RERA રજી. નં. ....

–::કબજા વગરનુ વેચાણ સાટાખત::–

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮ નાં ને વાર :.........વાર, તારીખ : ...., માહે : ...., સને ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને..

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને તમો પહેલા પક્ષના એલોટી::–

....,

ઉ.આ.વ.: ......, ધંધો : ...., ધર્મે : ....,

રહેવાસી : ....

PAN:		AADHAR NO.		
EMAIL ID:				

જોગ લી...

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત લખી આપનાર યાને હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટરઃ

નોવા શાંતિનાથ એક ભાગીદારી પેઢી,(PAN : AATFN 0145 N)) ઠેકાણુંઃ નોવા શિખરજી, રી.સર્વે નં.૧૯૬/૨, અગ્રવાલ સ્કુલની પાછળ, સી.બી. પટેલ રોડ, વેસુ, સુરત–૩૯૫૦૦૭ વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

વિતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા,

ઉ.આ.વ.: ૩૮, ધંધો :વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૫૫, ઈશિતાપાર્ક, દીપા કોમ્પલેક્ષની સામે, અડાજણ રોડ, સુરત.

તરફે અને વતી કબુલાતના કુલમુખત્યાર તરીકે
સ્વપ્નિલ અશોકભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ.: ૩૭, ધંધોઃ વેપાર, ધર્મેઃ હિન્દું,

રહેવાસીઃ એચ–૭૦૧,બેજનવાલા કોમ્પલેક્ષ,તાડવાડી,નવયુગ કોલેજ,રાંદેર રોડ, સુરત–૩૯૫૦૦૯.

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : **વેસુ**, તાલુકા : **મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના** જૂના સર્વે નંબરઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : **૧૯૬** વાળી અને કે જે પી થયા બાદ **રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨** થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% પ્રમાણે કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ

ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફલેટો નુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી **'બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....'** ના ..... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** (સ્થળ મુજબ ફલેટ નંબરઃ ....)વાળી આશરે ....સમચોરસ મીટર **કારપેટ ક્ષેત્રફળ** વાળી મિલકત (જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....સમ ચોરસ મીટર) છે. તથા ઈમારત તળે આવેલ જમીનમાં ફલેટ ના બાંધકામના પ્રમાણસરના વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાના માલિકી હકક સહિત ની મિલકત કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામા આવેલ છે. તે મિલકત નો હરકોઈ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ આદી કરવાનો હકક અને અધિકાર હમો બીજા પક્ષનાનો ચાલ્યો આવ્યો છે. જે હકક અને અધિકારની રૂએ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણન અને વિગતવાર જણાવેલ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કુલ્લે **રૂા..............**/– **અંકે રૂપિયા** ....પુરાના વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણથી આપવાનું નકકી કર્યુ છે. અને તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના પાસેથી તે અવેજ બદલ સદરહું મીલકત વેચાણ રાખવાનું કબુલ કરી કરાર કરવામાં આવે છે કે......

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના ટાઈટલની હકીકત એ રીતની છે કે, સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી સબ ડિસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતનાં મોજે ગામ : **વેસુ**, તાલુકા : **મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના** જૂના સર્વે નંબરઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : **૧૯૬** વાળી અને કે જે પી થયા બાદ **રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨** થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી હેકટર ૦–૬૭ આરે ૨૬ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન ૧. સવિતાબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૨. ભારતીબેન કાંતીભાઈ મારુ, ૩. કેતનભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૪. વસંતભાઈ કાંતીભાઈ મારુ, ૫. નવીનભાઈ ગોપાળજી ઉમરીગર અને ૬. કિંજલ પ્રવિણભાઈ ઉમરીગર તે હરબંસ નવીનભાઈ ઉમરીગર ની પત્ની પાસેથી **" નોવા શાંતીનાથ "** એક ભાગીદારી પેઢી જેના વહીવટ કર્તા ભાગીદારો **દીપેશ નરેશચંદ્ર શાહ, વિતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા** તથા **દક્ષેશભાઈ અરવિંદભાઈ પટેલ** ને વેચાણથી રાખેલી. જેનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૦૧/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નં. **૧૧૫૬૫** થી તા.: ૦૧/૦૬/૨૦૨૨ નાં રોજ નોધાયેલ. જેની એન્ટ્રી રેવન્યુ દફતરે તા.૦૬/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ એન્ટ્રી નં.૧૦૧૬૬ થી પાડવામાં આવેલી અને જે એન્ટ્રી તા. તા.૦૨/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. . આમ, ત્યારથી હમો બીજાપક્ષના યાને **નોવા શાંતિનાથ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદરો ૧. દીપેશ નરેશચંદ્ર શાહ ,૨. વીતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા તથા ૩. દક્ષેશભાઈ અરવિંદભાઈ પટેલ** સદરહું જમીન નાં માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર ચાલી આવેલા છે. જેથી તેનો વેચાણ, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

કલેકટરશ્રી, સુરતએ તેમના હુકમ ક્રમાક : ૨૯૮/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૧ તા.૧૯/૦૩/૨૦૨૧ થી સર્વે નં. ૧૯૬/૨ વાળી ૬૭૨૬ સમ ચોરસ મીટર જમીન બહુ હેતુક હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરી

DRAFT

આપેલી છે. હુકમ ની નોંધ મહેસલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૯૬૭૪ તા. ૧૯/૦૩/૨૦૨૧ થી થયેલી છે અને તે પ્રમાણીત થયેલી છે.

સબબ, રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ વાળી જમીનમાં આવેલ હરકોઈ ભાગની વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ આદી કરવાનો હમો બીજા પક્ષના વેચાણ આપનાર યાને " **નોવા શાંતીનાથ** – એક ભાગીદારી પેઢી**"** નો હકક અને અધિકાર ચાલ્યો આવ્યો છે તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાની કચેરીએ રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૧૨૬, તારીખઃ ૦૭/૦૯/૨૦૨૨ થી મંજુર કરી આપેલા છે. અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટરોએ એ મંજુર પ્લાન મુજબ સ્થળ ઉપર બાંધકામ કરેલું છે. સમગ્ર યોજનાને **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામ આપવામા આવેલું છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામા આવી છે. તેમાં રહેણાંક ના હેતુ થી ઈમારત નું બાંધકામ કરવામા આવશે. આ પરિયોજનાંને**"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નાં નામથી ઓળખવામા આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / રહેણાંક ના હેતુ માટેના બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાના ટાઉન પ્લાનરે મંજુર કરી બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૧૨૬, તારીખઃ ૦૭/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી 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) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં...થી તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ કરેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન /બાંધકામ પ્લાન યોજનાં, નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ શ્રી .... તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. .... ધ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ફલેટ નું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની

DRAFT

અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે..ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટીએ જાતે તથા તેઓના વકીલ/ સલાહકાર મારફત તપાસાવેલ છે અને 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/સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે .

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશનો દાખલો(BUC) અથવા કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીને **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નામની બહુમાળી ઈમારતો માં **"એ"** ટાઈપનું એક બિલ્ડીગ, **"બી"** ટાઈપનું એક બિલ્ડીગ અને **"સી"** ટાઈપનુ એક બિલ્ડીગ એમ **કુલ ત્રણ** બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામા આવેલું છે. આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ RERA રજી. નં. **.......................................** થી નોંધાયેલી છે. મજકૂર યોજનામાં બીલ્ડીગ નંબરઃ **"....."** ના .... **માળ** ઉપર **ફલેટ નં.ઃ** .... (સ્થળ મુજબ ફલેટ નંબરઃ ....) વાળી ફલેટ વાળી મિલકત તે સાથે કોમન/એલોટેડ પાર્કિગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે/ ભાગે પડતા હકક સહિત ફાળવામાં આવેલ છે.તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) નીચે પરિશિષ્ટ–"૧"માં આપેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમા આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમાં બહારની દિવાલો,સર્વિસ સાઈટ વિગેરે..નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની પેસેજની,ખુલ્લી અગાસી, પાર્કિગ, ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઠ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની 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 કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા–"ટ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

–:શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા–"ટ" માં દશાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહીત ફ્લેટ નું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં આપેલ છે. તથા ફ્લેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. તથા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, ફ્લેટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે.. તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં 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) ફ્લેટ નં. ....ના કારપેટ એરીયા **ચો.મી**.ની કિંમત **રૂા**.........../– **અંકે રૂપિયા** ....પુરા થયા છે.

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

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ વેચાણ કરાર સહી કરતા પહેલા /કરતી વખતે **રૂા**.........../– **અંકે રૂપિયા** ....પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ નીચેની વિગત થી ચુકવી છે.તેમજ બાકી રહેતી વેચાણ

DRAFT

ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે"એલોટમેન્ટ લેટર" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "નોવા શાંતીનાથ(NOVA SHANTINATH)"ના નામનાથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી નાં ભાગીદાર તરફેણમા સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(ક–૧) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે કુલ કિંમતના ૩૦ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.
(ક–ર) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૪૫% રકમ ચુકવવાના રહેશે.
(ક–૩) ઉપરોકત અનુક્રમ નં. ૨ નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ રહેતી રકમ પૈકી જે દીવસે બિલ્ડીંગ કે વીંગ ના પોડીયમ સહીત સ્લેબ પુર્ણ કરે ત્યારે બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને કુલ કિંમતના ૭૦% રકમ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહી.)
(ક–૪) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજાઓ અને બારીઓનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.
(ક–પ) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગમાં દાદર, લિફટવેલનું આર.સી.સી.કામ તથા અંદરનું પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
(ક–૬) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગમાં પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૮૫ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.
(ક–૭) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગ ની લિફટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફિટીંગનું કામ, પેવીંગકામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૯૫ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.
(ક–૮) બાકી રહેતી કુલ કિંમતના ૫ % રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી ફલેટનો કબજો બીજાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર કર ઉપર વાષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ માટે જવાબદાર રહેશે.
(૧.૪) –(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન મુજબ જી.એસ.ટી તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકાર ના બાંધકામ સંબધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે.. 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. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર સ્ટાન્ડર્ડ બ્રાન્ડ વાળી તથા પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણેઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા બીજાપક્ષવાળા એ આ કરારની શરતોનું પાલન કરીને સમયસર નાણાંની ચુકવણી કરી હોયતો સક્ષમ સત્તામંડળ તરફથી પુર્ણતા સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી દિન–૭ ની મુદ્દતમાં પહેલા પક્ષવાળા એ બીજાપક્ષવાળા ને એકમનો કબજો સોંપવા દરખાસ્ત આપવાની રહેશે અને બીજા પક્ષવાળા એ આ કરારની શરતો પ્રમાણે તે મુજબની દરખાસ્ત ની નોટિસ મળ્યેથી બાકી નાણાં ચુકવી કબજો દિન–૧૫ ની મુદ્દતમાં સ્વીકારવાનો રહેશે. બીજા પક્ષવાળા,પહેલા પક્ષવાળા અથવા સભ્યોના એસોસીએશન ધ્વારા નિયત થતી નિભાવ ખર્ચની રકમ ભરપાઈ કરવા બાંહેધરી આપે છે.

પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી કબજો સ્વીકારતી વખતે બીજાપક્ષવાળા એ જરૂરી બાંહેધરીઓ તથા દસ્તાવેજો સહી કરી આપવાના રહેશે અને જો બીજાપક્ષવાળા કબજો લેવામાં કસૂર કરે તો પણ નિભાવ ખર્ચની રકમ ચૂકવી આપવા જવાબદાર રહેશે.વધુમાં બીજાપક્ષવાળા પાસે બાકી લેણી પડતી રકમ ઉપર પહેલા પક્ષવાળા દર વર્ષે ૯%(નવ ટકા) ના દરે વ્યાજ ની નુકસાની ની માંગણી કરશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને ફ્લેટની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં પાર્કિંગ તે સહિત (ફ્લેટ)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 સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ સર્વિસ સોસાયટી/ 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 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.

(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

DRAFT

ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠાં કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો 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 ચુકવવપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) લેણા પાત્ર રકમ ની વસૂલાતઃ

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.

(૩) સમયએ અગત્યનુ સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે પ્રમોટર સમય પત્રને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા **BUC** મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશન/ સર્વિસ સોસાયટી ને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થાયની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં(૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ,જો ફ્લેટનુ કામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા **BUC** માં 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... ચૂકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરેછે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણણત્ર મેળવશે.

(૪) પ્રોજેકટ / ફ્લેટનુ બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા ફ્લેટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ. આઈ) એલોટીએ જોયેલા છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારી મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે..ને એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ

છે.પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે, કે ,સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ. આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) ફલેટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) પ્રમોટર ફલેટનનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણેપ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલાટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢ ીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત, મહામારી નાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ,નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મયાર્દામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી **BUC** મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) અથવા ઈમેઈલ થી આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર **BUC** બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી **BUC** આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે...નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ તથા જે કાંઈપણ અન્ય ખર્ચ એલોટી વતી પ્રમોટર ધ્વારા કરવામાં આવેલ હોય તેવા તમામ ખર્ચ બાદ

DRAFT

કરી બાકીની રકમ એલોટીને તે સદરહું મિલકત ના ફેર વેચાણ થયા બાદ ૩૦ દિવસમાં 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 વચનોના 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 ચૂકવવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના **ત્રીસ(૩૦)** દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ સદરહું મિલકત ના ફેર વેચાણ થાય તે બાદ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થયા છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી **ત્રીસ (૩૦)** દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે...રહેશે નહી 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 ખેચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોય ત્યારે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે અને અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર સદરહું મિલકત ના ફેર વેચાણ થાય તે બાદ ની તારીખથી **ત્રીસ (૩૦)** દિવસમાં પરત કરશે.

(૬)એલોટની (ફલેટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે.તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુતી, બાહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબ દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર)દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં

નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર)દિવસ બાદ લાગુ પડતા લાઈફ ટાઈમ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.તથા ૯% લેખે વ્યાજ લેટ પેમેન્ટ પર લાગશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની **૧૫(પંદર)** દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. દરમ્યાન સામાન્ય ખર્ચ અથવા અન્ય ચૂકવવા પાત્ર રકમ હશે તે પ્રમોટર આ લાઈફ ટાઈમ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ માંથી ચુકવશે.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, **BUC** મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબ્જો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળ, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોપી આપશે.

(૦૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

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 કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટર પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકાર પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટ ને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશેં.

(સી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ફલેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ડી) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટ પ્લાન સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, ફલેટ//પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેશા કરશે.

(ઈ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલોખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(એફ) 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 ફલેટ હકકો અસર થાય કે હાની થાય.

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

(એચ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ ફલેટનો કાયદેસરનો,ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારને કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

(આઈ) એલોટીના એસોશીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે. અને આ ખર્ચ તે લાઈફ ટાઈમ માટે ઉઘરાવેલ રકમમાંથી કરી શકશે.

(જે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓડી નન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા રહેઠાણ કરવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

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

(સી) ફલેટનાં આંતરીક તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેવી કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. ફલેટનો જવાબદાર રહેશે. તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકાસારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીત ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફલેટ ની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITION) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (TENENTABLE) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ફલેટ નો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના અલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી ફલેટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

(જી) **ફલેટ** ને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબતે :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા

સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખ થી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ફી તથા અન્ય અનુસાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ,લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE –DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ –૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્ય વાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે માપદંડ કે કોઈપણ કાર્ય વાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની સ્ટ્રકચરલ ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં કબ્જો સોપ્યા ના પાંચ વર્ષ ની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામા આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પાંચ વર્ષ બાદ કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ કે અન્ય કોઈપણ ક્ષતિ માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે નહી. અથવા ખામીઓ કે જે વર્ક મેનશીપની ખામીઓ સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈઓમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય. તથા સદરહું ઈમારત ના સંપુર્ણ વેચાણ બાદ ઈમારતના કામકાજ ની જવાબદારી એલોટી/સર્વિસ સોસાયટી ને સોપ્યા બાદ મેઈન્ટેઈન કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો તે જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહિ.

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે **ફલેટ**ની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ સર્વિસ સોસાયટી) ધ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન

DRAFT

કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨)સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટોને સામાન્ય વિસ્તાર તથા પાર્કિંગ ની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે **ફલેટ** માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)" ફલેટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે.. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જ પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોશીએશન ઓફ એલોટી/સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીકરણ સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ,નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટ માં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત..

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો નિયમો નિયમન જાહેરાતોની તથા આ ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી આજે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ

ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી ધ્વારા જે કાંઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચ કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭)સંબંધીત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન 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 નિયમોનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસરઃ–

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 નહિ તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સક્ષમ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી. ત્યા 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 નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામા આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય મિલકતના ફેરવેચાણ બાદ પરત આપવામા આવશે.

(૧૯)સંપૂર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામા આવી છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ફલેટ બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય આથી રદ (SUPERSIDE) થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરાર માં સુધારો થઈ શકશે.

DRAFT

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે. તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવીષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફલેટના એલોટીને લાગુ પાડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨)અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નીયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી 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 કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :–

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

(૨૪) વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને 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 આથી આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણ તા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) વધારાની જોગવાઈ :–

૧.. સદરહું **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** ની યોજનામાં મંજૂર પ્લાન મુજબ ફલેટો નુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. કોમન ઓપન પ્લોટની જમીન તમામ ફલેટ ધારકો માટે સહીયારી ગણાશે અને તેનો તમામ ફલેટ ધારકો વપરાશ કરી શકશે. મિલકત ની વેચાણ કિંમતમાં સહિયારી સગવડો તથા કોમન એરિયા, કોમન પાર્કિંગ સહિતની ફેસેલીટીઝ ની કિંમતનો સમાવેશ કરેલ નથી.સદરહું **ફલેટ** કારપેટ એરીયા સીવાય તેની સમગ્ર બિલ્ડીગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીગના અન્ય **ફલેટ** ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર

DRAFT

સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર ને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી. કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

૨.. **સદરહું "નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતના ફલેટ માલીકીનું એક એસોસીએશન બનાવવાનુ નકકી કરેલ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ / ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે /ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** ની સલામતી, રક્ષણ માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીગની દેખરેખ રાખવા મેઈન્ટેન કરવા , બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે.. બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો **ફલેટ** ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે માં તમારે વરાડે/ભાગે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું **ફલેટ** ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ડિપોઝીટ ના ચુકવવાના રહેશે. અને **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** બીલ્ડીગના એસોશીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો તથા ચુકવવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજ ની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ઈમારત ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ તમો પ્રમોટર ધ્વારા વેચાણ ન થયેલ **ફલેટ** ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તમો એસોશીએશન પ્રમોટર પાસેથી સદરહું **ફલેટ** નું વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર એલોટી આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના **"નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)"** માં વેચાણ ન થયેલ **ફલેટ** નો ખાલી કબજો અમો પ્રમોટર્સ પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશને અમારી પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહિ.

(૨૬) સહી કરવાનું સ્થળ :–

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

(૨૭) નોંધણી :–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 કર્યા ની કબુલાત આપશે.

(૨૮) સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી અથવા ઈમેઈલ થી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :–……………………..

એલોટીનું નું ઈમેઈલ એડ્રેસઃ– ………………….

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– **''નોવા શાંતીનાથ (NOVA SHANTINATH)''**એક ભાગીદારી પેઢી

ઠેકાણું : નોવા શિખરજી, રી.સર્વે નં.૧૯૬/૨, અગ્રવાલ સ્કુલની પાછળ,

સી.બી. પટેલ રોડ, વેસુ, સુરત.

પ્રમોટરનું ઈમેઈલ એડ્રેસઃ–

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

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

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

(૩૧) વિવાદનો ઉકેલ :– આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી 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 નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિમેલા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) શાસન વ્યવસ્થા :–આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

DRAFT

બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી 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 સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર **7264.80** ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે **16144** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **15399.57** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

સદર **“NOVA SHIKHARJI”** ના નામની યોજના સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટીની રચના વખતે બીજી તરફવાળાનો એકતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

–::પરિશિષ્ટ–૧::–
વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેટ સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સરુ ત સીટી સબ ડિસ્ટ્રિ કટ શહેર સરુ તના ં મોજ ે ગામ :વેસુ, તાલુકા : મજૂરા, જીલ્લો : સુરતના જૂના સર્વે નબં રઃ ૩૧૪ વાળી અને રીવીઝન બાદ સર્વે નંબર : ૧૯૬ વાળી અને કે જે પી થયા બાદ રીવીઝન સર્વે નં.: ૧૯૬/૧ તથા ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી જમીન પૈકી રીવીઝન સર્વે નં. ૧૯૬/૨ થી ઓળખાતી ૬૭૨૬.૦૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૪૦% પ્રમાણે કુલ ૨૬૯૦.૦૦ ચો.મી. જગ્યા એમીનીટી સ્પેસ તરીકેની જગ્યા બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૦૩૬.૦૦ ચો.મી. પ્લોટ વેલીડેશન મુજબ થાય છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે આયોજિત કરવામાં આવેલ "નોવા શિખરજી (NOVA SHIKHARJI)" નામની બહુમાળી ઈમારતમાં ફલેટો નુ આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી 'બિલ્ડીંગ નંબરઃ ....' ના ..... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : ....)વાળી આશરે .... સમ ચોરસ ફુટ યાને ....સમચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત અને ચોકડી તથા બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....સમ ચોરસ મીટર) છે. તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં વણ–વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન સહીતની મિલકત.

સદરહું જમીનની ચર્તુદીશામાં :–

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્વિમે :

એણી વિગતનો આ વેચાણ અંગેનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ –દબાણ વિના બીનકેફ હાલતમાં તન તથા મનની સંપુર્ણ સાવધ અને સંપુર્ણ સ્વસ્થ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે, જે આપણે બન્ને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામ ને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

અત્રે–––––––––––––––––––––મતુ   તત્રે–––––––––––––––––––શાખ

<u>બીજા પક્ષના:</u>   **<u>સાક્ષી:</u>**

☆**પ્રમોટર:**

નોવા શાંતીનાથ એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદાર

____________________   ____________________
(વિતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા)

એલોટી
☆

____________________   ____________________
(.............................)

DRAFT

–::પરિશિષ્ટ–૨::–

પ્રોજેકટમાં સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સહીયારી સગવડોની વિગત

૧..સી.ઓ.પી.

૨..સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લિફટ

૩..સી.સી.ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ

૪.. અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક

૫.. ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમ

૬.. કોમન એરીયા માટે પાવર બેકઅપ

એકમ વાળી મિલકતના સ્પેસીફીકેશન્સ તથા એમેનીટીઝ ની વિગત

૧.. દરેક એકમના સ્ટાન્ડર્ડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ

૨.. એકમના અંદરની દિવાલો ઉપર માલા પ્લાસ્ટર

૩..દરવાજાઓ ફલશ ડોર તથા બારીઓ એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીગ

૪..સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનુ વાયરીગ તથા ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ

૫..રેગ્યુલર સેનીટરી વેર્સ તેમજ સ્ટાર્ન્ડ સી.પી.ફીટીગ્સ

–: એલોટી :–

(સાટાખત લખાવી લેનાર) (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

____

(………………………)

–: પ્રમોટર :–

(સાટાખત લખી આપનાર)

નોવા શાંતીનાથ એક ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

____

(વિતરાગ ઈશ્વરલાલ મહેતા)

તરફે અને વતી કબુલાતના કુલમુખત્યાર

…………………………………

(સ્વપ્નિલ અશોકભાઈ પટેલ)

DRAFT