-: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) :-

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. --/---/૨૦૨૨ નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :</u> માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો

પાન નં. ABSFM9335M

૧. શ્રી પરેશકુમાર મગનલાલ ચૌહાણ, ઉ.આ.વ.૫૧, ધંધો વેપાર, રહે. ૧૩, પ્રતિક્ષા સોસાયટી, ગણદેવીરોડ,નવસારી,તા.જી.નવસારીના.

૨. શ્રી મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ, ઉ.આ.વ.૮૧, ધંધો વેપાર, રહે. ૧૩, પ્રતિક્ષા સોસાયટી, ગણદેવીરોડ,નવસારી,તા.જી.નવસારીના.

૩. શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ, ઉ.આ.વ. ૩૫, ધંધો વેપાર, રહે. બી.૮૫, શિવદર્શન સોસાયટી, ગણદેવી રોડ,જમાલપોર,નવસારી,તા.જી.નવસારીના.

૪. શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, ઉ.આ.વ. ૬૯, ધંધો વેપાર, રહે. બી. ૮૫ શિવદર્શન સોસાયટી, ગણદેવી રોડ,જમાલપોર,નવસારી,તા.જી.નવસારીના.

માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં અધિકૃત તથા વહીવટકર્તા મુખ્ય ભાગીદાર

૧. શ્રી પરેશકુમાર મગનલાલ ચૌહાણ, જાતે હીન્દુ મોચી, ઉ.આ.વ. ૫૦, ધંધો વેપાર, રહે. ૧૩, પ્રતિક્ષા સોસાયટી,ગણદેવી રોડ,નવસારી,તા.જી.નવસારીના.

૨. શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ, જાતે હીન્દુ ધોબી, ઉ.આ.વ.૩૫, ધંધો વેપાર, રહે. બી.૮૫, શિવદર્શન સોસાયટી, ગણદેવી રોડ,નવસારી,તા.જી.નવસારીના

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી,વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>અને બીજા પક્ષકાર/ લખવી લેનાર :-</u>

<u>તે લખાવી લેનાર / એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર</u>

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર ''એલોટી'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

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

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી, નવસારી તાલુકાનાં નવસારી શહેરમાં (નવસારી વિજલપોરનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ છે.) નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૯૯/૨/૧ + ૨ + ૩ + ૪ પૈકી વાળી જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થતાં જેનો ટીકા નં. ૯૧ નાં સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/ક વાળી બીનખેતીની કુલ જમીન ૫૧૮.૦૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી જમીન નવસારી નગર પાલીકાની હદમાં આવેલ છે. જે ૫૧૮.૦૦ ચો.મી.સુમારે જેટલી જમીન બીનખેતીની જમીન (દશેરા ટેકરી વિસ્તાર) ટી.પી.નં.૨, ઓ.પી.નં.૧૭ એફ.પી.નં.૩૪ જે બીનખેતીની જમીન ઉપર બહુમાળી બીલ્ડીંગ માટેની નવસારીવિજલપોર નગરપાલીકા (નવસારી ઝોન)માંથી બાંધકામ પરવાનગી કેસ નં.109BP22230019,Dt.08/05/2022 થી મંજુર થયેલબિલ્ડીંગ પ્લાન સહીતનાં હકકો વાળી મીલકત અમોએ અનુક્રમ નં.૫૬૫,તા.૨૭/૦૧/૨૦૨૨,નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી શેતલ હરિશચંદ્ર કંસારા,વિગેરે, અનુક્રમ નં. ૭૮૧,તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૨નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટ નં. ૧ વાળી મીલકત શ્રી કિશોરભાઈ વનમાળીભાઈ પટેલ, અનુક્રમ નં. ૭૮૨ તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૨નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટ નં.૨ વાળી મીલકત હંસાબેન ઉર્ફે શારદાબેન ગુણવંતભાઈ પટેલ, વિગેરે,અનુક્રમ નં.૭૮૬,તા.૦૮/૦૨/૨૦૨૨નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટ નં. ૩ વાળી મીલકત શ્રીદિલીપભાઈ બાપુભાઈ દેસાઈ,અનુક્રમ નં. ૮૫૩, તા.૦૮/૦૨/૨૦૨૨નાં વેચાણ

દસ્તાવેજથી ફલેટ નં. ૪ વાળી મીલકત શ્રી બંકિમભાઈ મોંઘાભાઈ નાયક, અનુક્રમ નં.૮૬૧,તા.૦૩/૦૨/૨૦૨૨નાં વેચાણ દસ્તાવેજથી ફલેટ નં. ૬ વાળી મીલકત હીનાબેન ધર્મેશ કંસારા,વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ. સદરહું કુલ છ (૬) ફલેટોને "ગાંડિવ" નામની ઈમારતથી ઓળખાતી હતી. સદરહું "ગાંડિવ" નામની ઈમારતને તોડી પાડી ખુલ્લી કરી નવસારીવિજલપોર નગરપાલીકા (નવસારી ઝોન)માંથી બાંધકામ પરવાનગી કેસ નં.109BP22230019,Dt.08/05/2022 થી મંજુર થયેલબિલ્ડીગ પ્લાન તૈયાર કરાવેલ છે.

ત્યારથી સદરહુ બીનખેતીની જમીન અમો પ્રથમ પક્ષના ની કબ્જા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલિક છે.તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ –૧ માં આપેલ છે.

(ક) <u>મીલકતની માલીકી બાબત :–</u>

(૦૧) શ્રી ખંડુભાઈ રામભાઈ વશીએ તા.૧૦/૦૯/૧૯૫૧નાં રોજ મીનોચર ીલનજી દાદ ચાંદજી પાસેથી સર્વે નં. ૧૯૯/૧/૧ – ૧૯૯૧/૨, ૧૯૯/૧/૩,૧૯૯૧/૪ વાળી જમીન વેચાણ રાખેલી જેની ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૬૪, તા. ૭/૧૨/૧૯૫૧થી પડેલ છે. જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલ છે.

(૦૨) શ્રી ખંડુભાઈ રામભાઈ વશી મોજે નવસારી મુકામે તા. ૦૬/૦૫/૧૯૬૨નાં રોજ અવસાન થયેલ હોય વારસાઈહકકે મણીબેન, તથા બાળકો રમણભાઈ, નટુભાઈ ઠાકોર ભાઈ, કિશોરભાઈ સુરેશભાઈ તેમજ છોકરીઓ કાંન્તાબેન કમુબેન પદમાબેન વારસદારો હોય પરંતુ કુંટુંબનાં વડીલ તરીકે મણીબેન તે ખંડુભાઈ રામભાઈની વિધવાનું નામ દાખલ કરેલું જે ગામ નમુના નં. ૬ની નોંધ નં.૧૦૫૪,તા. ૧૭/૦૮/૧૯૬૨નાં રોજ પડેલી જે નોંધ " પ્રમાણીત" થયેલ છે.

(૦૩) ત્યારબાદ ગામ નમુના નં.૬ની નોંધ નં. ૩૧૦૯,તા.૧૦/૦૯/૧૯૭૬નાં રોજ મણી બેન ખંડુભાઈ રામની વિધવા એ એમની હયાતીમાં એમના બાળકો નામે રમણલાલ ખંડુ ભાઈ, કિશોરભાઈ ખંડુભાઈ, ઠાકોરભાઈ ખંડુભાઈ તથા કિશોરભાઈ ખંડુભાઈ, સુરેશભાઈ

ખંડુભાઈનાં નામો એમની છોકરીઓની સંમતીથી દાખલ કરેલ. જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલ છે.

(૦૪) ત્યારબાદ ગામ નમુના નં.૬ની નોંધ નં.૩૩૬૮,તા.૦૧/૦૮/૧૯૭૯નાં રોજ મણીબેન તે ખંડુભાઈ રામભાઈની વિધવાનું અવસાન તા.૨૮/૦૫/૧૯૭૮નાં રોજ થયેલ તથા મર્હુમ મણીબેન તે ખંડુભાઈ રામભાઈની વિધવાનાં પુત્ર નામે ઠાકોરભાઈ ખંડુભાઈ નું અવસાન તા. ૧૯/૦૯/૧૯૭૬નાં રોજ થયેલ અને વારસાઈહકકે ઉર્મીલાબેન તે ઠાકોરભાઈ ખંડુભાઈની વિધવા તથા કૌશીક,દર્શનકમાર,આરતીબેન, તથા મર્હુમ મણીબેન તે ખંડુભાઈ રામભાઈની વિધવાના પુત્ર નામે કીશોરભાઈ ખંડુભાઈનું અવસાન તા. ૨૮/૧૦/૧૯૭૩નાં રોજ થવાથી વારસાઈહકકે મંજુલાબેન તે કિશોરભાઈ ખંડુભાઈની વિધવા,મુકુલ, હેતલ, રાકેશનાં નામો વારસાઈની નોંધમાં જણાવેલ અને વારસાઈ નોંધ નં. ૩૩૬૮,તા. ૦૧/૦૮/૧૯૭૮માં રમણલાલ ખંડુભાઈ, નટવરલાલ ખંડુભાઈ, ઉર્મીલાબેન ઠાકોરભાઈ ખંડુભાઈની વિધવા, મંજુલાબેન કિશોરભાઈ ખંડુભાઈની વિધવા, સુરેશભાઈ ખંડુભાઈનાં નામો ચાલું રાખેલ જે વારસાઈની નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલ છે.

(૦૫) ત્યારબાદ શ્રી નટવરલાલ ખંડુભાઈ વશીએ સર્વે નં. ૧૯૯/૧/૧ વાળી ખેતીની જમીન બીનખેતીની કરવા માટે મે.કલેકટરશ્રી વલસાડને અરજી કરતાં મે. કલેકટરશ્રી વલસાડનાં બીનખેતીનાં હુકમ નં. સી.એચ.એન.એ./૨૧,૭/૭૯–૮૦,તા.૧૦/૧૨/૧૯૭૯નાં રોજ બીનખેતીની જમીન કરેલી.જેનો સીટી સવે નં. ૩૭૯૨ આપવામાં આવેલો.

(૦૬) ત્યારબાદ નવસારી શહેરનાં સર્વે નં. ૧૯૯/૧ – ૧૯૯૧/૨, ૧૯૯/૧/૩,૧૯૯૧/૪ વાળી જમીન ધીરજભાઈ જીવણભાઈ દેસાઈ, જીવણભાઈ કુંવરજી દેસાઈ, લક્ષ્મીબેન જીવણભાઈ દેસાઈ તથા સોમાભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલે તા. ૦૭/૦૩/૧૯૮૦નાં રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી નટવરલાલ ખંડુભાઈ વશી, વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખેલી જેની ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૩૮૩૩, તા. ૨૮/૦૭/૧૯૮૨થી પડેલ છે. જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલ છે.

(૦૭) ત્યારબાદ જીવણભાઈ કુંવરજી દેસાઈનું નવસારી મુકામે તા. ૧૭/૦૫/૧૯૮૩નાં રોજ અવસાન થવાથી ગામ નમુના નં.૬ની નોંધ નં.૪૦૨૫,તા.૨૫/૦૧/૧૯૮૪નાં રોજ

મર્હુમ જીવણભાઈ કુંવરજી દેસાઈએ એમનીહયાતીમાં કરેલ વિલ આધારે એમના હીસ્સાની મીલકત એમના પુત્રવધુ શ્રીમતી મધુબેન ધીરજભાઈ દેસાઈને આપવા ઠરાવેલ જે વિલની નોંધ પડેલી અને "પ્રમાણીત" કરવામાં આવેલી.

(૦૮) ત્યારબાદ ધીરજલાલ જીવણભાઈ દેસાઈએ વેચાણ દસ્તાવેજથી સીટી સર્વે નં. ૩૭૯૨ વાળી જમીન પૈકી ૫૧૮.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીન દિલીપ કુમાર બાપુભાઈ દેસાઈ, જગજીવનદાસ હરગોવિંદભાઈ દેસાઈ, ગુણવંતભાઈ વનમાળી દાસ પટેલ, કિશોરભાઈ વનમાળીદાસ પટેલ તથા જગુભાઈ ગોવિંદજી પટેલને વેચાણ આપેલી જેની સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નેાંધ પડેલી. જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલું

(૦૯) ત્યારબાદ ધીરજલાલ જીવણભાઈ દેસાઈએ વેચાણ દસ્તાવેજથી સીટી સર્વે નં. ૩૭૯૨ વાળી જમીન પૈકી ૧૧૯૫.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીન પુર્વ પશ્ચિમ એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓ.હા.સો.લી.ના પ્રમુખશ્રીને વેચાણ આપેલી જેની સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નેાંધ પડેલી. જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલું.

(૧૦) આમ સીટી સર્વે નં. ૩૭૯૨ વાળી આખી જમીન પૈકી ૪૫૩૩.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીન ધીરજલાલ જીવણભાઈ દેસાઈ, લક્ષ્મીબેન જીવણભાઈ દેસાઈ, સોમાભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ, મધુબેન ધીરજલાલ દેસાઈનાં નામે થયેલી.

તથા સીટી સર્વે નં. ૩૯૯૨ વાળી આખી જમીન પૈકી ૧૧૯૫.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીન પુર્વ પશ્ચિમ એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓ.હા.સો.લી.નાં પ્રમુખશ્રી નાં નામે થયેલી.

તથા સીટી સર્વે નં. ૩૯૯૨ વાળી આખી જમીન પૈકી ૫૧૮.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીન દિલીપકુમાર બાપુભાઈ દેસાઈ, જગજીવનદાસ હરગોવિંદભાઈ દેસાઈ, ગુણવંતભાઈ વનમાળીદાસ પટેલ, કિશોરભાઈ વનમાળીદાસ પટેલ તથા જગુભાઈ ગોવિંદજી પટેલનાં નામે થયેલી.

(૧૧) ત્યારબાદ સી.સર્વે નં.૩૭૯૨ વાળી આખી જમીનનાં માલીકોએ મે. સીટી સર્વે કચેરી, નવસારીમાં વિભાગ માપણી કરવા અરજી કરતાં મે. સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નવસારીનાં તા. ૧૫/૦૫/૧૯૮૮નાં હુકમ થી સીટી સર્વે નં. ૩૭૯૨નાંત્રણ અલગ અલગ

પ્રોપર્ટી કાર્ડ બનાવી સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/અ વાળી બીનખેતીની ૧૧૯૫.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીન પુર્વ પશ્ચિમ એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓ.હા.સો.લી.નાં પ્રમુખનાં નામે કરેલી.

તથા સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/બ વાળી ૪૫૩૩.૦ ચો.મી. સુમારે બીનખેતીની જમીન ધીરજલાલ જીવણભાઈ દેસાઈ, લક્ષ્મીબેન જીવણભાઈ દેસાઈ, સોમાભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ તથા મધુબેન ધીરજલાલ દેસાઈનાં નામે કરેલી.

તથા સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/ક વાળી ૫૧૮.૦ ચો.મી સુમારે બીનખેતીની જમીન દિલીપકુમાર બાપુભાઈ દેસાઈ, જગજીવનદાસ હરગોવિંદભાઈ દેસાઈ, ગુણવંતભાઈ વનમાળીદાસ પટેલ, કિશોરભાઈ વનમાળીદાસ પટેલ તથા જગુભાઈ ગોવિંદજી પટેલનાં નામે થયેલી.

(૧૨) ત્યારબાદ સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/ક વાળી ૫૧૮.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીનમાં દિલીપકુમાર બાપુભાઈ દેસાઈ, જગજીવનદાસ હરગોવિંદભાઈ દેસાઈ, ગુણવંતભાઈ વનમાળીદાસ પટેલ, કિશોરભાઈ વનમાળીદાસ પટેલ તથા જગુભાઈ ગોવિંદજી પટેલએ નવસારી નગરપાલીકામાંથી બાંધકામની પરવાનગી મેળવી. "ગાંડિવ" નામની ઈમારત બનાવેલી. જેમાં ભોયતળીયે (૨)બે ફલેટો, પહેલા માળે (૨)બે ફલેટો તથા બીજા માળે (૨)બે ફલેટ બનાવેલા.

અને ભોયતળીયે આવેલ ફલેટ નં. ૧ વાળી મીલકત કિશોરભાઈ વનમાળીભાઈ પટેલનાં નામે તથા ભોયતળીયે આવેલ ફલેટ નં.૨ વાળી મીલકત ગુણવંતભાઈ વનમાળીદાસ પટેલનાં નામે

તેવી જ રીતે પહેલા માળે આવેલ ફલેટ નં. ૩ વાળી મીલકત શ્રી દિલીપભાઈ બાપુભાઈ દેસાઈનાં નામે તથા પહેલા માળે આવેલ ફલેટ નં. ૪ વાળી મીલકત જગજીવનદાસ ગોવિંદજી પટેલનાં નામે

તથા બીજા માળે આવેલ ફલેટ નં. ૫ વાળી મીલકત જયંતિભાઈ વનમાળીભાઈ પટેલનાં નામે તથા બીજા માળે આવેલ ફલેટ નં. ૬ વાળી મીલકત જગુભાઈ ગોવિંદજી પટેલનાં નામે થયેલો.

(૧૩) ત્યારબાદ જગજીવન ગોવિંદજી પટેલએ એમનો પહેલા માળે આવેલ ફલેટ વાળી મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૩૨, તા. ૧૭/૦૬/૧૯૮૮નાં રોજ રમણભાઈ લલ્લુભાઈ નાયકનાં નામે કરેલો.

(૧૪) ત્યારબાદ જગુભાઈ ગોવિદજી પટેલએ એમનો એમની માલીકીની મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૦૦, તા. ૨૪/૦૧/૧૯૯૧નાં રોજ નીતીનચંદ્ર નટવરલાલ કંસારા તથા ધર્મેશકુમાર નટવરલાલ કંસારાનાં નામે કરેલો.

(૧૫) ત્યારબાદ જયંતિભાઈ વનમાળીભાઈ પટેલએ એમનો બીજા માળે આવેલ ફલેટ વાળી મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૧૨, તા. ૦૭/૦૫/૧૯૮૧નાં રોજ નરેન્દ્રકુમાર સોમાલાલ કંસારાનાં નામે કરેલો.

(૧૬) ત્યારબાદ રમણલાલ લલ્લુભાઈ પટેલે એમની માલીકીની મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૮૫૯,તા.૦૨/૧૧/૨૦૦૪નાં રોજ બંકિમભાઈ મોંઘાભાઈ નાયકને વેચાણ કરેલી. જેની સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ પડેલી અને રમણલાલ લલ્લુભાઈ પટેલનું નામ કમી કરવામાં આવેલું.

(૧૭) ત્યારબાદ ગુણવંતભાઈ વનમાળીદાસ પટેલનું તા. ૧૦/૦૩/૧૯૯૭નાં રોજ અવસાન થવાથી એમની માલીકીની મીલકતમાં મર્હુમ ગુણવંતભાઈ વનમાળીદાસ પટેલનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને વારસાઈ હકકે મર્હુમની વિધવા હંસાબેન ઉર્ફે શારદબેન ગુણવંતરાય પટેલ તથા જીગર ગુણવંતભાઈ પટેલનું નામ દાખલ કરેલું.

(૧૮) ત્યારબાદ હીનાબેન ધર્મેશ કંસાર તથા ભાર્ગવ કંસારાનાં સંયુકત નામે વહેચણ દસ્તાવેજ નં. ૭૭૬૨,તા.૦૭/૧૨/૨૦૧૫નાં રોજ થયેલ હોય એમનાં નામે ફલેટ નં. ૬ વાળી મીલકત સીટી સર્વે કચેરી, નવસારીમાં સંયુકત નામે થયેલી.

(૧૯) ત્યારબાદ શ્રી નરેન્દ્રકુમાર સોમાલાલ કંસારાએ એમની માલીકીની ફલેટ નં.૫ વાળી મીલકત શેતલ હરિશચંદ્ર કંસારા તથા ચૈતાલી હરિશચંદ્ર કંસારાને વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૦,તા.૦૫/૦૧/૨૦૧૭નાં રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરેલ હોય જેની સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ કરેલી. જે "પ્રમાણીત" થયેલી.

(૧૯/૧) ત્યારબાદ માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, (૫) શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈ,(૬) શ્રીમતી આશા અભિમન્યુ દેસાઈએ ફલેટ નં. ૫ વાળી મીલકત શેતલ હરિશચંદ્ર કંસારા તથા ચૈતાલી શેતલ કંસારા પાસેથી વેચાણ રાખેલી. જે નોંધ સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ નં. ૨૦૭૬૮, તા. ૦૨/૦૨/૨૦૨૨નાં રોજ પડેલી જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલી.

(૧૯/૨) ત્યારબાદ માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, (૫) શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈ,(૬) શ્રીમતી આશા અભિમન્યુ દેસાઈએ ફલેટ નં. ૧ વાળી મીલકત શ્રી કિશોરભાઈ વનમાળીભાઈ પટેલનાં કુ.મુ. શ્રી જયંતિભાઈ વનમાળીભાઈ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલી. જે નોંધ સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ નં. ૨૦૭૮૭, તા. ૦૯/૦૨/૨૦૨૨નાં રોજ પડેલી જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલી.

(૧૯/૩) ત્યારબાદ માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, (૫) શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈ,(૬) શ્રીમતી આશા અભિમન્યુ દેસાઈએ ફલેટ નં. ૬ વાળી મીલકત હીના ધર્મેશ કંસારા તથા ભાર્ગવ ધર્મેશ કંસારા પાસેથી વેચાણ રાખેલી. જે નોંધ સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ નં. ૨૦૭૮૮, તા. ૦૯/૦૨/૨૦૨૨નાં રોજ પડેલી જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલી.

(૧૯/૪) ત્યારબાદ માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, (૫) શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈ,(૬) શ્રીમતી આશા અભિમન્યુ દેસાઈએ ફલેટ નં. ૪ વાળી મીલકત બંકિમભાઈ

મોંઘાભાઈ દેસાઈ પાસેથી વેચાણ રાખેલી. જે નોંધ સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ નં. ૨૦૮૦૩, તા. ૧૧/૦૨/૨૦૨૨નાં રોજ પડેલી જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલી.

(૧૯/૫) ત્યારબાદ માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, (૫) શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈ,(૬) શ્રીમતી આશા અભિમન્યુ દેસાઈએ ફલેટ નં. ૩ વાળી મીલકત બંકિમભાઈ મોંઘાભાઈ દેસાઈ પાસેથી વેચાણ રાખેલી. જે નોંધ સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ નં. ૨૦૮૧૩, તા. ૧૫/૦૨/૨૦૨૨નાં રોજ પડેલી જે નોંધ "પ્રમાણીત" થયેલી.

આમ ટીકા નં. ૯૧ નાં સી.સર્વે નં.૩૭૯૨/ક વાળી ૫૧૮.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ ભોયતળીયે ૨ (બે)ફલેટો, પહેલા માળે આવેલ ૨(બે) ફલેટો, તથા બીજા માળે આવેલ ૨(બે) ફલેટોનાં માલીક તરીકેમાધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, (૫) શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈ,(૬) શ્રીમતી આશા અભિમન્યુ દેસાઈ થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહું ટીકા નં. ૯૧ નાં સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/ક વાળી બીનખેતીની ૫૧૮.૦ ચો.મી. જમીન ઉપર આવેલ " ગાંડિવ" બહુમાળી ઈમારત આવેલ ભોયતળીયું, પહેલો માળ તથા બીજા માળનું બાંધકામ જમીનદોસ્ત કરી ખુલ્લી જમીન બનાવી.મોજે નવસારી શહેરનાં ટીકા નં. ૯૧ નાં સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/ક વાળી ૫૧૮.૦ ચો.મી. જમીન જેનો (દશેરા ટેકરી વિસ્તાર) ટી.પી.નં.૨, ઓ.પી.નં.૧૭ એફ.પી.નં.૩૪ માં સમાવેશ થાય છે. જે બીનખેતીની જમીન ઉપર બહુમાળી બીલ્ડીગ માટેની નવસારીવિજલપોર નગરપાલીકા (નવસારી ઝોન)માંથી બાંધકામ પરવાનગી કેસ નં 109BP22230019,Dt.08/05/2022 થી મંજુર પ્લાનની પરવાનગી મેળવેલ છે. અને જેમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ તથા એકથી છ માળની વિકાસ મંજુરી મળેલ છે.

(૨૦) ત્યારબાદ માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ

ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણ, (૫) શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈ,(૬) શ્રીમતી આશા અભિમન્યુ દેસાઈચાલી આવેલા. અને માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીમાં શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈનો ૧૦ % હીસ્સો તથા શ્રીમતી આશા અભિષેક દેસાઈનો ૧૦% હીસ્સો ચાલી આવેલો. જેઓએ ભાગીદારી પેઢીમાં છુટા થયેલ હોય. શ્રી અભિષેક તુષાર દેસાઈનો ૧૦ % હીસ્સો તથા શ્રીમતી આશા અભિષેક દેસાઈનો ૧૦% હીસ્સો ચાલી આવેલો. અને માધવ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો તરીકે(૧) પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણની તરફેણમાં અવેજી રીલીઝ ડીડ અનુક્રમ નં. ૬૮૬૭,તા.૨૫/૦૮/૨૦૨૨નાં રોજ કરેલો. અને માધવ કન્સ્ટ્રકશન નાં ભાગીદાર તરીકે ફકત પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણનાં નામો સીટી સર્વે કચેરી,નવસારીમાં નોંધ પડેલી.જે નોંધ "પ્રમાણીત"થયેલ. આમ ટીકા નં. ૯૧ નાંસી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/ક વાળી ૫૧૮.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી બીન ખેતી ની જમીનનાં માધવ કન્સ્ટ્રકશન નાં ભાગીદાર તરીકે ફકત પરેશકુમાર મગનલાલ દેસાઈ(૨) મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,(૩) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ,(૪) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણનાં માલીક મુખત્યાર થયેલો.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેટકનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે.તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક,ઈલાખા તથા હકક,હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. જે લો–રાઈઝ બીલ્ડીગને

"શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે. જેમાં એક ઈમારત આવેલ છે. જેમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ તથા એક થી છ માળ આવશે. જેમાં ભોયતળીયે (૩)ત્રણ દુકાન, પહેલા માળે (૩)ત્રણ દુકાન, બીજા માળે(૮)આઠ ઓફીસ, ત્રીજા માળે (૮)આઠ ઓફીસ,ચોથા માળે (૮)આઠ ઓફીસ, પાંચમા માળે (૮)આઠ ઓફીસ,છઠા માળે (૮)આઠ ઓફીસ આમ સદરહું ઈમારતમાં કોર્મશીયલ ૪૬(છેતાલીસ) યુનીટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને ''શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ"નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/ પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી નગરપાલીકા (નવસારી ઝોન)માંથી બાંધકામ પરવાનગી કેસ નં 109BP22230019,Dt.08/05/2022 થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ –૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

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

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/ બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી અનુપ મુકુન્દભાઈ મિસ્ત્રી (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ભાવેશકુમાર યોગેશભાઈ મોદી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે, / કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર ગામ નમુના વિગેરેના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

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

સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદનારા તથા એલોટી દ્વારા લો–રાઈઝ બિલ્ડીગની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર –ર માં રાખેલ છે.

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

(ટ) એલોટીએ તેનાં તા. ———————નાં પત્રથી ''ઓમ ગેલેક્ષી'' નામની ઈમારતમાં, યુનીટ નં.——– જેનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આશરે ————— વાળો ———– માળે આવેલ યુનીટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને ''શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ'' નામનીઈમારતમાં,યુનીટ નં.—– જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આશરે ———— જેનાં ચો.ફુ ————— વાળો ——– માળે આવેલ યુનિટ તે સાથે બેઝમેન્ટપાર્કિંગનો સપ્રમાણ હીસ્સો ચો.મી.આશરે ———— સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ–ર નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે)

આ નીચે પરિશિષ્ટ–''૧'' માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–''ર'' માં લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ /પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

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

આ કરારમાત્ર ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા –''ઠ'' માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોધણી ધારા –૧૯૦૮ હેઠળ નોધણી 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 બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો :–</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા – ''ઠ'' માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું પરિશિષ્ટ–''૧'' માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–''૨'' માં લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–''૩'' માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતા ઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત,(લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતા ઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત યુનિટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.–––––– જેનાં ચો.ફુ ––––––––– ની કિંમત રૂા.––––––––––––/– અંકે રૂપિયા ––––––––––– પુરા થાય છે.

<u>એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટેલો–રાઈઝ બિલ્ડીગ નાં હિસ્સા તરીકે :–</u>

બેઝમેન્ટ ગ્રાઉન્ડ પાર્કિંગ આશરે ––––––– ચો.મી.

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

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા.––––––––/– અંકે રૂપિયા –––––––––––––– પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકતે કરવાનાં રહેશે.

સદરહુ મિલકતની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબકકાવાર તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચૂકવી આપવાની છે.

	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી/તબકકો	***અવેજ ચૂકવણી ટકાવારીમાં***
૧	*બુકીંગ સમયે*	*૧૦ % રકમ*
૨	*વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી*	*૩૦ % રકમ*
૩	*પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી*	*૪૫ % રકમ*
૪	*સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ*	*૭૦ % રકમ*
૫	*દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર/શટર, વિન્ડો ફલોરીંગ લેવલ*	*૭૫ % રકમ*
૬	*સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ વોલ ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી*	*૮૦ % રકમ*
૭	*આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી*	*૮૫ % રકમ*
૮	*વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફટ, ઈલે. ફીટીંગ્સ*	*૯૫ % રકમ*
૯	*કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)*	*૧૦૦ % રકમ*

<u>ચુકવણીની પધ્ધતી :–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ‘‘રેરા’’ નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડ્રાફટ દ્વારા અથવા

(લાગુ પડે તે મુજબ) '' ઓમસાંઈ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર શ્રી પરેશકુમાર મગનલાલ ચૌહાણ, વિગેરેની તરફેણમાં નવસારી મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેર આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા

અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ – '' ૨''

(૧.૬) (માત્ર લો–રાઈઝ બિલ્ડીગને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (નુડા અથવા નવસારી વિજલપોર નગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટી ને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) <u>પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

(એ) એલોટીને લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનાં એમનાં હીસ્સાની સંપુર્ણ માલિકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સરકારી મંડળીનાં 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/ડિકલેરેશન 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 પ્રમોટર તે અરજી વિગેર 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.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જને પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીનેલો–રાઈઝ બિલ્ડીગનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ

કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ 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 સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય

સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ, જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ 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.

(૦૪) <u>પ્રોજેકટ/ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ :–</u>

પ્રમોટર જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે યોજનાની જમીનમાં સબંધમાં ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧.૮ = ૯૩૨.૪૦ ચોરસ મીટર ઉપલબ્ધ છે અને બિલ્ડર/આયોજકે ટી.ડી.આર. મેળવીને અથવા પ્રિમીયમની ચુકવણી કરીને ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. કે પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ જુદી જુદી યોજનાનો અમલ કરીને અથવા ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઈ શકે તેમ છે તે અપેક્ષિત

વધારાની એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૧.૮+૦.૬ (૨.૪) = ૯૩૨.૪૦+૩૧૦.૮૦ = ૧૨૪૩.૨૦ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે. આયોજક/બિલ્ડર જાહેર કરે છે સદરહુ યોજનામાં તેના દ્વારા યોજનાની જમીન ઉપર ૨.૩૩ = ૧૨૦૭.૦૬ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ વપરાશ કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે અને એલોટીએ સુચિતબાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચિત એફએસઆઇનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે અને તે પ્રમાણે પ્રમોટરબાંધકામ કરવા હકકદાર છે તેવી સમજૂતિના આધારે એલોટીએ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૦૫) <u>યુનિટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–</u>

(૫.૧) યુનિટના કબજા માટેનું શીડયુલ : –

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો 02/12/2025 નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને યુનિટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જાતે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો યુનિટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં 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 અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન માં મોડુ

થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (ઈમારત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩– મહીનાની અંદરલો–રાઈઝ બિલ્ડીગનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ ઈમરાતનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ ઈમારત વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–હપ્તા ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવકે બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં યુનિટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ 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 વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે

નુકશાની તથા 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 થયાની) તારીખથી ૪૫– (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં

મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂઘ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટર ની કોઈ ચુક કે ભુલ 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– પિસ્તાલીસ દીવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) <u>એલોટીની (યુનિટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(૬.૧) યુનિટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં યુનિટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા

એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને વસુલ કરશે.તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

<u>(૬.૨) ફાળવણી ઘ્વારા કબજો :–</u>

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટી ઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા 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 ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી 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 સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) 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.

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

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

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

(એ) યુનિટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના યુનિટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીને બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) યુનિટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ

નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) યુનિટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. યુનિટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં યુનિટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારી નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે યુનિટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. યુનિટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી યુનિટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) લો–રાઈઝ બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેર કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીંય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી યુનિટ તથા લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની

રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) <u>મીલકતના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને યુનિટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા યુનિટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) <u>ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટર ની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ઘ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

(૧૧) <u>સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–</u>

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

(૧૨) <u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર,ગેરેજ,બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–</u>

''શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ'' એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ– સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા 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 નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે

નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવા ની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>યુનીટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–</u>

(એ) યુનીટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનાં ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબ દાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

(૧૫) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :–</u>

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 લખીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે યુનિટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં 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 યુનિટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીને હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>

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

(૧૮) <u>બંધનકારક અસર :–</u>

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 પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર 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 નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યા ની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) <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 મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષ કારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) <u>સુધારો કરવાનો અધિકાર :–</u>

સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) <u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–</u>

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર યુનિટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટ મેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>અલગતા બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) <u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :</u>

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

(૨૪) <u>વધારાની ખાત્રી :–</u>

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) <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 થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી માં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર નવસારી મુકામે સહી થયેલ સમજવા માં આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી :–</u> એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) <u>સુચનાઓ :–</u>

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં 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 :– ''શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ'', કોર્ટ સામે, જુનાથાણા, લુન્સીકુઈ રોડ,નવસારી.૩૯૬ ૪૪૫

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને 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.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટી :–</u>

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

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>

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

(૩૦) <u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) <u>શાસન વ્યવસ્થા :–</u>

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની 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.

આ કબજા વગરના સાટાખતનાં પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ યુનિટ વાળી મીલકતએ "માધવ ધ બીઝનેઝ હબ" નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧)શ્રી પરેશકુમાર મગનલાલ ચૌહાણ,(૨)શ્રી મગનલાલ ધનજીભાઈ ચૌહાણ,શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણ, શ્રી મહેન્દ્રભાઈ વનમાળીભાઈ ચૌહાણએ ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો વચ્ચે ઓથોરીટી લેટર આપેલ હોય જેમાં તમામ ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ (૧) શ્રી પરેશકુમાર મગનલાલ ચૌહાણ,(૨) શ્રી વિમલકુમાર મહેન્દ્રભાઈ ચૌહાણને તમામ જાતનાં સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીનાં કામો કરવા તથા વેચાણ અંગેના વ્યવહારો કરવા માટે ઓથોરીટી લેટર આપેલ છે.જે ઓથોરીટી લેટરની નકલ આ સાથે સામેલ હોય જેને આ કબજા વગરના સાટાખતનો એક ભાગ ગણવાનો રહેશે.

—: એલોટી :—

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :—

(૧) નામ ....

સરનામું ....

....

—: પ્રમોટર :—

(કરાર કરી સહી કરનાર)

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

....

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી :—

(૧) નામ ....

સરનામું ....

....

—: પરિશિષ્ટ —''૧'' (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કીગ વિગેરે સહિત) :—

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી, સબ—ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી, નવસારી તાલુકા નાં નવસારી શહેરનાં રે.સર્વે નં. ૧૯૯/૧ + ૨ + ૩ + ૪પૈકી વાળી જમીન જેનો બીન ખેતીનો ટીકા નં.૯૧ નાં સી.સર્વે નં.૩૭૯૨/ક વાળી ૫૧૮.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી જમીન જેનો ટી.પી.સ્ક્રીમ નં. ૨ (દશેરા ટેકરી વિસ્તાર) જેનો ટી.પી. નં. ૧૭ નાં એફ.પી.નં. ૩૪ માં સમાવેશ થાય છે. જે બીન ખેતી ૫૧૮.૦ ચો.મી. સુમારે જેટલી જમીન નવસારી વિજલપોર નગર પાલીકાની હદમાં આવેલ છે. જે બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની લો—રાઈઝડ ઈમારત કે જે ''શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ''નાં નામથી ઓળખાય છે. જે''શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ'' નામની ઈમારતમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ તથા

ભોયતળીયે ૩ દુકાનો, પહેલા માળે ૩ દુકાનો તથા બીજા થી છઠા માળ ઉપર ૮ (આઠ) ઓફીસો મળી કુલ્લે ૪૬(છેતાલીસ)યુનીટો આવેલ છે.

<u>શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબની વિગત :–</u>

<u>બેઝમેન્ટમાં :–</u> ખુલ્લુ પાર્કીગ તમામ ઈમારતોનાં યુનીટ ધારકોએ સહિયારા ઉપયોગ માટે કાયમી ધોરણે ખુલ્લુ રાખવા બાબતે ઈમારતના સહિયારા ઉપયોગ માટે કાયમી ધોરણે ખુલ્લું રાખવાનું. સીડી, લીફટ છે. તથા ટપાલ પેટી રાખવાની છે.

<u>ભોયતળીયાનાં ભાગે :–</u> કુલ ૩ દુકાનો જેનું સંયુકત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટ અપ એરીયા ૧૭૮.૬૭ ચો.મી. સુમારે બનાવવામાં આવશે.

<u>પહેલા માળનાં ભાગે :–</u> કુલ ૩ દુકાનો જેનું સંયુકત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટ અપ એરીયા૧૬૯.૨૭ ચો.મી. સુમારે બનાવવામાં આવશે.

<u>બીજા માળનાં ભાગે :–</u> કુલ ૮ ઓફીસો જેનું સંયુકત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટ અપ એરીયા ૧૪૧.૨૦ ચો.મી. સુમારે બનાવવામાં આવશે.

<u>ત્રીજા માળનાં ભાગે :–</u> કુલ ૮ ઓફીસો જેનું સંયુકત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટ અપ એરીયા ૧૪૧.૨૦ ચો.મી. સુમારે બનાવવામાં આવશે.

<u>ચોથા માળનાં ભાગે :–</u> કુલ ૮ ઓફીસો જેનું સંયુકત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટ અપ એરીયા ૧૪૧.૨૦ ચો.મી. સુમારે બનાવવામાં આવશે.

<u>પાંચમા માળનાં ભાગે :–</u> કુલ ૮ ઓફીસો જેનું સંયુકત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટ અપ એરીયા ૧૪૧.૨૦ ચો.મી. સુમારે બનાવવામાં આવશે.

<u>છઠા માળનાં ભાગે :–</u> કુલ ૮ ઓફીસો જેનું સંયુકત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટ અપ એરીયા ૧૪૧.૨૦ ચો.મી. સુમારે બનાવવામાં આવશે.

આમ "શ્રી માધવ ધ બીઝનેઝ હબ"માં " જેમાં કુલ્લે ૪૬ (છેતાલીસ)યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

પુર્વે : લાગુ સરીયામ રસ્તો.

પશ્ચિમે : લાગુ સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/બ વાળી મીલકત.

ઉત્તરે : લાગુ સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/બ વાળી મીલકત.

દક્ષીણે : લાગુ સી.સર્વે નં. ૩૭૯૨/અ વાળી મીલકત.

–: પરિશિષ્ટ –''૨'' :– (યુનીટનું વિગતવાર વર્ણન)

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–''૧'' માં દર્શાવેલ બીન ખેતીની જમીનમાં આવેલ ''ધ માધવ ધ બીઝનેઝ હબ" નામની ઈમારત આવેલ છે. જેમાં આવેલા યુનીટો પૈકી ––––– માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (યુનીટ) નં.––––– જે યુનીટનો બીલ્ટ અપ એરીયા –––––– ચો.ફુટ જેનાં ––––––– ચો.મી. સુમારે થાય છે. તથા કારપેટ એરીયા –––––––– ચો.ફુટ જેનાં –––– ચો.મી. જે "ઓમ ગેલેક્ષી" નામની ઈમારતની જમીનનાં તળમાં ૧/૪૬મો સપ્રમાણ વણ વહેચાયેલ હીસ્સો –––––– ચો.મી. સુમારે થાયછે. જે મીલકતનો નવસારી વિજલપોર નગરપાલીકાનાં વોર્ડ નં. ૧૦ તેની ચતુઃર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃર્સિમા

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

–: એનેક્ષર – ''૧'':–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–: એનેક્ષર – ''×'':–

સેનેટરી, ફીટીગ વિગેરે... ની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં...

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર

(૨) બહારની દિવાલો વોટરપ્રુફ પેઈન્ટસ,અંદરની દિવાલોમાંપ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા :– શટર.

(૪) બારી :– એલ્યુમીનીયમ સેકશન સ્લાઈડીંગ બારી

(૫) ફલોરીંગ :– **24 mm x 24 mm** વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૬) બાથરૂમ : – ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૭) પ્લમ્બીગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ તથા વોટર પંમ્પ સાથે

(૮) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ તથા સ્ટ્રીટ લાઈટ.

(૯) લીફટ :– સારી ગુણવતાવાળી લીફટ ડીઝલ જનરેટર સાથે તથા કોમન પેસેજ, સ્ટ્રીટ લાઈટ એન્ડ વોટર પંમ્પ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામન વાપરવામાં આવશે.

દસ્તાવેજ નંબર :   તારીખ

:: પરીશીષ્ટ ::

નોંધણી અધિનિયમ –૧૯૦૮ ની કલમ ૩૪ ની પેટા કલમ ૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં	પ્રશ્નો	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :–		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ નવસારી શહેરનાં રે.સર્વે નં.૧૭૦ – ૧૭૦/૧ પૈકી નાં ટીકા નં. ૧૨૪ નાં સી.સર્વે નં. ૪૬૮૭/૧માં આવેલ " ઓમ ગેલેક્ષી" નામની ઈમારતમાં –––– માળે આવેલ યુનીટ નં. ––––વાળી મીલકતનો કબજા વગરનો સાટાખત લખી કરી આપેલ છે?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ––––––––––ચો.મી. સુમારે તથા ઈમરાતની જમીનમાં આવેલ વણ વહેચાયેલ અવિભાજય હીસ્સાનાં હકકો સાથે લેખ કરી આપેલ છે?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતેઅવેજની રકમ મળેલ છે?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારી ને તમે પોતે જાતે જ સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખાતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો?	
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિતઓ કે જેઓ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ ઓ એક જ છે?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી. એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

બીજા પક્ષના યાને લખી આપનારની સહી
ઓમસાંઈ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદાર
પેઢીનાં મુખ્ય અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ઓળખાણ આપનારની સહી :–