના તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદ થનારા તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપશે.

(૨).. કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ નં...............જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ...............જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ........... ની વેચાણ કિંમત, રૂ..........................=૦૦ અંકે રૂપીયા ....................................................... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. ખરીદ થનારા વેચાણ આપનાર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, વરંડો, ખુલ્લુ કે કવર્ડ પાર્કીંગના વધારાનાખરીદ કરવા કબુલ થાય તો તે વધારાના અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે.

(૩).. સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદ થનારા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે, બીજા પક્ષના બાહેંધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે ખરીદ થનારા પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે વેચનારે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદ થનારાને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૪).. ખરીદ થનારાએ કરાર સહી કરતાં પહેલા/કરતી વખતે મજકુર વેચાણ અવેજની કુલ રકમ પૈકી બાના પેટે અમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. તેની અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

| ક્રમ | બેંકનું નામ/વિગત | ચેક/ડી.ડી.નંબર | તારીખ | રકમ રૂ. |
|---|---|---|---|---|
| ૧ | | | | |

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા બીજા પક્ષનાએ બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી થયેથી તથા નીચે જણાવ્યા મુજબનાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા " ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદ થનારાએ તમામ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

| ક્રમ | બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી | અવેજ ચુક્વણીની ટકાવારી |
|---|---|---|
| ૧ | બુકિંગ સમયે | ૧૦.૦૦ ટકા રકમ |
| ૨ | વેચાણ કરાર થયેથી | ૩૦.૦૦ ટકા રકમ |
| ૩ | ઇમારતનાં પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી | ૪૫.૦૦ ટકા રકમ |
| ૪ | આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચર્સ કામ થયેથી | ૭૦.૦૦ ટકા રકમ |
| ૫ | દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ૭૫.૦૦ ટકા રકમ |
| ૬ | સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ૮૦.૦૦ ટકા રકમ |
| ૭ | બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બિંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ૮૫.૦૦ ટકા રકમ |
| ૮ | લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ૯૦.૦૦ ટકા રકમ |
| ૯ | બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે | ૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ |

ઉપરોકત વિગતે જો ખરીદ થનાર ચુકવવાની રકમમાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

**(૫)**.. કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદ થનારા રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે બીજા પક્ષનાને બાંધકામ સંબધીત ચુકવવાના હોય તે બીજા પક્ષના કહે તે પ્રમાણે ખરીદ થનારાએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તથા ખરીદ થનારને જે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત માટેના વિજળી કનેક્શન મેળવવા માટે, જી.ઇ.બી./ઇલેક્ટ્રીસીટી કંપની/બોર્ડને ભરવાની થતી ડિપોઝીટ, કનેક્શન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ, કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા આનુષંગીક ચાર્જીસ/ખર્ચની રકમ/નાણાં. ખરીદ થનારાએ અલગથી ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી. જેમાં તમામ ખર્ચાઓ ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

**(૬)**.. વેચાણ આપનારે જડીત વસ્તુ, ફિક્ષ્ચર ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ વેચાણ આપનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા ખરીદ થનારને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી વેચાણ આપનારે પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

**(૭)**.. બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ખરીદ થનારને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાની વેચાણ આપનાર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડવા બાદ સક્ષમ અધિકારી ( સુડા અથવા સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં

આવશે. કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાની વેચાણ આપનાર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચાણ આપનાર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દીવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. ખરીદ થનારને જે મિલકતનો કારપેટ/ બિલ્ટઅપ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચાણ આપનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારમાં અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૮).. વેચાણ આપનાર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદ થનાર દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે

**(એ)** ખરીદનારને ફ્લેટની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

**(બી)** સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હક્ક ખરીદનારનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

**(સી)** પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીજનોની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ, ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ..) માત્ર **5436** ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના 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 તર્કના આધારે ચારેય બાબતે ઉકત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે . **741.64** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. **6177.64** ચો.મી. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજના આધારે ઉકત મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૮.૧) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસોએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે એરજી/ડેકલરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં 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 સમક્ષ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૮.૨) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇનટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતાં 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, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૯) પ્રમોટર કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે, પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૧૦) <u>સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો 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 ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૧૧) <u>પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-</u>

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠારવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. ( એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૧૨) <u>ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :-</u>

(૧૨.૧) પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા **31/12/2022** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.જો પ્રમોટરે ઠરાવેલ સમય (શીડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી

આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુક્વણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજોની સોંપણી સમય માટે મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

**(૧૨.૨)** સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાની લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

**સદરહું નિલકંઠ એવન્યુમાં આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લીમીટેડની રૂપિયા બાર કરોડની પ્રોજકટ લોન લીધેલ છે. જે નિલકંઠ એવન્યુનાં વહીવટકર્તા વર્ણી ડેવલોપર્સ એ ભરપાઇ કરવાની રહેશે.**

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

**(૧૨.૩)** પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થસે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ 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 ઇ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થતાં પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ) 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 આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

**(૧૨.૪)** <u>કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.</u>

<u>પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ન હોવાનાં કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુક્વાયેલ તમામ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.</u>

**(૧૩) <u>એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-</u>**

**(૧૩.૧)** ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થવાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુક્વવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને નક્કી કર્યા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

**(૧૩.૨)** એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોશીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

**(૧૪) <u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

**(એ)** પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસર કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટર પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

(ડી) જમીન કે પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફ્લેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) જમીન કે પ્રોજેકટ તથા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ 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 સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોશીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૫) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

**(એ)** ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીને કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વેપાર/રહેણાંક કરવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

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

**(સી)** ફ્લેટનું આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સબંધિત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

**(ડી)** ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી સારી તથા યોગ્ય રહેણાંક લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ, તેની દીવાલ તથા વિભાજન દીવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી. પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANEES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENSNTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઇ) એપાર્ટમેન્ટનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફ્લેટમાં મોખરાનાં ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટનાં અથવા ફલેટના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દીવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

**(એફ)** એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં અને સ્વસ્છતા રાખશે ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે અથવા ફેંકશે નહીં.

**(જી)** ફ્લેટનું સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતનાં હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

**(એચ)** સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા ફલેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વીમાના પ્રીમિયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

**(૧૬) <u>ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :-</u>**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહીતના હક્ક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખનાર પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોશીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈ ના અમલીકરણ માટે તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

**(૧૭) <u>ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>**

બાંધકામની ડીફેક્ટ લાયબીલીટી તથા ગુણવતા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતીપૂર્તિ કરી આપીશું અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઈ વિરુધ્ધ શરતો સાથેનો કોઈ કરાર નહી કરાવીએ.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

**(૧૮) <u>સંપુર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-</u>**

કોમન એરીયાને એસોશીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે તથા તેમાં અમો પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક દાવો રહેશે નહી.

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોશીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઇનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૯) <u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-</u>

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

(20) <u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસ વપરાશ :-</u>

<u>**" ક્રિષ્ના રેસીડેન્સી "**</u> એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

૨૧) <u>એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-</u>

**(એ)** એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં)વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ ફ્લેટમાં કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દૂર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોશીએશન ઓફ એલોટી અથવા એસોશીએશન દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

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

(૨૨) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-</u>

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતાં તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લઈએ છીએ કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સતાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરુરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચ કરશે.

(૨૩) **<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-</u>**

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 અધિનીયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૨૪) **<u>સબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-</u>**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતાં વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૨૫) **<u>બંધનકારક અસર :-</u>**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હજાર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નીવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૨૬) **<u>સંપુર્ણ કરાર :-</u>**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાઈ આ ફ્લેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૭) સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૮) **<u>આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :-</u>**

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૯) <u>અલગતા બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઇઆ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

(૩૦) <u>કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :-</u>

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુક્વણુ કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૧) <u>વધારાની ખાત્રી :-</u>

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 આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેની સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય કાર્યવાહી કરશે.

(૩૨) <u>સહી કરવાનું સ્થળ :-</u>

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી કર્યા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૩૩) <u>નોંધણી :-</u>

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

(૩૪) <u>સુચનાઓ :-</u>

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરે તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે.તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) **એલોટીનું સરનામું :-**

(૨) **પ્રમોટરનું સરનામું :- " નિલકંઠ એવન્યુ "**

**મોજે ગામ : મોટાવરાછાનાં રે.સર્વે નં. ૨૧, બ્લોક નં. ૧૫ તથા સર્વે નં. ૨૩, બ્લોક નં. ૬૧**

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

(૩૫) <u>સંયુકત એલોટી :-</u>

જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્રારા જેનું 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. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૩૬) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૭) <u>વિવાદનો ઉકેલ :-</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધો તથા તેણે લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારો હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અમે ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્રારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૮) <u>શાસન વ્યવસ્થા :-</u>

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

## <u>-:: પરિશિષ્ટ-“૧” (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહીત) ::-</u>

**ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-રજીસ્ટ્રીકટ તાલુકો સુ્રત સીટી(અડાજણ) નાં મોજે ગામ : મોટાવરાછાનાં રે.સર્વે નં. ૨૧, બ્લોક નં. ૧૫ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૮૮-૦૨ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૩, બ્લોક નં. ૬૧ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૪૩ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૨૫૪૫ ચો.મી.જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૫ (મોટાવરાછા) લાગુ પડતા એફ.પી. નં. ૧૧૪ થયેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૧૭૯ ચો.મી.ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફા. પ્લોટની બીનખેતીની રહેણાંક હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૨૦ ચો.મી. તથા સબ પ્લોટ નં.૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૯ ચો.મી. છે. તે પૈકી સબ પ્લોટ-૧ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર“ નિલકંઠ એવન્યુ ” નુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે.**

**ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં : પાર્કીગ, ફ્લેટ, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.**

**પહેલામાળ થી ચૌદ માળમાં : ફ્લેટ, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.**

**આમ, સમગ્ર બિલડીંગ : એ અને બી માં દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર બિલ્ડીગોમાં ફ્લેટો મળી કુલ્લે : ૧૧૨ ફ્લેટ નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.**

***<u>એ-ટાઈપ બીલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે પ્રમાણે છે.</u>***

**પુર્વે : લાગુ બિલ્ડીંગ-બી,**
**પશ્ચિમ : લાગુ જાહેર રોડ,**
**ઉત્તર : અનુષ્ઠાન રેસીડેન્સી,**
**દક્ષીણ : સબ પ્લોટ નંબર-૨**

<u>-:: પરિશિષ્ટ-૨ (ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન) ::-</u>

**ઉપરોકત પરિશિષ્ટ—૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીગો કે જે " નિલકંઠ એવન્યુ " ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી બિલ્ડીંગ : .... માં________ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ______ વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ સુમારે .............સ.ચો.ફુટ યાને ........... સ.ચો.મી. યાને કારપેટ એરીયાનું સુમારે ...........સ.ચો.ફુટ યાને .............સ.ચો.મી. છે.**

જેની સાક્ષીરૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ સુરત મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

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

**મે. વર્ણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી**

**નામની ભાગીદારી પેઢી**

**વતી અને તરફે તેના વહીવટ કરતા અધિકૃત ભાગીદાર** ---------------------------

(સાક્ષી)

------------------------------ ---------------------------

(સાક્ષી)

**નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (એ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અગુંઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી**

**<u>પહેલા પક્ષના (પ્રમોટર) :-</u>**

**મે. વર્ણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી**

**નામની ભાગીદારી પેઢી**

**વતી અને તરફે તેના વહીવટ કરતા અધિકૃત ભાગીદાર**

**શ્રી કિશન દિનેશભાઇ બોધરા**

.................................................................

**<u>બીજા પક્ષના (એલોટ) :-</u>**

**(૧)**

.................................................................

**(૨)**

.................................................................

## -:: એનેક્ષર-"૧" ::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

## -:: એનેક્ષર-"૨" ::-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે ની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટ વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર

(૨) બહારની દીવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર, એક્સટેરીયલ કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં માલા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા :- પ્લેન ફલશ ડોર

(૪) બારી :- એલ્યુમિનિયમ સ્લાઇડીંગ બારી

(૫) ફ્લોરીંગ :- વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ,

(૬) રસોડુ :- ગ્રેનાઇટ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ

(૭) બાથરૂમ :- ગ્લેઝ ટાઇલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ

(૮) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવતા વાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે

(૯) ઇલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવતા વાળા ઇલેક્ટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

(૧૦) લીફ્ટ :- સારી ગુણવતા વાળી લીફટ

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

This document was created with the Win2PDF “print to PDF” printer available at
http://www.win2pdf.com

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

http://www.win2pdf.com/purchase/