—:: કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત ::—

સંવત **૨૦૭૯** ના **ચૈત્ર વદ** ને વારઃ **વાર**, તા. , માહેઃ **એપ્રિલ,** સને – **૨૦૨૩** ના અંગ્રેજી દીને....

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત લખાવી લેનારા તમો પહેલા પક્ષના તે વેચાણ લેનારાઃ—

(જેઓને અહિંયા અને હવે પછી આ કબજા વગરના વેચાણ સાટાખતમાં **"પહેલા પક્ષના"** અને/અગર **"તમો"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો પહેલા પક્ષના પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એલોટી અધિકૃત પ્રતિનિધીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે **પહેલા પક્ષના...**

જોગ લી.

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત લખી આપનારા યાને અમો બીજા પક્ષના તે વેચાણ આપનારાઃ—

પિંક સ્ટોન રિયલ્ટી એલએલપી, [PAN: **ABCFP 5475 F**] એક ભાગીદારી પેઢી, તરફે અને વતી તેના અધીકૃત ભાગીદારો....

(૧) ભરતભાઈ મધુભાઈ પટેલ, જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૫૧, ધંધોઃ વેપાર,
રહેવાસીઃ એ—૮, શીવનગર સોસાયટી, માતાવાડી, એલ.એચ.રોડ, સુરત.
PAN: **ABBPP 1473 G.**

(૨) નરેશભાઈ મધુભાઈ પટેલ, જાતેઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૫૦, ધંધોઃ વેપાર,
રહેવાસીઃ એ—૮, શીવનગર સોસાયટી, માતાવાડી, એલ.એચ.રોડ, સુરત.
PAN: **ADLPP 8405 A.**

(જેઓને અહિંયા અને હવે પછી આ કબજા વગરના વેચાણ સાટાખતમાં **"બીજા પક્ષના"** અને/અગર **"અમો"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજા પક્ષના પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ટ્રાન્સફરીઓ કે પ્રમોટર –વિકાસકર્તા એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે **બીજા પક્ષના...**

જત આપણે પક્ષકારો આ સાટાખત કરીને જણાવીએ છીએ કેઃ—

(૧) **સુરત** ડિસ્ટ્રીકટ, **સુરત સીટી (હાલ મજુરા તાલુકા)** સબ– ડિસ્ટ્રીકટના શહેર સુરતના મોજે ગામ **ડુમસ**ના રે.સ./બ્લોક નંબરઃ ૪૩૦ વાળી ખેડખાતાની જુની શરતની ખેતીની જમીન સને—૧૯૫૦ પહેલાના અરસાથી લાલાભાઈ બેચરભાઇની માલીકીની ચાલી આવેલી. જેમનું નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૨૫૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલું. મજકુર જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૨—૩૦ ગુંઠા હતુ, પરંતુ દુરસ્તી થતાં ક્ષેત્રફળ ઘટીને એકર ૨—૦૯ ગુંઠા કાયમ થયેલું. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકુર જમીનના

મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૧૪૩૭ થી તા.૧૯–૧૧–૧૯૬૬ ના રોજ થયેલ છે.

મજકુર જમીનના માલીક લાલાભાઈ બેચરભાઇ તા.૨૧–૦૪–૧૯૬૭ ના રોજ બિનવીસીયત ગુજરી ગયા અને તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે મગનલાલ લાલાભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકૂર જમીનના મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૧૫૧૯ થી તા.૧૦–૦૭–૧૯૬૭ નાં રોજ થયેલ તા.૧૦–૦૮–૧૯૬૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલ છે.

ત્યારબાદ મગનલાલ લાલાભાઈના કુટુંબના સભ્યો વચ્ચે કૌટુંબીક વહેંચણી થવાથી મજકૂર સર્વે નંબરઃ ૪૩૦ વાળી જમીન ધનસુખભાઈ મગનભાઈના સ્વતંત્ર માલીકી, હકક, હીસ્સે આવેલી. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૧૭૦૩ થી તા.૧૦–૦૭–૧૯૭૦ નાં રોજ થયેલ.

ત્યારબાદ ધનસુખભાઈ મગનભાઈ પાસેથી સદરહુ રે.સ.નં.૪૩૦ વાળી ખેતીની જમીન છોટુભાઇ કેશવભાઇ પીઠાવાળાએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૪૪૨૮, તા.૦૨–૧૨–૧૯૭૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકૂર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.: ૨૪૮૨ થી તા.૩૦–૦૫–૧૯૮૨ નાં રોજ થયેલ અને તા.૨૭–૦૮–૧૯૮૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક છોટુભાઈ કેશવભાઈ પીઠાવાળાએ તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) અશોકભાઈ છોટુભાઈ પીઠાવાળા (૨) અજીતભાઈ છોટુભાઈ પીઠાવાળા (૩) ચંદ્રવન છોટુભાઈ પીઠાવાળા તથા (૪) મહેશભાઈ છોટુભાઈ પીઠાવાળાના નામો સદરહુ જમીનમાં સામાયીકપણામાં સહભાગીદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકૂર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૨૫૧૪ થી તા.૦૭–૦૨–૧૯૮૩ નાં રોજ થયેલ છે.

સદરહું જમીન જે ગામે આવેલ છે તે આખુ ગામ ચોર્યાસી તાલુકામાંથી પ્રાદેશીક ફેરફારની રૂએ નવા ગામ તરીકે મહે.કલેકટર સાહેબના હુકમ તથા સરકારી જાહેરનામાની રૂએ સીટી તાલુકામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના પ્રાદેશીક ફેરફારની નોંધ મજકૂર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૫૨૪૫ તથા ૫૨૪૬ થી થયેલ છે. જે નોંધો પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન છોટુભાઈ કેશવભાઈ પીઠાવાળા અને વિગરે પાસેથી તૃપ્તીબેન એસ. શાહએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ ૩૮, તા.૧૯–૧૨–૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકૂર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૭૧૬૦ થી તા.૨૧–૦૨–૨૦૧૩ ના રોજ થયેલ અને તા.૩૦–૦૪–૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન તૃપ્તીબેન એસ.શાહ પાસેથી લલીત વિઠ્ઠલભાઈ રાદડીયાએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ અને માલીક બનેલા. જે અંગેનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ ૭૭૦ થી તા.૧૦–૦૭–૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મજકૂર જમીનના

મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૭૨૯૦ થી તા.૧૦–૦૭–૨૦૧૩ ના રોજ થયલ અને તા.૧૬–૦૮–૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમન– ૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી માંગતી અરજી કલેકટરશ્રી, સુરતનાને કરેલ. જેથી માહે. કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ નં.૨૭૨/૨૨/૨૦ /૦૫૩/૨૦૧૯ થી તા.૦૪–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી. મજકુર બિનખેતીની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબરઃ ૯૦૮૩ થી તા.: ૧૨–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ થયેલ અને તા.૨૯–૦૮–૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ લલીત વિઠ્ઠલભાઈ રાદડીયાએ સદરહુ જમીનમાં વિકાસ પરવાનગી મેળવવા બાબતે તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ સુરત મહાનગરપાલીકામાં અરજી કરેલ હતી અને તેના અનુસંધાને લલીત વિઠ્ઠલભાઈ રાદડીયાને તા.૨૯/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે. મજકુર પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફીકેટને આધારે સદરહુ જમીનનાં ક્ષેત્રફળમાં અને સ્થળ–સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ છે.

આમ, ઉપરોકત પરવાનગીઓને આધીન રહેણાંકને લગતી બહુમાળી ઈમારત બાંધવા અંગેની પરવાનગી આપેલ તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન સહીતના હકકોવાળી જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ અનુક્રમ નં.૨૨૧ થી તા.૦૪–૦૧–૨૦૨૩ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી લલીતભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ રાદડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ. અને ત્યારથી સદરહુ બીનખેતીની જમીનના અમો બીજા પક્ષના યાને પિંક સ્ટોન રિયલ્ટી એલએલપી, એક ભાગીદારી પેઢી માલીક, મુખત્યાર ચાલી આવેલા છીએ. તે મિલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે તેમજ ફલેટ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષના આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધીત બીજા પક્ષનાના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હીત, સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. આ પ્રોજેકટ **"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે. તેમાં **૧ થી ૧૧ માળ**ના ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

(૩) બીજા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટ માટેના આ બીનખેતીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બ્લોક નં.૪૩૦, સુરત મહાનગરપાલિકાની કચેરીમાં વિકાસ માટેની રજાચિઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૫૫, તા.૧૮–૪–૨૦૨૩ થી આપવામાં આવેલ છે. જેની બીજા પક્ષના બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલાત કરે છે કે, મંજુર થયેલ પ્લાનમાં Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA) કાયદાની કલમ– ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(૪) બીજા પક્ષનાએ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/ ______________ તા…………. થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–૧ માં રજુ છે.

(૫) ખરીદનારે માંગણી કરવાથી બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો ખરીદનારને તપાસવામાં આવેલ છે, જે બાબતે ખરીદનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે તેના માલિકી હકકે બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર રેવન્યુ રેકર્ડ હકકપત્રમાં વિગેરેના ઉતારાની અધિકૃત નકલો તથા બીજાપક્ષનાના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો ખરીદનાર દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. જે બાબતે ખરીદનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

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

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

(૯) ખરીદ થનારાએ **"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ"** બિલ્ડીગમાં, ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ નંબર: **............** જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. **............** જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. **............** વાળો **............ માળે** આવેલ ફલેટ સહીતનો લાગુ પડતાં કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ –૨ ના ખંડ અને સહીયારા સુવિધામાં વરાડે પડતાં હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–૧ માં આવેલ છે. તેમજ ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સાથે સામેલ કરેલ છે. કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

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

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે બીજા પક્ષનાએ ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા ખરીદ થનારા ઉપરોકત પેરા–૧૦ દર્શાવેલ

વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા – ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

::: શરતો :::

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

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

(૨) સદરહુ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા................../– અંકે રૂપિયા ....** પુરા થાય છે.

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

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

ક્રમ	બેકનું નામ/વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
			કુલ રકમ રૂા.......	

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"પિંક સ્ટોન રિયલ્ટી એલએલપી"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

ક્રમ	**બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી**	**અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી**
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦ ટકા રકમ
૨	વેચાણ કરાર / કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦ ટકા રકમ
૩	ઈમારતનાં પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫ ટકા રકમ
૪	આર.સી.સી.સ્ટ્રકટચર્સ કામ થયેથી	૭૦ ટકા રકમ
૫	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫ ટકા રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦ ટકા રકમ
૭	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫ ટકા રકમ
૮	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૫ ટકા રકમ
૯	બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦ ટકા રકમ

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

(માત્ર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડશે.

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

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

(એ) ખરીદનારને મીલકતની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

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

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

(૮) પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોશીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ચુકવી આપશે.

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

(૯) **પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–**

ડેવલોપર્સને એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ટેરેસના હકકોમાં બિલ્ડીંગ યુઝીગ સર્ટીફીકેટ (બીયુસી) મળી ગયા બાદ કોઈપણ હકક મળશે નહી અને તે તમામ હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટી યાને સોસાયટીને મળવાપાત્ર રહેશે સહી.

(૧૦) **ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–**

(૧૦.૧) પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તા.૩૧–૧૨–૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે જો પ્રમોટરે ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર બેંક સેવિંગ મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી બેંક સેવિંગ દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ

સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજોની સોંપણી સમય માટે મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૦.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (ફલેટ/દુકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ –મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાની લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટ/એપાર્ટન્ટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ફલેટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો 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 ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૧૦.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ – સતત થશે તે ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને જી.એસ.ટી. ગ્રાહકને પરત મળશે નહીં 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 નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (ભુલ થતાં પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ) કરાર રદ થયાના સાંઈઠ – (૬૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૯૦–(નેવું) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે અને GST ગ્રાહકને પરત મળશે નહીં. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૧૦.૪) 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 પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ તમામ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૯૦– (નેવું) દિવસમાં પરત કરશે.

(૧૧) **એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ**

(૧૧.૧) ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થવાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીશ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને નકકી કર્યા મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૧૧.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૧૨) **પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસર કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરના પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

(ઈ) જમીન કે પ્રોજેકટ તથા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન 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 એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ 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 માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કાંઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

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

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

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી સારી તથા યોગ્ય રહેણાંક લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી, સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ તેની દીવાલ તથા વિભાજન દીવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenentable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી, ખાતરી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફલેટમાં મોખરાનાં ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફલેટના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દીવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) ફલેટનું સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હીસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૧૪) **ફલેટના દસ્તાવેજ બાબતઃ**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હીસ્સા સહીતના હકક ઈલાખાં, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગીક ચાર્જ તથા કાનૂની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખનાર પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની

રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૫) **ક્ષતીની જવાબદારી:–**

બાંધકામની ડીફેકટ લાયબીલીટી તથા ગુણવત્તા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતીપૂર્ણિ કરી આપીશુ અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઈ વિરૂધ્ધ શરતો સાથેનો કોઈ કરાર નહીં કરાવીએ.

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 નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૬) **સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી, સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–**

કોમન એરીયાને એસોસીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે તથા તેમાં અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહીં.

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા 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 ધ્વારા ઠરાવે શરતો બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૭) **સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–**

પ્રમોટર/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી 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 કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ/ દુકાનમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૮) **બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસ વપરાશ :–**

"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ" માં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા

કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૯) **એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :–**

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દૂર નહીં કરે, પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

સદરહુ પ્રોજેકટ **"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ"** માં આવેલ તમામ હોલ્ડરોને અમો બીજા પક્ષનાઓ ધ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું. **"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ"** માટેની રજીસ્ટર્ડ થયેલ અગર તો સૂચિત સોસાયટી/એસોસીએશનનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને કોમન એરિયા સોસાયટીને આપવામાં આવેલ છે. તમો સહીતના તમામ હોલ્ડરોને સોંપ્યા પછી હમો બીજા પક્ષનાને ઓર્ગેનાઈઝરનો કોઈપણ જાતનો હકક, અધિકાર રહેશે નહીં જે આ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

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

બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, એપાર્ટમેન્ટમાં **"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ"** માં કોઈ માળખાત ઉણપ અથવા કામની ગણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવે શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી,

કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગે ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો ધ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૨૦) **એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબતઃ—**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લઈએ છીએ કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સત્તાધીકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચ કરશે.

(૨૧) **પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :—**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો, બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૨૨) **સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનૂન :—**

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

(૨૩) **બંધનકારક અસર :—**

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

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

(૨૪) **સંપુર્ણ કરાર :—**

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

(૨૫) સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૬) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબતઃ–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૭) **અલગતા બાબતઃ–**

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

(૨૮) **કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતીઃ**

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

(૨૯) **વધારાની ખાત્રી :–**

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

(૩૦) **સહી કરવાનું સ્થળઃ**

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

(૩૧) **નોંધણી :–**

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વયેન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૩૨) **સુચનાઓ :–**

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

(૧) એલોટીનું સરનામુઃ– **સુરત.**

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુઃ– **પિંક સ્ટોન રિયલ્ટી એલએલપી, એક ભાગીદારી પેઢી**

ઠેકાણુ:

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

(૩૩) **સંયુકત એલોટી :–**

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

(૩૪) 'પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીન સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૧૦૫૩૫.૪૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેટિવ એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૫૨૨૦.૫૦ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંથી પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૫૭૫૫.૯૦ ચો.મી. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે.

(૩૫) **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–**

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

(૩૬) **વિવાદનો ઉકેલ :–**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધો તથા તેણે લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારો હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા કરવામાં આવશે.

(૩૭) **શાસન વ્યવસ્થા :–**

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

–:: પરિશિષ્ટ– ૧ ::–

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, **સુરત સીટી (હાલ મજુરા તાલુકા)** સબ– ડિસ્ટ્રીકટના શહેર સુરતના મોજે ગામ **ડુમસ**નાં સર્વે/બ્લોક નં.૪૩૦ વાળી ૯૦૦૪ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન, ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૭ (ડુમસ–ભીમપોર–ગવીયર) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૧ અને બીફોર એવોર્ડની દરખાસ્ત અને ટી.પી. અભિપ્રાય મુજબ ફાળવેલ ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૧૧ વાળી ૫૮૫૩ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજન કરવામાં આવેલ **"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ"** નામથી ઓળખાતી ઈમારત કે જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	: લાગુ ટી.પી. સ્કીમ નં.: ૮૨.
દક્ષિણે	: લાગુ ૨૪ મીટરનો રોડ.
પુર્વે	: લાગુ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૨ તથા ફા. પ્લોટ નં.૧૫૫/બી/૩
પશ્ચિમે	: લાગુ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૨ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૧૬/બી

–:: પરિશિષ્ટ– ૨ ::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે **સુરત** ડિસ્ટ્રીકટ, **સુરત સીટી (હાલ મજુરા તાલુકા)** સબ– ડિસ્ટ્રીકટના શહેર સુરતના મોજે ગામ **ડુમસ**નાં સર્વે/બ્લોક નં.૪૩૦ વાળી ૯૦૦૪ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન, ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૭ (ડુમસ–ભીમપોર–ગવીયર) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૧ અને બીફોર એવોર્ડની દરખાસ્ત અને ટી.પી. અભિપ્રાય મુજબ ફાળવેલ ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૧૧ વાળી ૫૮૫૩ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"ધ બુલવર્ડ હોમ્સ"** ના નામથી રહેણાંક હેતુ માટે આયોજન કરવામાં આવેલ "એ" થી "સી" બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીંગ–.....** માં આવેલ **.......** **માળ** ઉપર આવેલા ફલેટો પૈકી **ફલેટ નંબરઃ ....** વાળી મીલકત જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ **.......** ચો.ફુટ યાને **....... ચો.મી.** છે તથા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે તે ફલેટવાળી મીલકત તથા તળની જમીનમાંના બાંધકામના પ્રમાણસરના વણ વહેંચાયેલા અવિભાજય હકક, હીત, હીસ્સા સહીતની તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ પ્રકારના રાસુકા વપરાશના હકક, અધિકાર સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	: લાગુ
દક્ષિણે	: લાગુ
પુર્વે	: લાગુ
પશ્ચિમે	: લાગુ

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

અત્રે-----------------------મતુ   તત્રે-----------------------શાખ

પિંક સ્ટોન રિયલ્ટી એલએલપી,
એક ભાગીદારી પેઢી, તરફે અને વતી
તેના અધીકૃત ભાગીદારો....
(૧) ભરતભાઈ મધુભાઈ પટેલ   ....
(સાક્ષી)

....
(૨) નરેશભાઈ મધુભાઈ પટેલ   **(સાક્ષી)**