વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

આ વેચાણ કરાર (સાટાખત) આજરોજ તા. .... ના ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

આ સાટાખત કરનારા પૈકી પ્રથમ પક્ષના ચાને કે વેચનારા :-

''શ્રી કુબેરજી એસોસીએટ્સ $PAN\ No.: ACQFS0423D$

(એક ભાગીદારી પેઢી જેનું સરનામું : બીજો માળ, હાઉસ નં. ૨૮-૨૯, શ્રી કુબેરજી કોર્પોરેટ હાઉસ, ખાંડાકુવા રોડ, બેગમપુરા, સુરત. મુકામે આવેલ છે તે પેઢી) ના તમામ ભાગીદારો વતી અને તરફે તેમના અધિકૃત ભાગીદાર.

શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી :- $PAN\ No.: AAPPG6125P$

ઉ.વ. : ૫૪ વર્ષ, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિંદુ

રહેવાસી : ૧૮, પુષ્પક રો-હાઉસ, હીરાબાગ, વરાછા, સુરત.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર ''પ્રમોટર'' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ ''એક્ષપ્રેસન'' માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જોગ લી...

આ સાટાખત કરનારા પૈકી બીજા પક્ષના ચાને કે ખરીદનારા :-

૧. .... $PAN\ No.:$

ઉ.આ.વ. : ...... વર્ષ, ધંધો : ...., જાતના : ....

રહેવાસી : ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર ''એલોટી'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ ''એક્ષપ્રેશન'' માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શ્બ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવતકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

સંમતિ દર્શક પક્ષકારમાં ત્રીજા પક્ષના ચાને સંમતિ આપનારા :-

શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ. એલ. પી. $PAN\ No.: ADCFS0636D$

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

(શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ. એલ. પી. જેનું સરનામું : બીજો માળ, હાઉસ નં. ૨૮-૨૯, શ્રી કુબેરજી કોર્પોરેટ હાઉસ, ખાંડાકુવા રોડ, બેગમપુરા, સુરત. મુકામે આવેલ છે તે પેઢી) ના તમામ ભાગીદારો વતી અને તરફે તેમના અધિકૃત ભાગીદાર.

શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી ***PAN No.*: *AAPPG6125P***

ઉ.વ. : ૫૪ વર્ષ, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિંદુ

રહેવાસી : ૧૮, પુષ્પક રો-હાઉસ, હીરાબાગ, વરાછા, સુરત.

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષના એટલે કે "ડેવલપર", "ડેવલપ કરનાર" વિગેરે તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ "એક્ષપ્રેસન" માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

જત આજરોજ ત્રણેય પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબડીસ્ટ્રીકટના મોજે કુંભારિયાના સર્વે નં. ૩૧૫/અ/૧, ૩૧૧/૧ તથા ૩૧૧/૨ ના બ્લોક નં. ૨૭૦ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું બ્લોક વિભાજન તથા તેને બ્લોક નં. ૨૭૦/અ, ૨૭૦/બ આપવામાં આવેલ છે તે પૈકી બ્લોક નં. ૨૭૦/બ વાળી હે.આરે.ચો.મી. ૧-૬૩-૫૯ ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન કે જે ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૫ (કુંભારિયા-સારોલી-સનીયા હેમદ-દેવધ) નાં ઓરિજનલ પ્લોટ નં. ૨૦૯/એ તથા ૨૦૯/બી નાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૦૯/૧, ૨૦૯/૨ તથા ૨૦૯/૩ પૈકી **૨૦૯/૧** થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ **૧૪૬૭૦** સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન. પ્રથમ પક્ષનાની માલિકી તથા કબજા વહિવટ હેઠળ ચાલી આવેલી બિનખેતીની જમીન પર બાંધકામ કરી ડેવલપમેન્ટ કરવાના અધિકારો પ્રથમ પક્ષના તરફથી ત્રીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે જે અંગે પ્રથમ પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના વચ્ચે તા. ૧૧-૦૮-૨૦૧૭ ના રોજ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ બનાવવામાં અવેલ છે જે એગ્રીમેન્ટ મે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર-૩૨૭૨ થી નોંધાયેલ છે. જે એગ્રીમેન્ટના આધારે મજકુર જમીન પર મંજુર પ્લાન મુજબ ઈમારતનું બાંધકામ પ્રથમ પક્ષનાનની સંમતિથી ત્રીજા પક્ષનાએ કરેલ છે. અને મંજુર કરાર મુજબ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર) **(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)**

મજકુર જમીન પર બાંધકામ કરવાના અધિકાર ત્રીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે તે ઉપરાંત સભ્યો પાસેથી અવેજની રકમ ઉઘરાવવાના અધિકાર પણ પ્રથમ પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને આપેલ છે.

ઉપરોકત વિગત અને વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીન પર બાંધવામાં આવેલ **''શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ''** નામના પ્રોજેકટમાં **....... માળ ઉપર** આવેલ દુકાન/ગોડાઉન/ઓફિસ/શો-રૂમ/યુનિટ નંબર .... વાળી મિલ્કત જે જેનો કારપેટ એરિયા આશરે .... **સમ ચો. ફૂટ** એટલે કે .... **સમ ચો. મી.** છે. તે મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) પહેલા પક્ષનાની માલિકીની ચાલી આવેલ છે. આજરોજ પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને આ સાટાખતથી વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેમાં ત્રીજા પક્ષના ડેવલપર હોવાથી સમ્મતિ દર્શક પક્ષકાર તરીકે સાટાખટ કરવામાં સામેલ થયેલ છે.

સદરહું જમીનમાં વાણિજય હેતુ માટે બિન ખેતીની પરવાનગી મેળવવા અરજી કરતા પરિશિષ્ટ વાળી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૦૯/૧ વાળી જમીનમાં બિન ખેતીનું કૃત્ય કરવા કલેકટર શ્રી સુરતનાએ તેઓની કચેરીના હુકમ નં. : (જે) બખ/તપસ/ક-૬૭/રજી. નં. ૦૧/૨૦૧૬-૧૭ થી તા. ૦૬/૦૮/૨૦૧૬ વાળા હુકમથી સદરહુ જમીનને વાણિજય હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન તરીકે જાહેર કરેલ છે. અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકપત્રક નમૂના નં.-૬ માં એન્ટ્રી નં.-૩૦૨૮ થી તા. ૨૪-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. ૧૯-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

''શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ'' એક ભાગીદારી પેઢીએ યાને પ્રથમ પક્ષનાએ આ જમીન તા. ૨૧-૦૨-૨૦૧૭ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૬૦૭ થી રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે. જેની ગામ દફટરે એન્ટ્રી નં.-૩૧૨૨ થી તા. ૧૦-૦૪-૨૦૧૭ ના રોજ થયેલી છે. જે નોંધ તા. ૦૩-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

પ્રથમ પક્ષના તરીકે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી સુડા ઓથોરિટીમાંથી ***SUDA/V.P.A./U4/7369/4762/4572*** થી તારીખ ૧૯/૦૫/૨૦૧૮ ના રાજે પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ પરવાનગી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

સદરહુ પ્રાજેકટ અંગે ગુજરાત પોલ્યુશન કંટ્રોલ બોર્ડ, ગાંધીનગર તરફથી એનવાયરમેન્ટ કિલયરન્સ નંબર ***SEIAA/GUJ/EC/8(a)/438/2018*** તા. ૨૫/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ સર્ટિફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

સદરહુ પ્રોજેકટ અંગે એરપોર્ટ ઓથોરિટી ઓફ ઈન્ડિયા તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક $BT-1/NOCC/SURA/15/B/302/2155/1654-57$ તા. ૨૪-૧૨-૨૦૧૫ ના રોજ હાઈટ કિલયરન્સ અંગેનું સર્ટિફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટ અંગે ‘‘સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફાયર એન્ડ ઈમરજન્સી સર્વિસ’’ (હેડ કવાર્ટસ, મુગ્લીસરા, સુરત) તરફથી તા. ૧૭-૦૩-૨૦૧૮ ના રોજ-"$FES/OUTWARD/1761$" થી એન.ઓ.સી. આપેલ છે.

સદરહુ મિલ્કત તળેની જમીન યાને ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, તા. ચોર્યાસી, મોજે કુંભારિયાના બ્લોક નં.-૨૭૦/બ થી નોંધાયેલ જે ટી.પી. સ્કીમ નં.-૩૫ (કુંભારિયા, સારોલી, સણિયા, હેમદ-દેવધ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૦૯/૧ વાળી જમીન પર આયોજીત વાણિજય હેતુ માટેનો પ્રોજેકટ **‘‘શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ’’** માટે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરિટી (રેરા) ના જનરલ એકટ ૨૦૧૬ મુજબ રેરા તરફથી નંબર $PR/GJ/SURAT/CHORASI/SUDA/CAA00897/041217$ તારીખ ૦૪/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ સર્ટિફીકેટ આપેલ છે.

અલોટીએ યાને બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (સ્પસિફિકેશન) જે પ્રમોટરના તથા ડેવલપરના આર્કિટેકટ અને સ્ટ્રકચર એન્જિનિયર દ્વારા તેમજ રેરા એકટ ૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીએ તપાસી લીધેલ છે તેમજ પ્રમોટરની માલિકી બાબતમાં ટાઈટલ સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલ દફતરના ઉતારા (એટલે કે ગામ નમૂના, એન્ટ્રીઓ, ૭/૧૨ અથવા સિટી સર્વે) પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવતા ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો તેમજ પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની નકલો (કે જે સંબંધિક ઓથોરિટી દ્વારા મંજૂર કરેલ છે.) એટલે કે મંજૂર પ્લાન જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

-: શરતો :-

ઉપરોક્ત બતાવેલ યુનિટ નંબર વાળી મિલકત પહેલા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના ભેગા મળીને બીજા પક્ષનાને નીચેની શરતોને આધિન વેચવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧)૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધિન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ પ્રોજેકટમાં વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત પ્રોજેકટનું પરિશિષ્ટમાં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તેમજ પરિશિષ્ટમાં પ્રોજેકટનો પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં પરિશિષ્ટમાં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ઈમારતની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, ઈમારતના બાંધકામ ખર્ચ, મજકૂર ઈમારતના કોમન વીજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પૂરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નીશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓનું (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાની ઈમારતમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા અગ્નિશામક સુવિધાઓ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરીને મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધા હોય, તો તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે.

૧.૨ કારપેટ એરિયા આધારિત મજકૂર દુકાન / ઓફિસ / ગોડાઉન / શો-રૂમનો કારપેટ એરિયા આશરે .... **ચો.મી.** કે જેની કુલ વેચાણ **કિંમત .... અંકે રૂા. .... પૂરા** થાય છે.

<u>એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાની સગવડ, ઉપયોગ માટે દુકાન/ઓફિસના હિસ્સા તરીકે :</u>

૧) બાલકની ચો. મી. : ....

૨) ખુલ્લી અગાસી ચો. મી. : ....

૩) વરાડે ચો. મી. : ....

૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો. મી. : ....

૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો. મી. : ....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

....

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરિયાની કિંમત .... માં ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા એક ચો.મી. = ... રૂા. ના દરે કુલ વધારાના ચો. મી. .... માટે વધારાની રકમ રૂા. .... અંકે રૂા. .... પૂરા ચૂકવશે. જેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂા. .... થાય છે.

૧.૩ મજકુર ઉપર જણાવેલી કિંમત સંપૂર્ણ વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસૂલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબૂલ કરેલ છે. પ્રમોટર તથા ડેવલપર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી કેન્દ્ર સરકાર અને રાજય સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. તેમજ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટરે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે અને તે ત્યારબાદની ચૂકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪(ક) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત કર્યાના દિનથી ૩૬ માસની મુદ્દતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત અમો પહેલા પક્ષનાએ ૩૬ માસમાં સોંપી આપવાની રહેશે. આમ આ સાટાખતની મુદ્દત ૩૬ માસ સુધીની નકકી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી બજાર કિંમત તથા બાંધકામને આનુસંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજિત કિંમતને આધારે નકકી કરેલ છે. સરકારી નિયમોથી કે અન્ય આકસ્મિક કારણોસર ભાવ વધારો થાય તો તે માટે તમો બીજા પક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો અમો પહેલા પક્ષનાઓને અબાધિત હકક રહેશે.

સદરહુ મિલકતની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબકકાવાર તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાને ચૂકવી આપવાની છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર) **(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)**

હપ્તો ક્રમ	% ટકા (કુલ અવેજના)	બાંધકામનો તબકકો
૦૧.	૧૦%	બુકિંગ વખતે
૦૨.	૨૦%	રજીસ્ટર સાટાખત પછી
૦૩.	૧૫%	પ્લીન્થ લેવલ
૦૪.	૨૫ %	સ્લેબ, પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ
૦૫.	૦૫%	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ
૦૬.	૦૫%	સ્ટેરકેસ, લીફટવોલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ
૦૭.	૦૫%	પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીંગ, આઉટ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન
૦૮.	૧૦%	વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફટ, ઈલેકટ્રીકસ ફીટીંગ્સ
૦૯.	૦૫%	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પહેલા / દસ્તાવેજ ના સમયે

Mode Of Payment

<u>ચૂકવણીની પદ્ધતિ</u>

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ‘‘રેરા’’ ના સ્લેબ મુજબ ઠારાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. તમામ ચૂકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા તથા (લાગુ પડે તે મુજબ) **‘‘શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી.’’** ના નામથી ચાલતી પેઢીના તરફેણમાં સુરત મુકામે ચૂકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચૂકવવાપાત્ર રકમ ચૂકવવામાં ઢીલ કરશે તો ચૂકવવાપાત્ર રકમ વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. અલોટી તરીકે અવેજની જે રકમ ચૂકવવામાં આવશે તેની પ્રથમ પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના તેઓ વચ્ચે થયેલ કરાર મુજબ વહેંચણી કરવાની રહેશે.

૧.૪(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચૂકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચૂકવવાના

રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો મજકૂર દુકાન/ઓફિસની વેચાણ કિંમત સંબંધમાં સમાવેશ થશે નહીં.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે આપેલી છે. પરંતુ પ્રમોટર તથા ડેવલપર કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને જરૂરી સાધરણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધારોની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માપદંડ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૧.૬ (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ ઝાયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરે, તથા૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પૂરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરિયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરિયાની ચૂકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત એલોટીને પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તે પ્રમોટર ચૂકવલાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (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 યૂનિટના બાંધકામવાળા ભાગની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે. અને તેમાં ત્રીજા પક્ષના ડેવલપર દસ્તાવેજ કરતી વખતે સમ્મતિ આપવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજિત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સરકારી મંડળીનાં 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 દસ્તાવેજે સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જ ખર્ચની ચૂકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ સક્ષમ સત્તાધિકારી અને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચૂકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચા જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને યુનિટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચૂકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જલાબદારી, ગીરો લોન કે તેના વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચૂકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે. **(૦૨) <u>એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રીએશન ઓફ પેમેન્ટ :-</u>** પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચૂકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર) **(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)**

કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

૦૩ **સમય એ અગત્યનું સત્ત્વ છે. :–**

પ્રમોટર ડેવલપર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્ત્વ છે. પ્રમોટર તથા ડેવલપર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને યુનિટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનનો સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચૂકવી આપશે.

પરંતુ જો યુનિટ પુરૂં થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટિફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો 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 પ્રમાણ પત્ર મેળવશે.

૦૪ **પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–**

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એસ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. હાલ મંજુર પ્લાન મુજબ વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. .... ચો.મી. છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રામોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

૦૫ <u>યુનિટ/શોપ/દુકાન નાં કબજાની કાર્યપદ્ધતિ :–</u>

પ્રમોટર યુનિટનો કબજો **તા.** ………………. નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને યૂનિટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જે તે પ્રોજેકટમાં પોતાનો યૂનિટ રદ્ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ ટકા દર મુજબ વ્યાજ ચૂકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદ્દતે રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના હુકમ, મનાઈ હુકમ નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પ્લાન (કંમ્પલેઈન)માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહિનાની અંદર યૂનિટનો કબજો લેવ લેખિત સૂચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને યૂનિટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ યૂનિટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/યુનિટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વસુલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	…	…… સ.ચો.મી.

……………………………… ………………………………………………………………………

(ખરીદનાર) **(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)**

૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચૂકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે રદ્ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં યૂનિટની ફાળવણી રદ્ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ્ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને અપેલ 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 વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો એવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ્ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ્ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરબર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ્ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચૂકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કૃદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટ્મેન્ટ રદ્ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તથા ડેવલપર બંનેએ સંયુકત રીતે તે (રદ્ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર તથા ડેવલપર વિરૂદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર તથા ડેવલપર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરી મુકત તેમજ છૂટા થશે.

૫.૪ **<u>કેન્સલેશન બાય એલોટી :-</u>**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

.... (ખરીદનાર)

.... (શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથ કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટર યા ડેવલપરની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ્ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મૂકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં પરત કરશે.

૦૬ ''ફેઈલર ઓફ એલોટી ટુ ટેઈક પજેશન ઓફ યૂનિટ'' એલોટીની (યૂનિટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

૬.૧ યૂનિટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં યૂનિટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે યૂનિટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે. એસોસીએસન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચૂકવશે. પ્રમોટરને ચૂકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને રૂા. ..../- અંકે રૂા. .... પૂરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચૂકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ પઝેશન બાય ધી એલોટી :

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર) **(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)**

કાગળો, પ્લાન સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલેટીના એસોસિએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) <u>રીપ્રેઝન્ટેશન્સ એન્ડ વોરન્ટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર :</u>

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારિરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

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

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

પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા યૂનિટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા યૂનિટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, યૂનિટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર માટે અધિકાર છે, અને તેને કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર) **(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)**

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર કે વેચાણ કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત યૂનિટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

(કે) 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 ચૂકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચૂકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધરી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી.

(૦૮) <u>એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત યૂનિટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,</u>

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

(બી) એલોટી પોતાના યૂનિટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. અલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટ તેના તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી યૂનિટનાં આંતરિક સમરકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમનો વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે, તથા નુકસાનની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) યુનિટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. યૂનિટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના યૂનિટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે યૂનિટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. યૂનિટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. યૂનિટની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) યૂનિટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા યૂનિટને કો રીતે નુકસાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લઈએ છીએ કે, તે યૂનિટના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલિવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટીને એલોટ કરેલ યૂનિટમાં ગંદગી થાય અથવા તેના કોમન પેસેજ / ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવો કચરો તથા એંઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ મૂકવા અથવા ફેંકવાની રહેશે નહીં.

(જી) મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસોમાં એલોટી ચૂકવી આપશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

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

(૦૯) <u>કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ એપાર્ટમેન્ટ/યૂનિટ :-</u>

યૂનિટના દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને યુનિટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટિફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબ્દીલ કરી આપશે પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુશાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. આ ઉપરાંત એલોટી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

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

(૧૦) <u>ક્ષતિની જવાબદારી :-</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય, ત્યારે ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધરી આપવાની રહેશે.

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

(૧૧) <u>સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચૂકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :-</u>

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે યૂનિટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણીને આધિન કોમન એરિયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો તથા બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

(૧૨) <u>સમારકામ માટે યૂનિટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-</u>

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર જેમ કે ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે યૂનિટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>બેઝમેન્ટ તથા સિર્વસનો વપરાશ :-</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

'શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ' માં આવેલા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભૂગર્ભ પાણીની ટાંકી, પમ્પ રૂપ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગહ થશે, કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરિયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે કે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે રાખવામાં આવશે.

(૧૪) યૂનિટ સંબધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

(એ) યુનિટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદે કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (યૂનિટમાં) વધારો કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(બી) એલોટી યુનિટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરિંગ સહિત) ખસેડશે નહીં / દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણૂંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રવાહને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

(સી) ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પગલાં બાબત :-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લઈએ છે કે આ યૂનિટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર) **(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)**

જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-</u>

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

(૧૭) <u>સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-</u>

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપી છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતાં વિધિ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) <u>બંધનકારક અસર :-</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાની સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજૂ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સૂચના (નોટિસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં ભૂલ સુધારવામાં નહીં આવે તો એલોટીની અરજીને રદ્બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ રકમ તે સમયે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) <u>સંપૂર્ણ કરાર :-</u>

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડિંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ્ થાય છે.

(૨૦) <u>રાઈટ ટુ એમેન્ડ :-</u>

સુધારા કરવાના હકક ત્રણેય પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) <u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-</u>

આથી ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર યૂનિટનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેમાં ઉદ્શો તથા હેતુ યૂનિટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>અલગતા બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડીશકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હેય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ્ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

(૨૩) <u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-</u>

જયાં જયાં ઠરાવવામાં લખવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ યૂનિટના કુલ કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) <u>વધારાની ખાત્રી :-</u>

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નકકી કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મૂકવા 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 આપવામાં કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે.

(૨૫) <u>સહી કરવાનું સ્થળ :-</u>

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

(૨૬) <u>નોંધણી</u>

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર તથા ડેવલપર આ કરાર તથા કન્વેયનસ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબૂલાત આપશે.

(૨૭) <u>સુચનાઓ :-</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

આ કરાર દ્વારા વંચાયેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :- ઉપર જણાવ્યા મુજબ.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- ઉપર જણાવ્યા મુજબ.

(૩) ડેવલપરનું સરનામું :- ઉપર જણાવ્યા મુજબ.

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

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટી :-</u>

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

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણીનો ખર્ચ અને એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેને ચૂકવવાનું રહેશે.

(૩૦) <u>વિવાદનો ઉકેલ :-</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	**મોજે**	**બ્લોક નં.**	**ટી.પી./એફ.પી.**	**ઈમારતનું નામ**	**દુકાન નં.**	**ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)**
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

(૩૧) <u>શાસન વ્યવસ્થા :-</u>

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

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

(૩૨) <u>અન્ય :-</u>

<u>જો દસ્તાવેજ કરતી વખતે સરકારશ્રીની જંત્રીમાં ફેરફાર થાય તો તે મુજબ એલોટીએ રકમ ચૂકવવાની રહેશે અને જંત્રી મુજબ દસ્તાવેજ કરવાનો રહેશે.</u>

જો સાટાખત / વેચાણ કરાર કર્યાથી વેચાણ દસ્તાવેજના સમયગાળા દરમિયાન સરકારશ્રીની જંત્રીમાં ફેરફાર થાય તો સ્ટેમ્પ ડયુટી જંત્રી મુજબ વાપરવાની રહેશે.

(૩૩) <u>આ કરાર ૧૦૦ રૂપિયાના જનરલ સ્ટેમ્પ ઉપર કરેલ છે.</u>

<u>પરિશિષ્ટ – ૧ (મિલ્કતનું – જમીનનું વર્ણન)</u>

ગુજરાત રાજયના સુરત ડ્રીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબડીસ્ટ્રીકટના મોજે કુંભારિયાના સર્વે નં.-૩૧૫/અ/૧, ૩૧૧/૧ તથા ૩૧૧/૨ ના બ્લોક નં. ૨૭૦ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું બ્લોક વિભાજન થતા તેને બ્લોક નં. ૨૭૦/અ. ૨૭૦/બ આપવામાં આવેલ છે તે પૈકી બ્લોક નં. ૨૭૦/બ વાળી હે.આરે.ચો.મી. ૧-૬૩-૫૯ ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન કે જે ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.-૩૫ (કુંભારિયા-સારોલી-સનીયા હેમદ-દેવધ)નાં ઓરિજનલ પ્લોટ નં.-૨૦૯/એ તથા ૨૦૯/બી નાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૦૯/૧, ૨૦૯/૨ તથા ૨૦૯/૩ પૈકી ૨૦૯/૧ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૪૬૭૦ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન. ઉપરોકત વિગત અને વર્ણનવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ પ્રોજેકટ જે **''શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઇલ વર્લ્ડ''** ના નામથી ઓળખાય છે. જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુઃસીમા</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

ઉત્તરે	:	ડીપીનો રોડ
દક્ષિણે	:	૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ
પૂર્વે	:	૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ
પશ્ચિમે	:	બ્લોક નં. ૨૭૧/૨૭૨ વાળી જમીન

<u>પરિશિષ્ટ – ૨ (વેચાણ આપેલ દુકાન / શોપ / યુનિટનું વર્ણન)</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલી ઈમારત કે જે **''શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ''** ના નામથી ઓળખાય છે **.........** **માળ ઉપર** આવેલ યુનિટ (દુકાન / બ્લોક / ઓફિસ / ગોડાઉન/યૂનિટ) નંબર **.........** **કારપેટ** એરિયા આશરે **........** **સમચોરસ ફુટ યાને** **........** **ચોરસ મીટર** છે. તેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:સીમા</u>

ઉત્તરે	:	....
દક્ષિણે	:	....
પૂર્વે	:	....
પશ્ચિમે	:	....

અત્રે .... મતુ **તત્રે .... શાખ**

....
(વેચનારા એટલે કે ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી ત શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ એક ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર)

....
સાક્ષી–૧

....
(સંમતિ આપનારા એટલે કે ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી ત શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી.ના અધિકૃત ભાગીદાર)

....
સાક્ષી–૨

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	**મોજે**	**બ્લોક નં.**	**ટી.પી./એફ.પી.**	**ઈમારતનું નામ**	**દુકાન નં.**	**ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)**
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....
(ખરીદનાર)

....
(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

<u>પ્રથમ પક્ષના એટલે કે વેચનારા :-</u>

....

(ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી તે શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ એક ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર)

<u>બીજા પક્ષના એટલે કે ખરીદનારા :-</u>

....

(...)

<u>ત્રીજા પક્ષના એટલે કે સંમતિ આપનારાઃ-</u>

....

(ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી તે શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી.ના અધિકૃત ભાગીદાર)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)

<u>–: એનેક્ષર : ૧ :–</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>–: એનેક્ષર : ૨ :–</u>

સેનેટીરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(યુનિટની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

યુનિટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં........

૧. આરસીસી ફ્રેમસ્ટ્રકચર.

૨. બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર પુટ્ટીની ફીનીશીંગ.

૩. દરવાજા : રોલીંગ શટર

૪. બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડિંગ બારી

૫. ફલોરિંગ : ૬૦૦ એમ. એમ. બાય ૬૦૦ એમ. એમ. વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

૬. પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે (આઈ. એસ. આઈ.)

૭. ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. વાયર તથા સ્વચીઝ (આઈ. એસ. આઈ.)

૮. લીફટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ (આઈ. એસ. આઈ.)

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે	બ્લોક નં.	ટી.પી./એફ.પી.	ઈમારતનું નામ	દુકાન નં.	ક્ષેત્રફળ (કારપેટ)
સાટાખત	કુંભારિયા	૨૭૦/બ	૩૫ ૨૦૯/૧	શ્રી કુબેરજી ટેક્ષટાઈલ વર્લ્ડ	...	...... સ.ચો.મી.

....

(ખરીદનાર)

....

(શ્રી કુબેરજી એસોસિએટ્સ (લખી આપનાર) અને શ્રી કુબેરજી લીઝર એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્પેસ એલ.એલ.પી. (સંમતિ આપનાર) વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર શ્રી ધીરજભાઈ દેવજીભાઈ ગાંગાણી)