– :: બાનાખતનો કરાર ::–
(કબજા સિવાયનો)

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની યોજના પૈકી બ્લોક નંઃ ...... ના ...... માળે આવેલ ફલેટ નંબરઃ......... વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (નેટ કાર્પેટ એરીયા.......ચો.મી.) તથા સદરહુ ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ...... ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકતનો કબજા સીવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર...,

<u>એક તરફવાળા::</u>
<u>વેચાણ આપનાર ::</u>
<u>લખી આપનાર ::</u>

અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
PAN NO : ABRFA 1534 H.
૧.આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ
૨.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ
રજી.ઓફિસ સરનામું : પ્લોટ નં.૧૫૩૩,
સેકટર નં.૬/એ,ગાંધીનગર–૩૮૨૦૦૬.

(જેમને હવે પછી આ કબજા સીવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એક પક્ષકાર (પ્રમોટર/ વિકાસકર્તા),વેચાણ આપનાર,લખી આપનાર અથવા અમો અર્થમાં અતુલ્ય ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>બીજી તરફવાળા ::</u>
<u>વેચાણ લેનાર ::</u>
<u>લખાવી લેનાર ::</u>

....
PAN NO: ....
ઉ.વ.આ....વર્ષ,પુખ્ત,ધંધો :...........,
રહેવાસી : ....
....

(જેઓને હવે પછી આ કબજા સીવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા,લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર,અથવા તમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો તથા તમારા વંશ, વાલી,વારસો,એકઝીકયુટરો,એટર્નીઓ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારને આ કબજા સીવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર લખી આપીએ છીએ કે...,

૧. જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર:૧૧૭ ના સર્વે નંબરઃ ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર:૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી. બીન ખેતીની જમીન વિનોદભાઈ મફતભાઈ પટેલ,૨.અમરતભાઈ મફતભાઈ પટેલએ સંયુકત રીતે એક રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ૧.આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ,૨.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલનાઓની તરફેણમાં કરી આપેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે. ગાંધીનગરના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર :૧૨૧૯૮, તા.૩૧/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબરઃ ૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર:૯૯૨૬,તા.૦૫/૦૮/૨૦૨૦ થી વેચાણ હકકે નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જે ત્યારબાદ લાગતા–વળગતા અધિકારી ઘ્વારા તા.૧૪/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટસની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ.લખી આપનાર/પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે.તે મીલકતનું વર્ણન(જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.તથા પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે"પક્ષકારો તથા વ્યકિતગત રીતે"પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૨. જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની યોજના પૈકી બ્લોક નંઃ ...... ના ...... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (નેટ કાર્પેટ એરીયા.......ચો.મી.) તથા સદરહુ ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ...... ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત અમો એક તરફવાળાઓની

માલીકી, કબજા,ભોગવટાની આવેલી છે.ઉપરોક્ત સદરહુ ફ્લેટ નં.......વાળી મીલકતને આ કબજા સીવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં હવે પછીથી "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહુ જમીનમાં ભાગીદારીમાં ધંધો કરવા અમો એક તરફવાળા ૧.આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ,૨.અમૃતભાઈ મફતભાઈ પટેલ,૩.વિનોદભાઈ મફતભાઈ પટેલ, ૪.પીન્કેશ વિનોદભાઈ પટેલ,૫.જય સુભાષચંદ્ર પટેલ,૬.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ, ૭.ઘનશ્યામભાઈ કાળાભાઈ પટેલ,૮.ભરતકુમાર કાળાભાઈ પટેલનાઓએ ભાગીદારીમાં ધંધો કરવા સારૂ નામે "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ " ના નામની ભાગીદારી પેઢીની શરૂઆત કરેલ એક રીતસરનો એક ભાગીદારી પેઢી કરાર તા.૧૨/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ છે.

૪. સદર દસ્તાવેજમાં "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ" નામની ભાગીદારી પેઢીને આ દસ્તાવેજમાં "ભાગીદારી પેઢી" અગર "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળા "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની મીટીંગમાં સદરહુ યોજના/સ્કીમના જુદા જુદા યુનિટો અંગે કરવામાં આવતા અમો પેઢી વતી વેચાણ અંગેની કાર્યવાહીઓ કરવા,વેચાણ બાનાખત કરારો કરવા,સુધારા વેચાણ બાનાખતો કરવા,વેચાણ બાનાખત કરારો રદ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજો કરવા,સુધારા દસ્તાવેજ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા,દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરવા, સબ રજીસ્ટારશ્રીના ચોપડામાં સહી/મતુ કરવા,સબ રજીસ્ટારશ્રીના ચોપડામાં સહી/મતુ કરવા, લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫ (ડી) અન્યવેની નોટીસો સ્વિકારવા,રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધો પડાવવા વિગેરેમાં સહી કરવા તથા તેના અન્વયેના તમામ કામો કરવા અમારા અધિકૃત સહીકર્તા તરીકે " અતુલ્ય ડેવલોપર્સ " એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી તેના ભાગીદાર અને વહીવટકર્તા ૧.આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ,૨.મેહુલ રમેશભાઈ પટેલનાઓને તા.૨૧/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ કરી સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે તેની રૂએ એકતરફવાળા અતુલ્ય ડેવલોપર્સ પેઢી વતી સદરહુ યોજના અંગે વેચાણ બાનાખત કરારો કરવા,સુધારા વેચાણ બાનાખતો કરવા,વેચાણ બાનાખત કરારો રદ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજો કરવા,સુધારા દસ્તાવેજ કરવા,વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા, દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરવા,દસ્તાવેજો રજુ કરવા,દસ્તાવેજો કબુલ રાખી સબ રજીસ્ટારશ્રીના ચોપડામાં સહી/મતુ કરી શકશે.સદરહુ સત્તાઓ આજદીન સુધી પરત ખેંચવામાં આવેલ નથી અને હાલમાં ચાલુ અને જીવંત છે.સદરહુ ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારો હાલમાં હયાત છે. સદર સત્તાઓ વીડ્રો કે રદ કરવામાં આવેલ નથી અને જે સત્તાઓ હાલમાં પણ ચાલુ છે.

૬. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ કે સ્કીમનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે.તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હકક,ઈલાખા તથા હકક, હીત,સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.તેમાં બ્લોકઃ એ,બી,સી,ડી ૮ માળ ૨ **BHK** = ૧૨૦ ફલેટ/યુનિટ મુજબ બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.આ પરિયોજના યાને સ્કીમને "અતુલ્ય એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

૭. ત્યારબાદ વિનોદભાઈ મફતભાઈ પટેલ વિગેરેએ મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબરઃ૧૧૭ ના સર્વે નંબર ઃ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.જમીનમાં બીન ખેતીની હેતુ(બહુહેતુક ઉપયોગ) પરવાનગી માટે એક અરજ જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરને કરતાં તેઓએ તેઓના એક હુકમ નંબર ઃસીબી/એનએ/ગાંધીનગર/વાવોલ/૨૫૬/૯૯૫૪૩૨/૨૦૧૯,તા.૧૪/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ નો એક હુકમ કરી સદરહુ ખેતીની જમીનને બીન ખેતીની હેતુ(બહુહેતુક ઉપયોગ)માં રૂપાંતરીત કરતો હુકમ કરેલ.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર ઃ૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબરઃ૯૩૭૭,તા.૦૩/૦૪/૨૦૧૯ થી બીન ખેતીની હેતુ(બહુહેતુક ઉપયોગ) દાખલ કરવામાં આવેલ જે ત્યારબાદ લાગતા–વળગતા અધિકારી ધ્વારા તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

૮. ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબરઃ૧૧૭ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે. આરે. ચો. મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી. વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુકતા ગુડાના કેસ નંબરઃ**1351593** ના રજાચિઠ્ઠી નંબરઃ**GUDA/23-12-19/1351593/01/000512,** તા.૧૮/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલી હતી.ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબરઃ૧૧૭ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે. આરે. ચો. મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી. વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો

ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુકતા ગુડાના મે. જુનીયર નગર નિયોજક શ્રી સાહેબના હુકમ નંબરઃ :**PMR/VAVOL/99/10/2020/7012/2020,** તા.૧૨/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી રિવાઈઝ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલી છે.અને અગાઉ તા.૧૮/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ આપેલ વિકાસ પરવાનગી રદ કરેલ 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 તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

૯. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નંબર : **PR/GJ/GANDHINAGAR/ GANDHINAGAR/OTHERS/..............**,તા.../../૨૦૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–૧ માં રજુ છે.

૧૦. અલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનના બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આકીટેક શ્રી. હિમાંશુ રાવલ તથા એન્જી.શ્રી.રોનક એસ ગજ્જર તથા સ્ટ્રકચર એન્જી.શ્રી.હર્ષ આર સંઘવી દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂણ સંતોષ થયેલ છે.

૧૧. તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ કે સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૧૨. પ્રમોટર ધ્વારા 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/ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ગુડા) ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદ

થનારા તથા એલોટી ધ્વારા સ્કીમના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

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

૧૪. એલોટીએ તેના તા.../.../૨૦૨૦ ના પત્રથી "અતુલ્ય એલીગન્સ" સ્કીમના બ્લોકઃ.... ના ...... માળ ઉપર ફલેટ નંબર :...... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.માટે અરજી કરેલ છે.

૧૫. એલોટીને "અતુલ્ય એલીગન્સ" બિલ્ડીગમાં બાંધકામ વાળી ઈમારતના બ્લોકઃ.....ના ......માળ ઉપર ફલેટ નંબર :.......જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.કાર્પેટ એરીયા તથા સદરહુ ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ...... ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકતનો,લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે.તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.પરિશિષ્ટ–૨ માં સ્કીમનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટ/સ્કીમનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે.તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો,સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

૧૬. પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી 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 નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ(તે સાથે પાર્કીગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–૭ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ

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

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

–:: શરતો ::–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા–ઠ માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે.જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–ર માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટ/યુનિટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, ફલેટના સામાન્ય વીજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના(બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટ/યુનિટમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી યાને લખાવી લેનારે તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટર યાને લખી આપનારને ચુકવી આપશે.

(૧.ર) કારપેટ એરીયા આધારી ફલેટના કારપેટ એરીયા કુલ .... ચો.મી. જેના આશરે .... ચો.ફુટની કિંમત રૂા............./–અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટના હીસ્સા તરીકે :–

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આશરે – ....ચો.મી.

(ર) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ. –

(૩) ખુલ્લુ પાર્કીગ ચો.મી.આ. –

(૪) કવર્ડ પાર્કીગ ચો.મી.આ. –

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

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા ૧૦ % થી વધુ નહિ એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.તેમજ એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા............../– અંકે રૂપિયા.............પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

બાના અવેજની વિગત ::–

રૂા............./–	અંકે રૂપિયા ....પુરાનો એક ચેક નંબરઃ............ નો તા.../../૨૦૨૦ ના રોજનો ....બેંક,.........શાખાનો ચુકવી આપેલ છે તે.
રૂા............/–	કુલ અંકે રૂપિયા ....પુરા

(૧.૪)(ખ)**MODE OF PAYMENT**/ચુકવણીની પધ્ધતી :–

સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

પેમેન્ટ શિડયુલ :–

૫ % કુલ વેચાણ અવેજના પાંચ ટકા જેટલી રકમ એલોટમેન્ટ થયાના સમયે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૦ % કુલ વેચાણ અવેજના દશ ટકા જેટલી રકમ આ બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયાના સમયે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૩૦ % કુલ વેચાણ અવેજના ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ આ બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયાના બાદ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૪૫ % કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાળીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૦ % કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ,સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૫ % કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનેટરી ફીટીગ્સ, સીડી, લીફટ, લોબી, વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૮૦ % કુલ વેચાણ અવેજના એંશી ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટના દિવાલ,આંતરીક પ્લાસ્ટર,ફલોરીંગ,બારી,દરવાજાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૮૫ % કુલ વેચાણ અવેજના પંચ્યાંશી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બ્રાહય દિવાલો, એલીવેશન,વોટરપ્રુફીંગ સહીતના ધાબાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૯૫ % કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણું ટકા જેટલી રકમ પાણીનો પંપ,વિજળી ફીટીગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો,ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે.

૧૦૦ % કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ. પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

આ કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ ઉપર મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "અતુલ્ય ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામે ગાંધીનગર મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

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

(૧.૪)(ગ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ,જે સમયે અલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી.,સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધીત કરવેરાનો ફ્લેટ/યુનિટની વેચાણ કિંમતમાં 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 પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.જોડાણ–૨.

(૧.૬) (માત્ર ફલેટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ગુડા) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કશે.આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપુર્ણ માલીકીની હશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં,પાર્કીગ તે સહીત (ફલેટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહીતનો 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 ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશન/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/ 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 શકશે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ,નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(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 નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટ/યુનિટનો 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 કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલકતની તબદીલ કર્યા પછી તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ,દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવણી અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

૨. **ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT** 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. **TIME IS ESSENCE** સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ

જવાબદારી પણ બાંધકમ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

૪. **CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT** પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૯૧૮૨.૭૦ ચો.મી.જ છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચૂકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર.અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવાયા મુજબની ૨૯૫૪.૦૮ ચોરસ મીટર સુચિત એફ.આસ.આઈ. જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં લખી આપનારે સદર સ્કીમની જમીન ઉપર કુલ ૯૦૭૫.૮૮ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.ની માલિકી લખી આપનારની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે. સદરહુ સ્કીમની બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા એમેનીટીઝ તથા ટેરેસની માલીકી સર્વીસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

૫. **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-** ફલેટ/યુનિટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧).પ્રમોટર ફલેટ/યુનિટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૫.૨)સદરહુ ફલેટ/યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે.જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ના આવે ત્યાં સુધી પેરા –૫.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ના હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ના કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

જો કોઈ યુઘ્ઘ,સામાજીક ધાંધલધમાલ,કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે.

કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનીક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહરેનામું,ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.

મજુરો અથવા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

પ્રમોટર ફલેટ/યુનિટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (**Force Majeure**) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, 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 સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટ/યુનિટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ/યુનિટનો કબજો સોંપી આપશે.પરંતુ ફલેટનું 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 ભાડુ, મ્યુનીસીપલ 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 ફલેટ/યુનિટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકે કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.. ના ૩ હપ્તા ચુકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના

કિસ્સામાં,પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટ/યુનિટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવેલ.જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાનની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–૩૦ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થવાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુણૃ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂઘ્ધ કોઈ હકક,દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **CANCELLATION BY ALLOTEE**:– 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 અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF FLAT** એલોટીની (ફલેટ/યુનિટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) ફલેટના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે.તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી,બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર

એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટ/યુનિટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે.પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીળની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા.૧,૫૦૦/–અંકે રૂપિયા એક હજાર પાંચસો પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE**/એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત :–

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશન ને અથવા લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER**/પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

(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 શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે 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 નથી.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટ કે પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ,જમીન ફલેટ, સ્કીમ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિતને કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સબંધી 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 ફલેટ/યુનિટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ,જાહેરાત

(સદર મીલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) ફલેટ/યુનિટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટ/યુનિટમાં જોખમી તથા સગળી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હીસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટ કે યુનિટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાવચણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટ કે યુનિટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટ કે યુનિટની 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 ન થાય તે રીતે ફલેટ કે યુનિટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકાશે નહી. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો,ગટર,મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (**Appartenances**) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (**Tenantable**)તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.તેમજ સારી તથા યોગય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બીલ્ડીગના ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે.એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે ફલેટ કે યુનિટના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારના

હીસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગ કામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી સ્કીમ કે યોજનામાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) ફલેટને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ,પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

૯. **CONVEYANCE OF THE SAID FLAT/**ફલેટના દસ્તાવેજ બાબતઃ

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટ કે યુનિટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હીસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે 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 રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હીસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા 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.

૧૦. **DEFEECTLIABILITY**/ક્ષતીની જવાબદારી :

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે.તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

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

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 અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨. સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનસ 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 યોજના કે સ્કીમમાં પ્રવેશ આપશે.

૧૩. બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :

" અતુલ્ય એલીગન્સ " સ્કીમમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુર્ગભ પાણીના ટાંકા,પમ્પ રૂપ,મેઈનટેનન્સ 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 મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીકત સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફલેટનો વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસીસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

૧૫. એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન,જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે.એલોટી આથી બાંયધરી લીએ છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો,અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં : –

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ કે યુનિટ 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 આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

૧૭. સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ 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 નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. 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 સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

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

૧૯. સંપુર્ણ કરાર ::

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ

એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેમાં ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

૨૨. અલગતા બાબત :

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

૨૩. કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતીઃ

જયાં 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 અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા

તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. સહી કરવાનું સ્થળ :

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

૨૬. નોંધણી :– એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (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.

૨૭. સુચનાઓ :

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

એલોટીનું સરનામું :– ....
રહેવાસી : ....
....

પ્રમોટરનું સરનામું :– અતુલ્ય ડેવલોપર્સ
રજી.ઓફિસ સરનામું : પ્લોટ નં.૧૫૩૩,
સેકટર નં.૬/એ,ગાંધીનગર–૩૮૨૦૦૬.

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

૨૮. જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો,જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત,જોગવાઈ કે

નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અને તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ નો કોઈ નવી શરત,જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૯. સંયુકત એલોટી :

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા 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 ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી 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 સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૨. શાસન વ્યવસ્થા ::–

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

–:: પરિશિષ્ટ ::–

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી

ઓળખાતી ફલેટોની યોજના પૈકી બ્લોક નં: ...... ના ...... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (નેટ કાર્પેટ એરીયા.......ચો.મી.) તથા સદરહુ ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ...... ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત...,

સદરહુ ફલેટ યાને યુનિટ નંબર :........... ની મીલકતના ખુટચારની વિગત...,

પુર્વે :: ....આવેલ છે.

પશ્ચિમે :: ....આવેલ છે.

ઉત્તરે :: ....આવેલ છે.

દક્ષિણે :: ....આવેલ છે.

એ રીતે ખુંટચાર વચલી ....માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર :........ ની બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેના વરાડે પડતા મળવાપાત્ર રોડ રસ્તાના સહીયારા વરાડે વાપરવાના તથા ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત.

એ રીતેના ઉપર જણાવ્યા મુજબના પરિશિષ્ટવાળી મીલકતનો બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપુર્વક, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર મુકત સંમતિથી, બીનકેફે હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારો તથા આપણા હાલના તથા વખતો વખતના વંશ,વાલી,વારસો,એસાઈનીઓ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, ભાગીદારો,અધિકૃત વ્યકિતઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા. મી માહે .... સને ૨૦૨૦ ના દિને ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.

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

એક તરફવાળા :: સાક્ષીઓ ::

વેચાણ આપનાર ::

લખી આપનાર ::

અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા

....

(આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ)

....

(મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ)

// પરિશિષ્ટ–૧ //

(મીલકતનું વર્ણન) (પાર્કીગ વિગેરે સહીત)

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ "તરીકે ઓળખાય છે...,

બેઝમેન્ટમાં	::	પાર્કીગ,સીડી,લીફટ બાંધકામ કરેલ છે.
ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં	::	કવર્ડ પાર્કીગ,સીડી,લીફટ,રેમપ થા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
ફર્સ્ટ ફલોરથી એઈટ ફલોરમાં	::	લીવીગરૂમ,ડાયનીગ,કિંચન/સ્ટોર,વોશ,બે બેડરૂમ,બે ટોઈલેટ, પોર્ચ ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી,લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૨૮ નું ખૂંટ માપ ::–

પૂર્વે	::	ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૧૨૬ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	::	૧૮.૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	::	ફા.પ્લોટ નંબરઃ૧૨૫ તથા ૧૨૪ ની જમીન આવેલ છે.
દક્ષિણે	::	ફા.પ્લોટ નંબરઃ૩૧૨ ની જમીન આવેલ છે.

// પરિશિષ્ટ–૨ //

(ફલેટનો ફલોર પ્લાન)

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના રેવન્યુ ખાતા નંબર : ૧૦૧૧ ના સર્વે નંબર : ૨૫૬ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૫૨–૬૧ યાને ૫૨૬૧ ચો.મી.વાળી જુની શરતની બીન ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮ ની ૩૪૦૧ ચો.મી.બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " અતુલ્ય એલીગન્સ " એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની યોજના પૈકી બ્લોક નંઃ ...... ના ...... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકત કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા (નેટ કાર્પેટ એરીયા.......ચો.મી.) તથા સદરહુ ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની મળવાપાત્ર ...... ચો.મી.જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત...,

સદરહુ ફલેટ યાને યુનિટ નંબર :........... ની મીલકતના ખુટચારની વિગત...,

પુર્વે :: ....આવેલ છે.

પશ્ચિમે :: ....આવેલ છે.

ઉત્તરે :: ....આવેલ છે.

દક્ષિણે :: ....આવેલ છે.

// એનેક્ષર–૧ //

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

// એનેક્ષર–૨ //

Specification & Amenties list

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

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

૧. સ્ટ્રકચર : આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

૨. દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર.

૩. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.

૪. ફલોરીંગ : ૬૦૦ એમએમ×૬૦૦ એમએમ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

૫. રસોડુ : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીક સાથે.

૬. પ્લમ્બીગ : સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીગ સાથે

૭. ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

૮. લીફટ : સારી ગુણવતાવાળા લીફટ.

૯. બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

૧૦. પ્લાસ્ટર : બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર,એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

ઉપરોકત તમામ ફીટીંગ્સ અંગેની વસ્તુઓ જેવી ઈલે.એસેસરીઝ,દરવાજા, એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી,ફલોરીંગ,ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,બાથરૂમ તથા સેનેટરી, ફીટીંગ્સ જેવી તમામ વસ્તુઓ સારી ગુણવતા વાળી કોઈપણ કંપનીની વાપરવામાં આવશે.તથા ચોકકસ કંપનીની જ વસ્તુઓ વાપરવામાં આવશે તેવી કોઈ જ બાહેધરી પ્રમોટર આપતા નથી.તદઉપરાંત ફલેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

એક તરફવાળા :: વેચાણ આપનાર :: લખી આપનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન ::
અતુલ્ય ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા .... (આકાશ અમૃતભાઈ પટેલ)		
.... (મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ)		

બીજી તરફવાળા :: વેચાણ લેનાર :: લખાવી લેનાર ::	ફોટો ::	અંગુઠાનું નિશાન ::
.... (............................)		