<u>કબજા વગરનો વેચાણ કરાર</u>

(RERA NO...)

આજ રોજ તારીખ...

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર</u> :-

૧,

ઉ.આ.વ. :- ધંધો:-

રહેવાસી:-

Pan No.:-

((જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં **ખરીદનાર** અગર **એલોટી** અગર **તમો** અગર **તમો પ્રથમ પક્ષનાં** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનાર તથા તેઓનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઇવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.))

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

<u>જોગ લી....</u>

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનારા યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર</u> :-

- **જહાન ડેવલોપર્સ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**

  ઠેકાણુ:- રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નં. ૯૦, ટી.પી. નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૦, મોજે વણકલા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરત ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે........

  Pan No.:- A A N F J 7 0 8 0 N

- **પિયુષ રમેશભાઇ ઝડફીયા,**

  ઉ.આ.વ.:- ૨૬, ધંધો:- વેપાર,
  ઠેકાણુ:- રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નં. ૯૦, ટી.પી. નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૦, મોજે વણકલા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરત

((જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં **વેચનાર** અગર **પ્રમોટર** અગર **અમો** અગર **અમો બીજા પક્ષનાં** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર તથા તેઓનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઇવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.))

<u>(ક) મજકુર તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદરહુ જમીન/મિલકત ના ટાઇટલ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કિટેબલ છે, જેનો ઇતિહાસ એવો છે કે</u> :-

મજકુર મોજે ગામ વણકલાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨ પૈકીથી નોંધાયેલ જમીનના ગણોતીયા તરીકે પરસોત્તમ લાલભાઇ ચાલી આવેલ, મજકુર જમીન બાબતે મહે. ન્યાયાધિકરણ અને કૃષિપંચ મામલતદાર સાહેબ ચોર્યાસી રૂબરૂ ચાલેલ કેસ નંબર ૩૦૩/૭૦૩ તારીખ ૨૧/૦૧/૧૯૭૫ મુજબથી રૂા. ૧૫,૦૦૦/- પુરા જમીન માલિકને ભરપાઇ કરવાની શરતેથી ટેનન્સી એકટની કલમ ૩૨-ગ, અંગેનો હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે મુજબથી મજકુર ગણોતીયા પરસોત્તમ લાલભાઇનું નામ કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને જમીન માલિકના બોજો બીજા હક્કમાં દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૬૯૨ તારીખ ૧૦/૦૯/૧૯૭૫ ના રોજથી કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તારીખ ૧૫/૦૨/૧૯૭૬ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવવાથી, મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, વાળી જમીનને બ્લોક નંબર ૯૦ આપવામાં આવેલ, જે ફેરફાર અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૭૬૩ તારીખ ૨૮/૧૦/૧૯૮૦ ના રોજથી કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૧/૧૨/૧૯૮૧ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલિક પરસોત્તમભાઇ લાલભાઇનું તારીખ ૨૪/૦૬/૧૯૮૫ ના રોજથી અવસાન થતા, મર્હુમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં (૧) નંદનબેન પરસોત્તમભાઇ, (૨) ઇશ્વરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલ, (૩) કિશોરભાઇ પરસોત્તમભાઇ, (૪) ભારતીબેન પરસોત્તમભાઇ, (૫) મૈસુરીબેન પરસોત્તમભાઇ, (૬) સુધાબેન પરસોત્તમભાઇ પટેલનાઓ ચાલી આવેલ, જેઓ પૈકી (૧) નંદનબેન પરસોત્તમભાઇ, (૨) ભારતીબેન પરસોત્તમભાઇ, (૩) મૈસુરીબેન પરસોત્તમભાઇ, (૪) સુધાબેન પરસોત્તમભાઇ પટેલનાઓએ સંમતિ દર્શક જવાબ આપેલ હોવાથી મજકુર જમીનમાં વારસાઇ હક્કેથી મર્હુમના વારસદારો તરીકે (૧) ઇશ્વરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલ, (૨) કિશોરભાઇ પરસોત્તમભાઇના નામો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	કેલી-લા-મેશન		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

દાખલ કરવામાં આવેલ, જે વારસાઇ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૮૪૦ તારીખ ૦૩/૦૮/૧૯૮૮ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ મરણનો દાખલો, પેઢીનામું, પંચકયાસ, તથા જવાબોની ખાત્રી કરી તારીખ ૦૧/૦૨/૧૯૮૯ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનના માલિકોએ બેંક ઓફ બરોડા દિહેણ શાખામાંથી રૂા. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા દશ લાખ પુરાનું ધિરાણ લીધેલ હોવાથી, તે અંગેના બોજાની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૨૬૧ તારીખ ૦૬/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ, જે બોજાની પુરેપુરી રકમ ભરપાઇ કરેલ હોવાથી તે અંગેના બોજા મુકિતની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૩૭૨ તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૧૦ થી પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૧/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચ (ગણોત) તાલુકો ચોર્યાસી, સુરતનાએ તારીખ ૨૫/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણપત્ર નંબર ગણોત / વણકલા / ૩૨એમ / વશી / ૯૮૪ / ૨૦૧૧ થી ટેનન્સી એકટની કલમ ૩૨-એમ, મુજબનું પ્રમાણપત્ર આપેલ હોવાથી, મજકુર જમીનના રેવન્યુ દફતરે જમીન માલિકનો રૂા. ૧૫,૦૦૦/- નો બોજો ચાલી આવેલ, જે બોજો કમી કરવામાં આવેલ, અને મજકુર જમીન ગણોતધારા કલમ-૪૩ ને આધીન નવી શરતની દાખલ કરવામાં આવેલ, જે હુકમ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૪૬૯ તારીખ ૨૫/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૧૨/૦૯/૨૦૧૧ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

મજકુર સુરત મહાનગર પાલીકાનું વિસ્તરણ થતા, મજકુર મોજે ગામ વણકલાના બ્લોક નંબર ૯૦ વાળી જમીનને ટી.પી સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ) માં સમાવેશ કરવામાં આવતા, જેને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ ફાળવવામાં આવેલ, અને જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૭૮૨૮.૦૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિકો (૧) ઇશ્વરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલ, (૨) કિશોરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલનાઓએ, મજકુર જમીનને બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં તબદીલ કરાવવા બાબતે કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા, મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ નંબર ગણત / રજી. નંબર ૩૦૨ / ૧૦ / વશી. ૨૭૧૫ / ૧૨ તારીખ ૨૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજથી હુકમ કરી મજકુર જમીનને બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં તબદીલ કરવા હુકમ કરેલ અને જે હુકમ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૫૧૦ તારીખ ૧૦/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ; જે નોંધ તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે મજકુર જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં તબદીલ થયેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલિકો (૧) ઇશ્વરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલ, ૨) કિશોરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલનાઓ કનેથી સદરહુ જમીન (૧) ગોપાલભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પોંકીયા, (૨) જગદીશભાઇ મોહનભાઇ પટેલ, (૩) સુરેશભાઇ અમુભાઇ પટેલ, (૪) રમણીકભાઇ ડાહયાભાઇ કથીરીયા, (૫) ત્રીકમભાઇ પ્રેમનીભાઇ પટેલ (એચ.યુ.એફ), (૬) મહેશભાઇ બાબુભાઇ ગાંગાણી, (૭) જીવનભાઇ કેશુભાઇ ઉર્ફે કેશવભાઇ પોંકીયા, (૮) માધવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ કાકડીયા, (૯) મુળજીભાઇ મધુભાઇ સાકરીયા, (૧૦) ભરતભાઇ જસમતભાઇ ડાવરીયા, (૧૧) હર્ષદભાઇ નકુભાઇ રાજપરાનાઓએ તારીખ ૨૪/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી ખરીદ કરેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. ચોર્યાસી ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૪૧ તારીખ ૨૪/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૫૫૪ તારીખ ૨૪/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૪/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન (૧) ઇશ્વરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલ, ૨) કિશોરભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલનાઓ કનેથી સદરહુ જમીન (૧) ગોપાલભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પોંકીયા, (૨) જગદીશભાઇ મોહનભાઇ પટેલ, (૩) સુરેશભાઇ અમુભાઇ પટેલ, (૪) રમણીકભાઇ ડાહયાભાઇ કથીરીયા, (૫) ત્રીકમભાઇ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	કેલી-લા-મેશન		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

પ્રેમજીભાઇ પટેલ (એચ.યુ.એફ), (૬) મહેશભાઇ બાબુભાઇ ગાંગાણી, (૭) જીવનભાઇ કેશુભાઇ ઉર્ફે કેશવભાઇ પોંકીયા, (૮) માધવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ કાકડીયા, (૯) મુળજીભાઇ મધુભાઇ સાકરીયા, (૧૦) ભરતભાઇ જસમતભાઇ ડાવરીયા, (૧૧) હર્ષદભાઇ નકુભાઇ રાજપરા સ્વકમાણીના નાણામાંથી ખરીદ કરેલ છે. જે પૈકી ત્રીકમભાઇ પ્રેમજીભાઇ પટેલ (એચ.યુ.એફ)નાએ સદરહુ જમીન હિન્દુ અવિભકત શાખામાંથી ખરીદ કરેલ; સદરહુ જમીનમાં (૧) ગોપાલભાઇ વિઠલભાઇ પોંકીયા ૧૪% હિસ્સો, (૨) જગદીશભાઇ મોહનભાઇ પટેલનો ૧૪% હિસ્સો, (૩) સુરેશભાઇ અમુભાઇ પટેલનો ૧૪% હિસ્સો, (૪) રમણીકભાઇ ડાહયાભાઇ કથીરીયાનો ૧૪% હિસ્સો, (૫) ત્રીકમભાઇ પ્રેમજીભાઇ પટેલ (એચ.યુ.એફ.) નો ૭% હિસ્સો, (૬) મહેશભાઇ બાબુભાઇ ગાંગાણીનો ૭% હિસ્સો, (૭) જીવણભાઇ કેશુભાઇ ઉર્ફે કેશવભાઇ પોંકીયાનો ૬% હિસ્સો, (૮) માધવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ કાકડીયાનો ૬% હિસ્સો, (૯) મુળજીભાઇ માધુભાઇ સાકરીયાનો ૬% હિસ્સો, (૧૦) ભરતભાઇ જસમતભાઇ ડાવરીયાનો ૬% હિસ્સો, (૧૧) હર્ષદભાઇ નકુભાઇ રાજપરાનો ૬% હિસ્સો ચાલી આવેલ.

મજકુર જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે ખેતી માંથી બીનખેતીમાં ફેરફાર કરાવવા માટે સદરહુ જમીનના માલિકોએ મહે. કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા, મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ નંબર એ / બખપ / રી.એસ.આર નંબર ૩૪ / ૧૪ / ID NO. 4684 / વશી. ૧૭૯૪ / ૧૪ તારીખ ૧૩/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજથી હુકમ કરેલ; અને જે હુકમ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૭૩૫ તારીખ ૨૪/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ; જે નોંધ તારીખ ૦૨/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ; અને તે રીતે સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ.

ઉપરોકત હકીકતો મુજબ ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોરાસી મોજે ગામ વણકલાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નંબર ૯૦, થી નોંધાયેલી હે. ૧-૩૦-૫૧ આરે ચો.મી. જમીન, કે જેનો આકાર રૂા. ૧૯૫૭.૦૦ પૈસા છે, જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ) લાગુ પડતા, મજકુર જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૭૮૨૮.૦૦ ચો.મી. છે, તે રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) ગોપાલભાઇ વિઠલભાઇ પોંકીયા ૧૪% હિસ્સો, (૨) જગદીશભાઇ મોહનભાઇ પટેલનો ૧૪% હિસ્સો, (૩) સુરેશભાઇ અમુભાઇ પટેલનો ૧૪% હિસ્સો, (૪) રમણીકભાઇ ડાહયાભાઇ કથીરીયાનો ૧૪% હિસ્સો, (૫) ત્રીકમભાઇ પ્રેમજીભાઇ પટેલ (એચ.યુ.એફ.) નો ૭% હિસ્સો, (૬) મહેશભાઇ બાબુભાઇ ગાંગાણીનો ૭% હિસ્સો, (૭) જીવણભાઇ કેશુભાઇ ઉર્ફે કેશવભાઇ પોંકીયાનો ૬% હિસ્સો, (૮) માધવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ કાકડીયાનો ૬% હિસ્સો, (૯) મુળજીભાઇ માધુભાઇ સાકરીયાનો ૬% હિસ્સો, (૧૦) ભરતભાઇ જસમતભાઇ ડાવરીયાનો ૬% હિસ્સો, (૧૧) હર્ષદભાઇ નકુભાઇ રાજપરાનો ૬% હિસ્સો ચાલી આવેલા.

તેઓની પાસેથી ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોરાસી, મોજે ગામ વણકલાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નંબર ૯૦, થી નોંધાયેલી હે. ૧-૩૦-૫૧ આરે ચો.મી. જમીન, કે જેનો આકાર રૂા. ૧૯૫૭.૦૦ પૈસા છે, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૭૮૨૮.૦૦ ચો.મી. છે, તે બીનખેતીની જમીન પૈકી અડધાભાગની પશ્ચિમ દિશાની ૩૯૧૪.૦૦ ચો.મીટર જમીન જહાન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૭ (હજીરા) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૮૫૩ થી તારીખ ૧૦/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૧૯૦ થી તારીખ ૧૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ; જે નોંધ તારીખ ૧૫/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

તેઓની પાસેથી ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોરાસી, મોજે ગામ વણકલાના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	કેલી-લા-મેશન		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નંબર ૯૦, થી નોંધાયેલી હે. ૧-૩૦-૫૧ આરે ચો.મી. જમીન, કે જેનો આકાર રૂા. ૧૯૫૭.૦૦ પૈસા છે, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૭૮૨૮.૦૦ ચો.મી. છે, તે બીનખેતીની જમીન પૈકી અડધાભાગની પુર્વ દિશાની ૩૯૧૪.૦૦ ચો.મીટર જમીન જહાન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૭ (હજીરા) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૮૫૪ થી તારીખ ૧૦/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૧૯૧ થી તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ; જે નોંધ તારીખ ૧૫/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિકોએ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૭ (હજીરા), તાલુકા સુરતસીટી (ચોરાસી), શહેર સુરત, **મોજે ગામ વણકલા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નંબર ૯૦ થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૩૦-૫૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૧૯૫૭. પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૦, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૭૮૨૮ ચો.મીટર** વાળી બીનખેતી જમીન/મિલકત, જેના ઉપર શ્રીરામ સીટી યુનિયન ફાઇનાન્સ લી. તરફથી રૂા. ૪,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાર કરોડ પુરાની પ્રોજેકટ લોન લેવામાં આવેલ છે. અને જેના સામે શ્રીરામ સીટી યુનિયન ફાઇનાન્સ લી. ને મોર્ગેજ માં લખી આપેલ, જે મોર્ગેજ ડીડ મહે. સુરતસીટી-૭ (હજીરા) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૬૬૨૭ થી તારીખ ૨૯/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ.

ત્યારબાદ, સદર ભાગીદારી પેઢીમાંથી **જીજ્ઞેશકુમાર વિજયભાઇ પટેલ** સદર ભાગીદારી પેઢીમાંથી છુટા થવાની ઇચ્છા વ્યકત કરતા બાકીના ભાગીદારોએ તે અંગે સંમતી આપતા, અને સદર ભાગીદારી પેઢીનો વધુ વિકાસ થાય તેવા હેતુથી **પિયુષ રમેશભાઇ ઝડફિયા** ને સદર ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે જોડાવાની દરખાસ્ત કરતાં, તેમજ સદર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી **જીજ્ઞેશકુમાર વિજયભાઇ પટેલનો** સદર ભાગીદારીમાં ૨૫% હિસ્સો ચાલી આવેલા, જેમાંથી ૧૫% હિસ્સો સદર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી **સંજય હિરાભાઇ વિરાણીએ** લિધેલ અને બાકિનો ૧૦% હિસ્સો **પિયુષ રમેશભાઇ ઝડફિયાએ** લિધેલ, તેમજ સદર ભાગીદારી પેઢીનું કાયમી અને મુખ્ય સ્થળઃ- રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નં. ૯૦, ટી.પી. નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૦, મોજે વણકલા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરત કરવામાં આવેલ. જે અંગેનો પુનઃરચિત ભાગીદારી દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૭ (હજીરા) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૫૭૨ થી તારીખ ૨૭/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ.

ત્યારબાદ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૭ (હજીરા), તાલુકા સુરતસીટી (ચોરાસી), શહેર સુરત, **મોજે ગામ વણકલા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નંબર ૯૦ થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૩૦-૫૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૧૯૫૭. પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૦, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૭૮૨૮ ચો.મીટર** વાળી બીનખેતી જમીન/મિલકતના, રહેણાંકના બાંધકામના પ્લાનો, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી, રજાચિઠ્ઠી નંબર : T.D.O. / DP / No. ૦૧૯, તારીખ ૧૦/૦૪/૨૦૨૩ થી આપવમાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૭ (હજીરા), તાલુકા સુરતસીટી (ચોરાસી), શહેર સુરત, **મોજે ગામ વણકલા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નંબર ૯૦ થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૩૦-૫૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૧૯૫૭. પૈસા વાળી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	કેલી-લા-મેશન		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૦, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૭૮૨૮ ચો.મીટર** વાળી બીનખેતી જમીન/મિલકતના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે **જહાન ડેવલોપર્સ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે પિયુષ રમેશભાઇ ઝડફિયા** માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ. મજકુર મિલકતના ટાઇટલ્સ સંપૂર્ણ બને છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરનાં હક્ક, ઇલાખા તથા હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ કરવામાં આવી છે. આ યોજનાને **કેલી-લા-મેશન** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં બાંધકામ કરવા માટેનાં પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ રજૂ કરેલાં. જેનાં અનુસંધાનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા **બિલ્ડીગ** અંગે રજાચિઠ્ઠી નંબર : T.D.O. / DP / No. ૦૧૯, તારીખ ૧૦/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે આ યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી **રજીસ્ટ્રેશન નંબર** .... થી **તારીખ** .... નાં રોજ નોધણી કરાવેલ છે, જેની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ચ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો વિગેરે **આર્કિટેકટ શ્રી અજીત. બી. જરીવાલા (તથાસ્તુ આર્કિટેકટ)** દ્વારા તૈયાર કરાવવામાં આવેલ છે. જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર **કેલી-લા-મેશન** નું આયોજન કરેલ છે / કરવામાં આવશે, તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરનાં ઉતારા વિગેરેની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીર્પોટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ / મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર મિલકત તથા સમગ્ર યોજનાની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ટ) પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત મંજુર થયેલ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતી હુકમ પ્રમાણે પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં પ્રમોટરે નિયમસરનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવાનું રહેશે.

(ઠ) એલોટીએ **કેલી-લા-મેશન** નાં નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ નીચે **શિડ્યુલ-૨** માં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવેલ મિલકત ખરીદવા માટે અરજી કરેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાં સોસાયટીનાં કોમન રસ્તા, પાર્કિંગ, ટેરેસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

(ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનાં અમલને આધિન રહીને કરાર કરવામાં આવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર મિલકત વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-ક 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 અરસ-પરસ રજુઆતો તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળની બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધિન ઉપરોકત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જે જમીનનું **શિડ્યુલ-૧** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા **શિડ્યુલ-૨** માં મિલકતની વિગત સામેલ કરવામાં આવેલ છે. જયારે **શિડ્યુલ-3** માં સહિયારી સુવિધાઓ વિગેરેનું વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જમીનની કિંમત, સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સગવડતાઓનાં (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતું એલોટી પોતાન ફલેટમાં વિજ જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતાનાં ખર્ચે તેમજ પોતાનાં નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે.

(૧.૨) મજકુર મિલકતનું ક્ષેત્રફળ **શિડ્યુલ-૨** માં દર્શાવેલ છે. જેની કુલ વેચાણ કિંમત **₹ ..../- અંકે રૂપિયા .... પૂરાં** થાય છે.

(૧.3) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ 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 કારણોસરનો વધારો એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરે 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 નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચૂકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) એલોટીએ પ્રમોટરને એડવાન્સ/બ્યાના તરીકે નીચે મુજબની રકમ ચૂકવી આપેલ છેઃ

ક્રમ	**બેંકનું નામ (વિગત)**	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**રકમ ₹.**
			કુલ રકમ ₹.	

ઉપરોકત રકમ કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે ગણવાની રહેશે. જયારે બાકી રહેતી રકમ એલોટીએ નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશેઃ

ક્રમ	**વિગત**	**ટકા (%)**
૧	બુકિંગ સમયે	કુલ અવેજની રકમના ૧૦ ટકા
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરનાં સાટાખત થયેથી	કુલ અવેજની રકમના 30 ટકા
3	ઈમારતનાં પ્લીન્થ લેવલનાં કામ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૪૫ ટકા
૪	આર.સી.સી સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૭૦ ટકા
૫	દિવાલોનું ચણતર પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ બારી દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૭૫ ટકા
૬	સેનેટરી ફીટીગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર લોબી ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થવાથી.	કુલ અવેજની રકમના ૮૦ ટકા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	**મોજે ગામ**	**ટી.પી. નં.**	**એફ.પી. નં.**	**બિલ્ડીગનું નામ**	**ફલેટ નંબર**	**બિલ્ટઅપ ક્ષે.**
વેચાણ કરાર	વણકલા	30	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**

૭	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીગ ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૮૫ ટકા
૮	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ, લોબી પેવમેન્ટ એરીયા ઇત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૯૫ ટકા
૯	બી.યુ.સી. મળેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા કબજો સોંપતા સમયે	કુલ અવેજની રકમના ૧૦૦ ટકા

ચૂકવણીની પધ્ધતી :- આ કરારની શરતોને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાનાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. તમામ ચૂકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ **જહાન ડેવલોપર્સ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં **સુરત** મુકામે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચૂકવણી કરવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચૂકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **વાર્ષિક ૯%** પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચૂકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરેમાં કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયાં બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા **3%** ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત સુપ્રત કર્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાં બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાં બાદ કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે **૯% વ્યાજ**નાં દર મુજબ ઠરાવેલ **૪૫ દિવસ**ની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચૂકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નંબર (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને તેણે ખરીદેલ મિલકત સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ - તે સહિતનાં તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળી કાયદા હેઠળ/ કંપનીનાં કાયદા હેઠળ/ એસોશીએશનની/ 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 અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો **૭ દિવસ**માં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીનાં સામાન્ય

સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા-તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચૂકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચૂકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે પેટે તમામ ખર્ચાઓ એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલકતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં ચૂકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેનાં પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલાં ચૂકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેનાં માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) પ્રમોટરને ચૂકવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાંપાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઇ પણ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) <u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે:</u> પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો તેમજ એલોટીનો એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાનાં વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પૂર્ણ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર (૧.૪)-(ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચૂકવી આપશે.

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

(૪) <u>પ્રોજેકટ/ઇમારતનું બાંધકામ:</u> પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ ફકત ૧૪૦૯૦.૪૦ ચો.મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI- FLORR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એસ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ.નો ૧૭૨૨૧.૬૦ ચો.મીટર નો લાભ મેળવીને કુલ્લે ૩૧,૩૧૨.૦૦ ચો.મીટર પૈકી સાત બિલ્ડીગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ૩૧,૩૧૧.૨૨ ચો.મીટર એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૭૮૨૮ ચો.મીટર નો ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ લેવાની પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફલેટ/મિલકત ખરીદ કરવાનુ કબુલ કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટમાટે વપરાશનું (બીયુ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીગ કરાવેલ ફલેટ / મિલકતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ

થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. 'એસોસિયેશન ઓફ એલોટી' એટલે કે સોસાયટીની રહેશે. પરંતુ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી. કે એફ.પી. મળે અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી. નું ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપુર્ણ માલિકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તેવા વધારાના એફ.પી. મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. ની સંપુર્ણ માલિકી પ્રમોટર એવા અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) <u>મિલકતનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ</u> :-

(૫.૧) પ્રમોટર મિલકતનો કબજો **<u>તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૯</u>** નાં રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર **૯%** દર મુજબ વ્યાજ ચૂકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી **૯%** દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, અતિવૃષ્ટિ, અનાવૃષ્ટિ, આગ, વાવાઝોડું, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે, સરકાર અગર કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અગર કોઇ કોર્ટની સૂચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે, બાંધકામનાં વપરાશમાં જરૂરી મટીરીયલની ડિલીવરીનાં કારણે, ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં ત્રાહિત વ્યક્તિ દ્વારા વાંધો ઉપસ્થિત થવાનાં કારણે, કોઇ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળનાં કારણે, કોઇપણ ઇસમ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદ કે દાવા-દુવીનાં કારણે સ્થાવર મિલકતનાં પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ વિલંબ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટરની કનેથી વ્યાજની રકમ મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારીની કનેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારાની શરતો મુજબ પ્રમોટર **૩ મહીના**ની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (નોટીસ) આપશે અને **૧૫ દીવસ**માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરશે.

પરંતુ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો અલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીનાં ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવીને તથા દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને કોઇ હાનિ પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં **૩ હપ્તા** ચૂકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે તથા એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે **૧૫ દિવસ**ની નોટીસ આપશે તથા શરતો/નિયમોનાં ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના **૩૦ દિવસ**માં જે હપ્તા ચૂકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા

કુદરતી/માનવસર્જીત આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયાં બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનાં પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટાં થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે :- એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચૂક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં પરત કરશે.

(૬) એલોટીનો મિલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને **૧૫ દિવસ**માં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો જોગવાઇ પ્રમાણે **૧૫ દિવસ** બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાનાં **૩૦ દિવસ**માં બાકીનાં અવેજની ચૂકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર આ કરાર રદ કરીને સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેનાં અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીને ચૂકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની પોતાનાં હિસ્સાની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવાની રહેશે. એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ સદર રકમ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ ગણવાનું નથી. મજકુર રકમ એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :- ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.
(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર **શ્રીરામ સીટી યુનિયન ફાઇનાન્સ લી.** નો રૂા. ૪,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાર કરોડનો બોજો ચાલી આવેલ છે.
(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા મિલકત સંબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
(ઇ) પ્રોજેકટ, જમીન તથા મિલકત સંબધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે અને કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશાં, પ્રોજેકટ, જમીન, મિલકત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે

તથા હંમેશાં કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય છે, તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, કે જેનાથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મિલકત સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાનિ થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) પ્રમોટરે સરકારી લેણું, ચાર્જ, કરવેરા, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધે સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી તરફથી કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) હેઠળ પ્રમોટરને નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) <u>એલોટી પોતે અથવા જે કોઇ વ્યક્તિ મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે, તે કે કરાર કરે છે કે</u> :-

(એ) કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં મિલકત રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનના કારણે પ્રોજેક્ટનાં કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી દ્વારા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. પ્રોજેક્ટને નુકસાન થાય, તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મિલકત, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો ગટર, મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) પ્રોજેક્ટનાં મોખરાનાં ભાગ ઉપર, મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટનાં આઉટર હિસ્સામાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ એલોટીએ કરવાનો નથી. એલોટીએ પ્રોજેક્ટનાં બહારનાં હિસ્સામાં, બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓનાં રંગકામમાં બદલાવ કરવાનો નથી તથા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એફ) એલોટી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા કચરા, એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી. તેમજ સરકારના નિયમ મુજબ કચરો અલગ-અલગ યાને સુકો કચરો અલગ અને ભીનો કચરો અલગ-અલગ રાખશે અને આપવાનો રહેશે.

(જી) પ્રોજેક્ટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત ફાળે આવતી તમામ રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચૂકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા, સરકાર અથવા કોઇ જાહેર સત્તા મિલકતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	**મોજે ગામ**	**ટી.પી. નં.**	**એફ.પી. નં.**	**બિલ્ડીગનું નામ**	**ફ્લેટ નંબર**	**બિલ્ટઅપ ક્ષે.**
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**

માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમા પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય, તો પોતાનાં હિસ્સા પૂરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચૂકવી આપશે.

(૯) <u>મિલકતનાં દસ્તાવેજ બાબત</u> :- આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યાં બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્રોજેકટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હક્ક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી **૩ મહીના**માં તબદીલ કરી આપશે. પરંતું એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી વિગેરે તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધની ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્‌ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇનાં અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>ક્ષતીની જવાબદારી</u> :- એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇપણ ક્ષતિનાં કિસ્સામાં એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાનાં **૫ વર્ષ**ની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની કનેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇઓ કે જે પ્રમોટરનાં કંટ્રોલ બહાર હોય, તે માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૧) <u>સંપૂર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી-સાચવણી) ખર્ચની ચૂકવણીને આધિન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક</u> :- એલોટી મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતિથી કરે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમનાં દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણીને આધિન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતોને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓનાં પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>સમારકામ માટે પ્રોજેકટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર</u> :- પ્રમોટર/ મેઇનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેકટ/મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>સર્વિસનો વપરાશ</u> :- પ્રોજેકટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ વિગેરેનો મંજુર પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયાની અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે જગ્યા પાર્કિંગ માટે નક્કી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

(૧૪) <u>મિલકત સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત</u> :- એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી પોતાનાં ખર્ચે કરશે તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ, ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી મિલકતમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખસેડશે નહી કે દુર કરશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાની કે હાનિ માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, નિયમ વિગેરેનાં પાલન બાબત</u> :- એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુન, નિયમ, જાહેરાત તથા તમામ જવાબદારી સાથે આ કરાર કરે છે. એલોટી બાંહેધરીપૂર્વક લખી આપે છે કે આ મિલકત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ, માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાનાં ખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી</u> :- પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી, પરંતુ જો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં એલોટીનાં હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>સંબંધીત રાજયનાં મિલકત ઓનરશીપ કાનુન</u> :- પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા-નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) <u>બંધનકારક અસર</u> :- પ્રમોટર આ કરાર એલોટીને મોકલી આપે ત્યારથી **૩૦ દીવસ**માં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે એલોટી દ્વારા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત ન કરવામાં આવે તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થશે નહી.

જો એલોટી આ કરાર **૩૦ દિવસ**માં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સૂચના (નોટીસ) આપશે અને જો **૧૫ દિવસ**માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ પ્રકારનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) <u>સંપૂર્ણ કરાર</u> :- આ કરારને તેનાં પરિશિષ્ટ સહિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાંની તમામ સમજુતિ કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, મૌખિક યા લેખીત જે કંઇ આ મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

(૨૦) <u>સુધારા કરવાનો હક્ક</u> :- બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) <u>આ કરારની જોગવાઇઓ ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ થશે</u> :- બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ સંબંધિત સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ તથા ઉત્પન્ન થતી તમામ જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર મિલકતનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીનાં કિસ્સામાં તમામ બાંહેધરીઓ તેનાં ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

(૨૨) <u>અલગતા બાબત</u> :- આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો તે આ કરારનાં હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કાયદા તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) <u>પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતી</u> :- જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ કુલ વપરાશ/કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) <u>વધારાની ખાત્રી</u> :- બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરીને તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) <u>સહી કરવાનું સ્થળ</u> :- પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતિ મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેનાં અધિકૃત ઇસમ દ્વારા સહી થયાં પછી અથવા એલોટી તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી થયેથી તથા તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયેથી સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર **સુરત** મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી</u> :- એલોટી અગર પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) <u>સુચનાઓ</u> :- આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.
(૨) પ્રમોટરનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઇનાં 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 પ્રમોટરને તથા એલોટીએ યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટી</u> :- જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ</u> :- આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચૂકવવાની રહેશે.

(૩૦) <u>વિવાદનો ઉકેલ</u> :- આ કરારની શરતો સંબંધી તથા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોનાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસ્પર 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 દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) <u>શાસન વ્યવસ્થા</u> :- આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે-તે સમયે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) <u>લીફટ</u> :-

૧.પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨.સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૩૩) <u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ</u> :-

૧.જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે તમો પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે. બી.યુ.સી. આવી ગયા પછી તમામ પ્રકારની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

<u>શિડ્યુલ-૧</u>

(<u>પ્રોજેકટવાળી જમીનની વિગત</u>)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૭ (હજીરા), તાલુકા સુરતસીટી (ચોરાસી), શહેર સુરત, **<u>મોજે ગામ વણકલા</u>** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૮૦/૨, બ્લોક નંબર ૯૦ થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૩૦-૫૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **રૂ.** ૧૯૫૭. પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૦, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૭૮૨૮ ચો.મીટર** વાળી બીનખેતી જમીન/મિલકત, ઉપર રહેઠાણનાં હેતુ માટે **<u>કેલી-લા-મેશન</u>** નામથી **એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ તથા જી** એમ કુલ ૭ (સાત્ત) બિલ્ડીગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ.

<u>મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે : લાગુ એફ.પી. નં. ૭૫/બી, ૭૬,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	કેલી-લા-મેશન		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

પશ્ચિમે : લાગુ એફ.પી. નં. ૫૧/એ,
ઉતરે : લાગુ રોડ,
દક્ષિણે : લાગુ એફ.પી.,

શિડ્યુલ-૨
(પ્રોજેકટમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત)

ઉપરોકત શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ **કેલી-લા-મેશન** નામથી **એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ તથા જી** એમ કુલ ૭ (સાત) બિલ્ડીગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ., જેનું રેરા મુજબનું **કારપેટ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** તથા **બિલ્ટઅપ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** છે. મજકુર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળમાં વોશ તથા બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** નો સમાવેશ થાય છે. મજકુર મિલકત તેને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર સહીત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજી-ખુશીથી, અક્કલ-હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણ વિના, ધાક-ધમકી વિના, તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલા પક્ષનાંને કરી આપેલ છે, જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ   તત્રે .... શાખ

....
જહાન ડેવલોપર્સ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે
પિયુષ રમેશભાઇ ઝડફીયા,

....

....
(સાક્ષીઓની સહી)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	**કેલી-લા-મેશન**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

નોંધણી અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી		
વિગત	**ફોટો**	**ડા.હા.અં.નિશાન**

પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :-

શ્રી

x ....

x............. ....

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :-

જહાન ડેવલોપર્સ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીક

- પિયુષ રમેશભાઇ ઝડફીયા,

x ....

x............. ....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વણકલા	૩૦	૫૦	કેલી-લા-મેશન		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી