—: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) :—

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા.   મી, માહે : મે, સને : ૨૦૨૨ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :—

રોયલ ડેવલોપર્સ—એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...

ઠેકાણું : ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯ (ગોડાદરા—ડીંડોલી), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૯/અ, રેવન્યુ બ્લોક નંબર : ૨૦/અ, રોયલસ્ટાર ટાઉનશીપની સામે, ડીંડોલી, સુરત

PAN NO : AARFR2403F

શ્રી રાહુલકુમાર જીવરાજભાઈ લાઠીયા,

ઉ.વ.આ. ૩૧, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,

રહે : ૪૫—૪૬, કમલબાગ સોસાયટી, એલ.એચ.રોડ, સુરત.

આધાર કાર્ડ નંબર : ૫૨૨૦ ૨૯૧૦ ૨૧૩૮

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

જોગ લી....

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :—

શ્રી

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વા.અ....., ધંધો : ....,

રહે.

PAN NO :

આધાર કાર્ડ નંબર :

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફ્લેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ—પ્લોટ નં. ૩		

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

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી–૨ (ઉધના) તાલુકાનાં, મોજે ગામ : ડીંડોલીનાં રે.સ.નં. ૯, જેનો બ્લોક નં. ૨૦/અ થી નોંધાવામાં આવેલ, કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૩–૭૫–૯૨ ચો.મી. યાને ૩૭,૫૯૨ ચો.મીટર, કે જેનો આકાર રૂ. ૨૨,૫૫૫.૦૦ પૈસા વાળી બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન, કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ગોડાદરા – ડીંડોલી) માં સમાવેશ થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૫૯ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૯/અ ફાળવવામાં આવેલ, કે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૬,૩૧૫ ચો.મીટર જમીન પૈકી ઉત્તર–પશ્ચિમ દિશા તરફની ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ની ક્ષેત્ર. ૧૬,૨૭૯.૨૬ ચો.મી. વાળી જમીન રોયલ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીએ તેના માલીક (૧) જીતેન્દ્રકુમાર શામજીભાઈ વઘાસીયા, (૨) રમેશકુમાર શામજીભાઈ વઘાસીયા, (૩) નરેશકુમાર શામજીભાઈ વઘાસીયા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી (ઉધના) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૮૦૦૭ થી તારીખ ૦૭/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ જેનો ઓર્ડર તા. ૧૧/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ થતા નવો દસ્તાવેજ નં. ૬૪૬૮ થી પડેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હકક પત્રક) માં એન્ટ્રી નંબર ૩૦૮૧ થી તારીખ : ૧૭/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૩૦/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ ની વિગતે ખરીદ કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું પ્લોટની જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટ વાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા, તથા હકક, હિત, સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં સાતમાળ નાં રેસીડેન્ટ બિલ્ડીગો તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાન વાળી સોસાયટી નું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને <u>" ફલાવર વ્યુ હોમ્સ "</u> નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

નં.૦૩૬, તા.૦૫/૦૫/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં. ૦૩૬, તા. ૦૫/૦૫/૨૦૨૨ થી મંજુરી આપી 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 સીવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

સદરહું મિલકતના પ્રોજેકટ માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના **NOC ID** : SURA/WEST/B/072621/564840 તા. ૨૬/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

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

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરેની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક દ્વારા તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ નું બાંધકામ કરેલ છે. / કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીર્પોટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવામાં 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 સતા મંડળ/ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન /બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે તથા એલોટી દ્વારા

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

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

(ટ) એલોટીને તેના તા. .... ના પત્ર થી " ફલાવર વ્યુ હોમ્સ " બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ નં. .... જેનું બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ સુમારે ....ચો.મી., કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સ.ચો.મી., ચોકડી નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી., અને બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. આ ફ્લેટ નં. .... વાળી ....માળે આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને " ફલાવર વ્યુ હોમ્સ " શિડયુલમાં બતાવવમાં આવેલ ફલેટ તે સાથે મંજુર પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે પાર્કિંગ સહીત લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ સંર્પુણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધા સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે...નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રેફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબત જાણકારી પૃષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા અલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ક" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

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 સમાષ્ટિ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>–: શરતો :–</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત 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 સગવડતા ઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામ ખર્ચનો, તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથા સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના શિડયુલ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત <u>રૂા. ....../– અંકે રૂપિયા .... પુરા</u> થાય છે. પરંતુ આ ફકત વેચાણ કિંમત હોય જેથી જી.એસ.ટી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, તથા નવા લાગુ પડતા સરકારી તથા અન્ય અર્ધસરકારી ખર્ચા વિગેરે અલગથી એલોટીએ આપવાના રહેશે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સમક્ષ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફ્લેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે બાના પેટે **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** (૧૦ % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

બાના પેટે મળેલ રકમ ની વિગત

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
			કુલ રકમ રૂા.	

એડવાન્સ તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(02) MODE OF PAYMENY

ચુકવણીની પધ્ધતી :–

(૨.૧) કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદા એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **" રોયલ ડેવલોપર્સ "** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ની તકફેણમાં 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–૨) (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–૫) (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.

MODE OF PAYMENT-ચુકવણીની પધ્ધતી:-

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ‘‘રેરા’’ નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા(લાગુ પડે તે મુજબ)‘‘ **શ્ર રોયલ ડેવલોપર્સ** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં **સુરત** મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૨.૨) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., તથા ગેસ જોડાણ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

ફી, વકીલ ફી, ગ્રીલ ચાર્જ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે....જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમત માં સમાવેશ નહી થાય.

(૨.૩) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે..આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈ આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન એલોટીએ પોતાના સ્વ ખર્ચે કરવાના રહેશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા સ્ટાડર્ડ કંપનીનાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૨.૪) મજકુર " ફલાવર વ્યુ હોમ્સ " માં સદરહું મિલકતનો જે કારપેટ એરીયા શીડયુલમાં દર્શાવેલ છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે– કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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 ઓકયુપન્સી 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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(03) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્તા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(૩.૧) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સંર્પુણ માલીકીની રહેશે.

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

(૩.૩) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/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 કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોધણી 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.

(૩.૪) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે મ્યુનિસિપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા રકમની પહોંચ આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમની પહોંચ આપવામાં અથવા કોઈ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફ્લેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(04) 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. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(05) TIME IS ESSENCE

સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બીલ્ડીંગ પુરૂ થઈ ગયું હોય, તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન 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 વીજળી જોડાણ ચાર્જ, પાણી જોડાણ ચાર્જ, ડ્રેનેજ જોડાણ ચાર્જ ગેસ જોડાણ ચાર્જ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી ફી, વકીલ ફી, ગ્રીલ ચાર્જ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ, વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(06) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APARTMENT

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયલ છે. તથા પ્રમોટર

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલેટ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ કછે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર **9113.33** 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 **13699.99 ચો.મી.** એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **13663.14 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.

(07) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

(7.1) SCHEDULE FOR POSSESION OF THE SAI D APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજા ની કાર્ય પધ્ધતી :–

પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ તો તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક 9 % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ખંડ નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે જો એલોટી ખંડ નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની બાકી રકમ હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક 9 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખ : 31/12/2027 ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાપક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજાપક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજાપક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧....યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે....

૨....નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩....પહેલાપક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.....

૪.... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પયુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પયુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫.... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬.... પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલાપક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફ્લેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય નહોય, તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાઅધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોંડુ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૭.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (બીલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમન્ટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર)દીવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. બિલ્ડીંગ નું વપરાશી દાખલો આવ્યા પછી જો એલોટી ફલેટનો કબજો ન લે તો પણ તમામ પ્રકારના વેરાઓ તેમણે ભરવાના રહેશે.

પરંતુ બીલ્ડીંગનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/બીલ્ડીંગ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે 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 એપાર્ટમન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે. સદરહુ મિલકત ની બી.યુ.સી. આવે એટલે તરત જ એલોટી એ અને સોસાયટી ના બીજા એલોટીએ સાથે મળી સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન કરાવી લેવાની રહેશે અને જે રજીસ્ટ્રેશન સોસાયટી નુ સભ્ય બનવાનુ ફરજીયાત રહેશે. જે રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ એલોટી એ ભોગવવાનો રહેશે.

(૭.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

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 નોટિસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે...રહેશે નહી. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(08) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૮.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, તેમજ તમામ પ્રકારના વેરાઓ, લાઈટબીલ, ગેસ બીલ, મહાનગર પાલિકાના વેરા વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

(૮.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના

એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(09) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(૯.૧) 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.

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

(૯.૩) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE)નથી.

(૯.૪) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(૯.૫) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

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

(૯.૧૦) એલોટીના એસોસીએશન દ્રારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે. (પરંતુ ફકત બી.યુ.સી. આવ્યા અથવા દસ્તાવેજ થયા સુધી)

(૯.૧૧) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે. જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ કબજો સોપવામાં આવે ત્યા સુધી અથવા દસ્તાવેજ થાય ત્યા સુધી ચુકવવાનું રહશે.

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

(10) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE ALOTEE

એલોટી દ્રારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

એલોટી આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એલોટી /પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

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

(૧૦.૨) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાન ના કારણે બીલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૧૦.૩) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન

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

(૧૦.૪) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે.કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ,તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANEES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(૧૦.૫) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા બીલ્ડીંગમાં તેમજ કોમન એરીયામાં(બેઝમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આરસીસી ના બીમ, કોલમ, દાદર, સ્લેબ, પરડી, તેમજ ધાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી, પેરાપીટ વોલ, અને તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીપ રૂમ, લીપ પીટ, વોટર પ્રુફીંગ, કલર, સ્ટ્રેકશર, રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણી લાઈન, વીજલાઈન, ગેસલાઈન, ફલોરીગ વિગેરે.... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બીલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ (ELEVETION)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બીલ્ડીંગના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીંય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે. તેમજ એસ.સી.ના આઉટ ડોર પ્રમોટરે બતાવેલ જગ્યાએ મુકવાના રહેશે.

(૧૦.૬) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા હેઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(૧૦.૭) બીલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ

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

(૧૦.૮) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના 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 હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(11) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, વીજળી જોડાણ ચાર્જ, પાણી જોડાણ ચાર્જ, ડ્રેનેજ જોડાણ ચાર્જ, ગેસ જોડાણ ચાર્જ, જી.એસ.ટી. ચાર્જ, વકીલ ફી, ગ્રીલ ચાર્જ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(12) DEEFECT LIABILITY :-

ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી બીલ્ડીંગમાં તેમજ કોમન એરીયામાં(બેઝમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આરસીસી ના બીમ, કોલમ,

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

દાદર, સ્લેબ, પડદી, તેમજ ધાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી,પેરાપીક વોલ, અને તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીપ રૂમ, લીપ પીટ, લીફટ, બિલ્ડીંગ તેમજ કેમ્પસનું તમામ વોટર પ્રુફીંગ, કલર, સ્ટ્રેકશર, રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણી લાઈન, વીજલાઈન, ગેસલાઈન, ફલોરીંગ વિગેરે.... અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર જો પ્રમોટરની ભુલથી રહેલી ક્ષતી હોય તો અને પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો આ ક્ષતિ એલોટી ની ભુલ થી થયેલ હોય અથવા આ ક્ષતિ એલોટી થયેલ સાબિત થાય તો એ ક્ષતિ એલોટીએ પોતાના ખર્ચે સુધારવાની રહેશે. પાંચ વર્ષ પછી કોઈ પણ જવાબદારી પ્રમોટર ની રહેશે નહી એટલે કે તમામ પ્રકારની બાંધકામની જવાબદારી અને રાજય સરકાર અને કેન્દ્ર સરકાર ના કાયદાની તમામ પ્રકારની જવાબદારીઓથી મુકત થશે અને તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે સહી.

બીજાપક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને સદરહું મિલકતને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજાપક્ષનાએ મજકુર " **ફલાવર વ્યુ હોમ્સ** " માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજાપક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

(13) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREA AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. :-

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ, નિમણુંક કરેલ

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(14) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

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

(15) USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

" **ફલાવર વ્યુ હોમ્સ** " એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ, સ્પેસ, વીજળી સબ–સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, ટેરેસ સાધનો વિગેરે. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે. ઉપરનો ટેરેસ પ્રમોટર ની સુચના મુજબ સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. અને કોઈ પણ સુવિધાઓને નુકશાન કરશે નહી. તેમજ **ફલાવર વ્યુ હોમ્સ** માં આવતી તમામ સુવિધા (એમીનીટીસ) નો ઉપયોગ સંપુર્ણ પ્રોજેકટ પુરો થાય બાદ તમો બીજાપક્ષના યાને લખાવી લેનાર ને વાપરવા મળશે.

(16)GENERAL COMILANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબધીત સ્થાનીક 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 (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(17) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે. ના પાલન બાબતઃ–

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 બાહેંધરી લીએ છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે, ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(18)PROMOTERS SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

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

(19) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

<u>સંબધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>

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

<u>(20) BINDING EFFECT :-</u>

<u>બંધનકારક અસર :–</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યા સુધી આ કરાર આ પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

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

<u>(21) ENTIRE AGREEMENT:-</u>

<u>સંપુર્ણ કરાર :–</u>

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 હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) **થાય છે.**

(22) **<u>RIGHT TO AMEND :-</u>**

સુધારા કરવાના હકક બંન્ને પક્ષકારોને સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

<u>(23) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE</u>

<u>SUBSEQUENT ALLOTEES:-</u>

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

આ કરારની જોઈવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ—

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે. તથા કબુલ કરવામાં આવે છે. કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારી ઓ કોઈ પણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીની લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(24) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબતઃ—

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(25) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :—

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

(26) FURTHER ASSURANCE :-

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.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફ્લેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ—પ્લોટ નં. ૩		

કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરિંગનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધા થી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફટ લાઈસન્સ, લિફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિત માં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે. લીફીટમાં(ગુડસ/પેસેન્જર) કોઈપણ પ્રકારનો પર્સનલ સામાન લઈ નવો નહી જેવો કે દુકાનને લગતો સામાન પ્લાય, એન્ગલ, એસીપી સીટી, કાચ, લોખંડ ને લગતો સામાન, પી.ઓ.પી નો સામાન, સીમેન્ટ, રેતી, કપચી, ટાઈલ્સ તથા અન્યબાંધકામ ને લગતો સામાન લઈ જઈ શકશે નહી.

સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફટ લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફટનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી લિફટ ના લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લિફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફ્લેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

બીજા પક્ષનાને રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(27) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ :–

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

(28) REGISTRATION:-/ 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.

(29) NOTIESES :-/ સુચનાઓ :–

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

(૧) એલોટી નું સરનામું :–

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– **" ફલાવર વ્યુ હોમ્સ "**

ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯ (ગોડાદરા–ડીંડોલી), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૯/અ, રેવન્યુ બ્લોક નંબર : ૨૦/અ, રોયલસ્ટાર ટાઉનશીપની સામે, ડીંડોલી, સુરત

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

(30) JOINT ALLOTES :–/ સંયુકત એલોટી :–

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીંગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

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

(31) 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.

(32) **DISPUTE RESOLUTION :–/ વિવાદનો ઉકેલ :–**

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

(૩૩) કરાર રદ કરવા બાબતઃ– [Severability]

પ્રમોટર દ્વારા ફાળવણી કરનારને આ કરારને રદ કરીને પ્રમોટર અથવા ભંડોળના ભાગરૂપે પ્રથમ ફાળવણીકારો દ્વારા ચુકવણીની યોજનામાં નિર્ધારિત ચુકવણીઓ સાથેના તમામ શિડયુલ સાથે આ કરાર રદ કરે છે. અને ફાળવણી દ્વારા રસીદની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર અને બીજુ સંબધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર પહેલા અને જયારે પ્રમોટર્સ દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે તે પહેલા નોંધણી માટે જ દેખાય છે. જો ફાળવણીકાર(મંડળ) એ પ્રમોટરોને આ કરારને ફાળવણી કરતા અને તેના રજિસ્ટ્રેશનની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર અને/અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે તેની નોંધણી માટે હાજર થવામાં નિષ્ફળ થાય તો પ્રમોટર ડિફોલ્ટરને ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ફાળવણીકારની અરજીને રદ કરાવવી અને તમામ રકમ દ્વારા જમા કરવામાં આવશે. બાનાની રકમ સહિત જોડાણમાં એલોટી કોઈ પણ હકક/રૂચિ વિના અથવા બરાબર વળતર વગર ફાળવણીમાં પરત કરાવામાં આવશે.

(34) GOVERNING LAW :/ 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.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ–પ્લોટ નં. ૩		

(૩૫) સદર " **ફલાવર વ્યુ હોમ્સ** " 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.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી, કરાર સોંપી આપેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ—૧ (ઈમારત/બિલ્ડીંગ) :—

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ—ડિસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી —ર (ઉધના) તાલુકાનાં, મોજે **ગામ : ડીંડોલીનાં** રે.સ.નં. ૯, જેનો બ્લોક નં. ર૦/અ થી નોંધાવામાં આવેલ, કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૩—૭૫—૯ર ચો.મી. યાને ૩૭,૫૯ર ચો.મીટર, કે જેનો આકાર રૂા. રર,૫૫૫.૦૦ પૈસા વાળી બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન, કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ગોડાદરા — ડીંડોલી) માં સમાવેશ થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૫૯ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૯/અ ફાળવવામાં આવેલ, કે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ ર૬,૩૧૫ ચો.મીટર જમીન પૈકી સબ—પ્લોટ નંબર : ૩ કે જેનું ક્ષેત્રફળ 5062.96 ચો.મીટર વાળી બીનખેતી ની જમીનમાં **રોયલ ડેવલોપર્સ** નામ ની એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત " **ફલાવર વ્યુ હોમ્સ** " ના નામ થી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : દુકાન, પાર્કીગ, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલામાળ થી સાતમાળ માં : ફલેટ, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, સમગ્ર બિલડીંગ : એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ માં દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર બિલ્ડીગોમાં ફલેટો મળી કુલ્લે : રર૪ ફલેટ અને ૩૦ દુકાન નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

જે પ્રોજેકટ ની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :— લાગુ સબ—પ્લોટ નંબર : ર,
પશ્ચિમે :— લાગુ ટી.પી.રોડ,
ઉત્તરે :— લાગુ ટી.પી.રોડ,
દક્ષિણે :— લાગુ સબ—પ્લોટ નંબર : ૧,

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	ર૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ—પ્લોટ નં. ૩		

—: પરિશિષ્ટ —૨ (ફ્લેટ) :—

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ—૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીગો કે જે " **ફલાવર વ્યુ હોમ્સ** " ના નામથી ઓળખાય છે તે પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : **...... માં ....માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મિલકત, જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ સુમારે ....ચો.મી., કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સ.ચો.મી., ચોકડી નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી., અને બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** તથા 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.

જે બિલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

—: પરિશિષ્ટ—૩ :—

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. આંતરિક એપ્રોચ રોડ.

૨. સીકયોરીટી કેબીન.

૩. સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.

૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઈન.

૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફટ.

૬. પાર્કીગ વ્યવસ્થા.

૭. પાણી ની લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન.

૮. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.

૯. ઈમારત ની કોમન લાઈટ.

ઉપરોકત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ સાટાખત અમો પહેલાપક્ષના એ આજ રોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી—વંચાવી, સમજી, સાંભાળી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ—દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્ય વગર

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફ્લેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ—પ્લોટ નં. ૩		

કરી આપેલો છે, જે અમો પહેલાપક્ષનાઓને ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈતયાદી તમામને કબુલ, મંજુર અન બંધાકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

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

——————————————— ———————————————

રોયલ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના અધીકૃત ભાગીદાર.....

શ્રી રાહુલકુમાર જીવરાજભાઈ લાઠીયા,

———————————————

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર</u>

———————————————

રોયલ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના અધીકૃત ભાગીદાર.....

શ્રી રાહુલકુમાર જીવરાજભાઈ લાઠીયા,

<u>બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :—</u>

———————————————

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	બીલ્ડીગ નં./ ફલેટ નં.	બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ડીંડોલી	૨૦/અ	૬૯	૫૯/અ, સબ—પ્લોટ નં. ૩		