-: <u>કબજા વગરનો વેચાણ કરાર</u> :-

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ................ માહે ....સને ૨૦૧૭ ના દિને શહેર સુરત મધ્યે..

:: આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને જમીન માલીકો ::

(૧) શ્રી અશોકભાઈ ગોવિંદભાઈ હિરપરા
ઉ.આ.વ. ૪૦ , જાતના: હિંદુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. ૨૧, જય મહાલક્ષ્મી સોસાયટી, મહારાણા પ્રતાપ ઉદ્યાનનીસામે, નાના વરાછા, સુરત. ૩૯૫૦૦૬.
PAN: ABOPH 4513 J

(૨) શ્રી અશ્વિનભાઈ ગોવિંદભાઈ હિરપરા
ઉ.આ.વ. ૩૭, જાતના: હિંદુ, ધંધો : વેપાર,
રહે. એજનના. **જાતે પોતે તથા નં. ૧ ના પાવરદાર તરીકે**
PAN: ABAPH 4576 R

:: <u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના તે બાંધકામ કરનાર ડેવલોપર્સ- પ્રમોટર</u>

એ.જી. લેન્ડમાર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ, જે કંપનીઝ એક્ટ,૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની છે જેનો કોર્પોરેટ આઈડેન્ટીટી (રજી.) નં.U45201GJ-2010PTC059791/ 2009-2010, Dt.08/03/2010 છે. જેની રજી. ઓફિસ, ૩૨૭, રાજહંસ હાઈટ્સ, એમ.ડી. ટાવરની પાછળ, મીની બજાર, વરાછારોડ, સુરતના ઓથોરાઈઝડ ડીરેક્ટર તરીકે.
PAN: AACA 2939 H

શ્રી અશ્વિનભાઈ ગોવિંદભાઈ હિરપરા
ઉ.આ.વ. ૩૭, જાતના: હિંદુ, ધંધો : વેપાર,
૨૧, જય મહાલક્ષ્મી સોસાયટી, મહારાણા પ્રતાપ ઉદ્યાનની સામે, નાના વરાછા, સુરત. ૩૯૫૦૦૬.

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં **પહેલા તથા બીજા પક્ષના** અને/અગર **પ્રમોટર** અને/અગર **ડેવલોપર્સ** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં પહેલા અને બીજા પક્ષના/પ્રમોટર કંપની તથા કંપની હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેક્ટર્સ, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર યાને વેચાણ આપનારા અને

:: <u>**આ વેચાણ કરારના ત્રીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી**</u> ::

શ્રી
ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,
રહે.

(જેમને અહીંયા અને હવ પછી આ કરારમાં **ત્રીજા પક્ષના** અને/અગર **એલોટી** અને/અગર **ખરીદનારા** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષના/એલોટી જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે ત્રીજા પક્ષના યાને એલોટી યાને ખરીદનારા) વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો ઉધનાના મોજે ગામ **ગોડાદરાના રે. સર્વે નં.૧૦૪/૩, બ્લોક નં. ૧૦૩** થી નોંધાયેલી ૧૧૦૨૮ ચો.મી. જમીન, જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ગોડાદરા-ડીંડોલી) લાગુ પડતા **ફા. પ્લોટ નં. ૩૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૬૮ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે તે **ફા. પ્લોટની રહેણાંક કમ વાણીજ્યના હેતુ માટે બિનખેતી** થયેલ જમીન (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "પરિયોજનાની જમીન" તરીકે કરવામાં આવેલ છે તે) પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે તે જમીન/મિલકત ઉપર પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરને **"સેન્ટોસા એન્કલેવ"** ના નામથી ઓળખાતી વસાહતનું આયોજન કરી, તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા, બાંધકામ, કરવા માટેનો

તા............ ના રોજ થયેલ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપેમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ નં............ ની રૂએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે. તેની રૂએ બીજા પક્ષના પ્રમોટર-ડેવલપર્સને સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી અને તેની રૂએ સદર આ કરારામાં બીજા પક્ષનાને ડેવલપર યાને પ્રમોટર તરીકે રાખવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા પાંચ માળ ધરાવતા લો રાઈઝડ બિલ્ડીંગ કે જેના બિલ્ડીંગ નં. .... છે તે બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે.

ત્રીજા પક્ષના એલોટીને, પહેલા તથા બીજા પક્ષના માલીક-પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત **"સેન્ટોસા એન્કલેવ"** નામના પરિયોજનામા બિલ્ડીંગ...........ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં............. વાળી મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **ફ્લેટ** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે .... નંબર, તા........... થી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા તથા બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ફ્લેટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

ત્રીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા તથા બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા તથા બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનિયર) મે. .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો ત્રીજા પક્ષના એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને ત્રીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને ત્રીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેને ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ ત્રીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી ત્રીજા પક્ષના એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ ત્રીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ ત્રીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે.

ત્રીજા પક્ષના એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફ્લેટના નકશા અને વિગત વર્ણનનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી સત્તામંડળ/સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉપરોક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત /એપાર્ટમેન્ટ અંગેનુ પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

ત્રીજા પક્ષના એલોટીએ, ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ................ માળ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર .... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા તથા બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને આ કરારથી ફ્લેટ નં........ નું વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા........ ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની 100 મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે અને માપની પધ્ધતિ પહેલા તથા બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને ત્રીજા પક્ષનાએ તેને સંપૂર્ણપણે સમજી લીધેલ છે અને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે ત્રીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંયધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટર પાસેથી જે ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ...................../- (અંકે રૂપીયા......................) ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચૂકવેલ છે. તે રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે. અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-13 હેઠળ પહેલા તથા બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટના વેચાણ માટે ત્રીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-1908 મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા તથા બીજા પક્ષનાના આથી પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ........... ના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં............ ત્રીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને ત્રીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

૧. પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરના જમીન પર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ /સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ .... નંગ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૫ માળ ધરાવતા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, ત્રીજા પક્ષના એલોટીના ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા ત્રીજા પક્ષના એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"સેન્ટોસા એન્કલેવ"** માં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. .... ના .... માળ પર આવેલ **ફ્લેટ નં...............** કે જેનો કારપેટ એરીયા............. ચો.મી. છે તે ફ્લેટ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂ................ છે અને તે કિંમતે ત્રીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટર તે કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **"સેન્ટોસા એન્કલેવ"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે એપાર્ટમેન્ટના .... ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં............. ની કુલ કિંમત રૂ|……………. અંકે રૂપીયા .... છે. જે પૈકી પહેલા પક્ષનાને જમીનની કિંમતના **₹.........../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) મળેલ છે અને બાકી રકમ ₹……………./- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) બીજા** પક્ષનાને સ્વીકારવાની રહેશે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ|……………… અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે ત્રીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

૧. રૂ|……………… અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

૨. રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનુ પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૩. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ૨ નુ પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનુ કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા ત્રીજા પક્ષનાએ સમયસર બીજા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

૪. રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૫. રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) ત્રીજ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બિલ્ડીંગમા દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૬. રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "ફ્લેટ" માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગનુ કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

૭. રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "બિલ્ડીંગ" માં લીફ્ટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનુ વોટરપ્રફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનુ કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનુ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

૮. બાકી રહેતી રકમ રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બિલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ત્રીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવના રહેશે.

૧૩ી.. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ પહેલા તથા બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં

મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા F.S.I. ના નાણા, આઈ.સી. નાં નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ટર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકટ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, વિન્ડો, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ ત્રીજા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચૂકવવના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ એફ પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકરાથી એલોટીએ ચૂકવવા પાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચૂકવણી પર વળતર આપી શકશે. જે તેઓ, સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચૂકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક **૧૨ ટકાના** દરે રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧ જી એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર **૩ ટકા**થી વધુ હોવો જોઈએ નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુન:ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદરના હોય તો પ્રમોટર, એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૧૨ ટકાના દરે વાર્ષિક

વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ એચ. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આપવામાં આવે છે અને પ્રમોટરના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાની નથી.

(નોંધ : પેટા ખંડ (II) અને (III) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨.૧. પ્રમાટરે આથી, ઉપરોક્ત પ્લાનો/નકશાઓ મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યાદબાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનુ પાલન કરીને એલોટીને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પ્રમોટરના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨. પ્રમોટર અને એલોટી બંન્ને માટે સમય મર્યાદા ખૂબ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રમોટરે મેળવી લેવાનુ રહેશે. અને એલોટીને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો એલોટીના એસોસિએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એ જ રીતે, એલોટીએ, પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પ્રમોટરને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩. મજકુર એપાર્ટમેન્ટનું આજની તારીખે કુલ .... ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ એસ આઇ) પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે અને સદરહુ આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં પ્રમોટરને ટી.ડી.આર દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ.ની સંપૂર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પ્રમોટરે એલોટીને આપેલ છે અને આવી વધારાની એફ.એસ.આઈનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનુ છે અને તેની સંપુર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને કબુલ, મંજુર રાખીને એલોટીએ ફ્લેટની ખરીદી કરેલ છે અને આ અંગે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી.

૪.૧. પ્રમોટર ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, એલોટી કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને એલોટીએ, પ્રમોટરને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પ્રમોટરે મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી એલોટીને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે જો એલોટી નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચૂક્વ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે એલોટીએ, પ્રમોટરને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો એલોટી કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (એલોટીએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્રારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં એલોટીના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટર, આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં એલોટીએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો એલોટી દ્વારા પ્રમોટરની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફ્લેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે. સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પ્રમોટરને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના એલોટીને, એલોટીએ ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ એલોટી દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પ્રમોટરને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ અન્ય રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ એલોટીને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચૂકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પ માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પ્રમોટરે નક્કી કરવાનુ રહેશે.

૫. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રમોટરે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર સી** થી જોડેલ છે.

૬. પ્રમોટરે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ : .... ના રોજ અથવા તે પહેલા, એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પ્રમોટરના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે, એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ ફ્લેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧) તમામ પ્રકારની માનવસર્જીત આફતો જેવી કે યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો વગેરે અથવા તમામ પ્રકારની કુદરતી આફતો, દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

(૨) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

(૩) પ્રમોટરના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

(૪) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

(૫) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

(૬) એલોટી કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

પ્રમોટર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર ફ્લેટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પ્રમોટરને કરી આપે ત્યારબાદ, પ્રમોટરે એલોટીને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર એલોટીને પ્રમોટરે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એલોટી દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ/આધારકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પ્રમોટરને આપવામાં તથા અન્ય

તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં એલોટી નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટરને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની એલોટી આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને એલોટી આવુ નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પ્રમોટર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા એલોટી સંમત થયેલ છે.

૭.૨ બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પ્રમોટર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એલોટીએ પ્રમોટર કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને એલોટી પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબ્જો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરે સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી કનેથી મેળવીને એલોટીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩. એલોટી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો

પ્રમોટર તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટીએ, ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪ એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇ માળખાગત ઊણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી એલોટી, પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એલોટીને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો, એલોટી આવી ખામી માટે

અધિનિયમની જોગવાઈ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પ્રમોટર નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી એલોટીને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા એલોટી કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પ્રમોટર, એલોટીને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પ્રમોટરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૭.૫ બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

I) જો એલોટી દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, ઘીસી કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા તોડફોડ, સુધારા વધારા, ફેરફાર કે ભાંગતોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે પ્રમોટરને કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ગણાશે નહી.

II) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા એલોટીના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય તો કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રક્ટર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે એલોટીના ફ્લેટ કે એપાર્ટમેન્ટને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકસાન થાય તો તેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬. I) જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની

ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

II) કબજો લેતા પહેલા, એલોટીએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનુ તથા બિલ્ડીંગનુ તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઈરીંગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈસ્ટોલેશન કે તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એલોટીએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને લેખિતમાં કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એલોટી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

૭.૭.. લીફ્ટ :-

i) એલોટીએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ એલોટીએ પ્રમોટરને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો એલોટી આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી અને આથી પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકસાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ લીફ્ટનો માત્ર પેસેન્જર લીફ્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે સિવાય માલ-સામાન લાવવા લઈ જવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી. જો માલ સામાન માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો પ્રમોટર જવાબદારીમાંથી મુક્ત થઈ જશે.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન એલોટીએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા

સંજોગોમાં પ્રમોટરની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮.. એલોટીએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટનો ઉપયોગ રહેણાંક તરીકે કરવાનો રહેશે. એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરાશે. આ બાબત એલોટી એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯.. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી)ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પ્રમોટર જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પ્રમોટર દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને એલોટીએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પ્રમોટર સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અને એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી એલોટી, પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ|………….. નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી

રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ. પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ જમા રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પ્રમોટરના વકીલશ્રીને જે ફી ચૂકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના એલોટીને ફાળે આવતી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. પ્રમોટર/પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી

(૧) પ્રયોજક, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા “ટાઈટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્ક ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પ્રમોટર ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૩) "ટાઇટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

(૪) "ટાઇટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઇ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ/પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, એપાર્ટમેન્ટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પ્રમોટરે કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

(૭) પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકતિ કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર અને /અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઇ કરાર /ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વેચવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે એલોટીના એસોસીએશન પ્રમોટર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૦) પ્રમોટરે આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને કોઇ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવામાં આવ્યું છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી એલોટીએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફ્લેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, એપાર્ટમેન્ટના નિમયો વિનિમયો અથવા પેટા નિયમની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સ્થાનિક સત્તામંડળોની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી. તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની એલોટીએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૨) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવંલનશીલ અથવા ભયજકન/ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઇ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે, તેના માળખાં અને ફ્લેટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ટરને

નુકસાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા એલોટી દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થશે તો માત્ર એલોટી તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(૩) એલોટી ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો , પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય એલોટીએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ માં કરવા કરાવવાનુ નથી. એલોટી દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર એલોટી જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પ્રમોટર સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના એલોટીના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ એપાર્ટમેન્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર એપાર્ટમેન્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પ્રમોટરની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના એલોટીએ "ફ્લેટ" માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોરકટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ફ્લેટ તથા એપાર્ટમેન્ટને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવું કામ એલોટીએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

(૫) એલોટી દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ એલોટીએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય એલોટી કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત એલોટી જવાબદાર ઠરશે.

(૬) એલોટીએ ફ્લેટમાં કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી. આખું એપાર્ટમેન્ટ તથા પાર્કીંગ સ્વચ્છ રાખવાનુ રહેશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર એલોટીએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૮) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પ્રમોટરે ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલો વધારો એલોટીએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ, પ્રમોટરને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા-ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અને તેમાં આવેલા ફ્લેટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ

એપાર્ટમેન્ટ સંબધી તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન એલોટીએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પડાવામાં આવે તેનું એલોટીએ પાલન કરવાનુ રહેશે અને જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે એલોટીએ ભરવાના રહેશે.

(૧૧) પ્રમોટરને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં, એલોટીએ ફ્લેટોની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. એલોટી તરફથી પ્રમોટરને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પ્રમોટરએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઉક્ત ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. એલોટી સાથે ફ્લેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર એલોટી કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પ્રમોટરને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.

પ્રમોટર આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લેટ નં............. ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પ્રમોટર દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા, પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર.

પ્રમોટર, આ કરાર એલોટીને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી.

સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર એલોટીએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પ્રમોટરે એલોટીને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પ્રમોટરે આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ એલોટીએ સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી, પ્રમોટરને પરત ન મોકલે અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો એલોટીની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો એલોટીને કોઈપણ પકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પ્રમોટર દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્ ગણાશે. એલોટી આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી,

બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે એલોટી જવાબદાર ઠરશે અને એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧.. કરાર જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ એલોટીમાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, એલોટી પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના એલોટીને તથા એલોટી સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા એલોટી પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણે કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો

અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતો) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંયધરીઓ/ખાતરીઓ

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈસ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવામાં માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનુ સ્થળ)

આ કરાર, પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફિસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે **સુરત શહેર**માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલ હોવાનુ ગણાશે.

૨૬. એલોટીએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પ્રમોટરએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઈ-મેલ/મોબાઈલ થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

::બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું (એલોટી) ::

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,

રહે.

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું (પ્રમોટર)

(૧) શ્રી અશોકભાઈ ગોવિંદભાઈ હિરપરા

રહે. ૨૧, જય મહાલક્ષ્મી સોસાયટી, મહારાણા પ્રતાપ ઉદ્યાનનીસામે, નાના વરાછા, સુરત. ૩૯૫૦૦૬.

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

(૨) શ્રી અશ્વિનભાઈ ગોવિંદભાઈ હિરપરા

રહે. એજનના.

મો. નં.

ઈ-મેઈલ તથા

(૩) એ.જી. લેન્ડમાર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ,

રજી. ઓફિસ, ૩૨૭, રાજહંસ હાઈટ્સ, એમ.ડી. ટાવરની પાછળ, મીની બજાર, વરાછારોડ, સુરતના

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

આ કરાર કર્યા બાદ, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી., ઈ-મેલ, મોબાઈલથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની અરસપરસ રહેશે. અને જો તેમ નહી કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ એલોટી અને પ્રમોટરને મળ્યા હોવાનુ ગણાશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા) :-

એલોટી યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર એલોટી પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે એલોટી તમામને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન.

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો :-

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પૂરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને કરાર માટે **સુરત શહેરની** અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો ઉધનાના મોજે ગામ **ગોડાદરાના રે. સર્વે નં.૧૦૪/૩, બ્લોક નં. ૧૦૩** થી નોંધાયેલી ૧૧૦૨૮ ચો.મી. જમીન, જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ગોડાદરા-ડીંડોલી) લાગુ પડતા **ફા. પ્લોટ નં. ૩૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૬૮ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે તે **ફા. પ્લોટની રહેણાંક કમ વાણીજ્યના હેતુ માટે બિનખેતી** થયેલ જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી બિલ્ડીંગ નં. .... ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... સમ ચો.મી. જમીન.

:: બીજા પક્ષના યાને એલોટી

શ્રી...

તા....................... નારોજ સુરત ખાતે

નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં.

(૧) નામ..
સહી..

(૨) નામ..
સહી..

:: પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર ::

x..

(અશ્વિનભાઈ ગોવિંદભાઈ હિરપરા
જાતે પોતે તથા અશોકભાઈ ગોવિંદભાઈ
હિરપરા ના પાવરદાર તરીકે)

x..

(એ.જી. લેન્ડમાર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ વતી
તેના ઓથોરાઈઝ્ડ ડીરેક્ટર તરીકે.
અશ્વિનભાઈ ગોવિંદભાઈ હિરપરા)

તા............ ના રોજ સુરત ખાતે.

સાક્ષીઓ

(૧) નામ..
સહી..

(૨) નામ..
સહી..

પરિશિષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત **પરિશિષ્ટ ૧** માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત **"સેન્ટોસા એન્કલેવ"** માં બાંધવામાં આવેલા જુદા જુદા બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ-એ/૨** ના **............ માળે** આવેલ ફ્લેટો પૈકી **ફ્લેટ નં................. વાળી** મિલકત કે **જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. છે** તે ફ્લેટના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની તળની તથા કોમન વપરાશની જમીનમાં પાર્કીંગ સહીતના ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... **ચો.મી.** જમીન સહીતનો ફ્લેટ તથા તેને લાગુ અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-

પરિશિષ્ટ-બી

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પરિયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનેક્ષર-સી

એપાર્ટમેન્ટની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના-એલોટી તરફથી રૂ|................ ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડિપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

પહેલા તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરની સહી