-: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) :-

સંવત ૨૦૭૪ ના ભાદરવા સુદ ---- ને વાર --- વાર તારીખ --- મી માહે --------- સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દીને હમો નીચે જણાવેલ પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ સાટાખત યાને બાનાખતનો લેખ કરવામા આવેલ છે.

પ્રથમ પક્ષકાર લખાવી લેનાર

શ્રી ------------------------- .

ઉ.આ.વ. -- , ધંધો -------- , ફોન નં. ------------------

P.A NO. ———————— ,

આધાર નંબર - ------------------------ ,

રહેવાસી. ----------------------------- નાને

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી , વહીવટકર્તા , પ્રબંધક , પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે .)

બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર

મે. ટ્રાનસીટ રીયાલીટી
(M/s. TRANSIT REALITY)
(P.A. No. ————)
નામની ભાગીદારી પેઢી

જેનુ રજી. ઓફીસ નુ સરનામુ :- ૪૦૪ , ચોથા માળે , સ્વીસ કોટેજ , આશાનગર મેઇન રોડ , નવસારી ના મુખ્ય અને અધિકૃત ભાગીદાર

TRANSIT REALTY
PARTNER

માલવ કેતનકુમાર ધ્રુવ. ઉ.આ.વ. ૩૬ , ધંધો વેપાર, રહેવાસી : રહેવાસી. ૪૦૧" રાજ વિહાર એપાર્ટમેન્ટ "જૈન દેહરાસરની સામે , નાગતલાવડી , નવસારી. તા.જી. નવસારીનાને. ફોન નં :- ૯૮૨૫૧ ૨૦૩૨૮

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી , વહીવટકર્તા , પ્રબંધક , પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે .)

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

(૧) જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી મોજે શહેર નવસારીના સાંઢકુવા નજીક નાગતલાવડી તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના રે.સ.નંબર _ ૨૭૩+૨૭૩/૩ પૈકીથી પ્લોટ નં. ૧૨ વાળી જમીન તેના મુળ માલીક પ્રભાકર ચંદુલાલ સિંગાપોરવાલા હતા . તેમણે સદરહુ જમીન બચુભાઇ ઉર્ફે બટુભાઇ લલ્લુભાઇ દેસાઇને તા. ૧૦/૧૨/૧૯૬૩ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૯૫ થી વેચાણ આપેલ હતી ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નં. ૧૨ વાળી જમીન/મીલ્કત પૈકી પશ્ચીમદીશાવાળી જમીન શાંતાબેન છોટુભાઇ પારેખની વિધવા તથા છોટુભાઇ જીવણભાઇ પારેખને તા. ૧૪/૦૭/૧૯૭૩ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૦૯૩ થી વેચાણ આપેલ . ત્યારબાદ તારીખ ૨૪/૧૨/૧૯૭૯ ના રોજ અરજીના આધારે મૂળ સીટી સર્વે નંબર ૩૦૨૮ ના બે હિસ્સા પાડવામાં આવેલ તેને અનુક્રમે ૩૦૨૮/અ તથા ૩૦૨૮/બ નંબર આપવામાં આવેલ. અને તે હીસ્સા માપણી મુજબ ૩૦૨૮/અ વાળી

TRANSIT REALTY

PARTNER

જમીન/મિલકત શાંતાબેન છોટુભાઇ પારેખની વિધવા વીગેરેના નામે થયેલ અને ૩૦૨૮/બ વાળી જમીન/મિલકત બચુભાઇ ઉર્ફે બટુભાઇ લલ્લુભાઇ દેસાઇ ના નામે થયેલ .

<u>સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/બ</u>

જે પૈકી ૩૦૨૮/બ વાળી જમીન/મીલકતનાં માલિક બચુભાઇ ઉર્ફે બટુભાઇ લલ્લુભાઇ દેસાઇનું તા. ૧૧/૦૧/૨૦૦૬ ના રોજ અવસાન થયેલ તથા તેમના પત્નીનું તા. ૩૧/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજ અવસાન થયેલ જેના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે સુરેશચંદ્ર બચુભાઇ ઉર્ફે બટુભાઇ દેસાઇનું નામ તારીખ ૧૮/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ નોંધ નંબર ૭૯૯૧ થી સીટીસર્વે રેકર્ડ દફતરે નોંધવામાં આવેલ અને તે પ્રમાણિત થયેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન/મિલકત તેમની પાસેથી (૧) અરૂણાબેન વિરેન્દ્ર શાહ , (૨) સુખરાજ વંશરાજ શાહ , (૩) જયંતીલાલ દીપચંદ સલૈયા , (૪) રાજેન્દ્રકુમાર રૂપલાલ છાજેડ , (૫) રાજેશકુમાર તુલસીદાસ શાહ વીગેરેનાઓએ તા. ૨૬/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૭૬૦૩ થી વેચાણ રાખેલ . તેઓના નામ સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે નોંધ નંબર ૮૦૮૦ , તા. ૩૧/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ૧૦/૦૬/૨૦૧૪ ના પ્રમાણિત થયેલ . ત્યારબાદ સદરહુ જમીન/મિલકત તેમની પાસેથી (૧) કિશોરભાઇ છબીલદાસ ચૌહાણ , (૨) મનિષાબેન કીશોરભાઇ ચૌહાણ , (૩) સગુણાબેન દિલીપભાઇ ચોહાણ , (૪) દિલીપભાઇ છબીલદાસ ચૌહાણ , (૫) સ્મિત દિલીપભાઇ ચૌહાણ નાઓએ તા. ૨૧/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર _ ૫૫૦૮ થી વેચાણ રાખેલ . તેઓના નામ સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે નોંધ નંબર ૮૫૮૧ , તા. ૨૫/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ૦૫/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ . ત્યારબાદ તેમની પાસેથી (૧) રમેશ ભવાન ઢાઢી , (૨) કુંવરબેન રમેશ ઢાઢી , (૩) દેવજી ભવાન

TRANSIT REALTY

PARTNER

ઢાઢી તથા (૪) સવિતા દેવજી ઢાઢી નાઓએ તા. ૩૧/૦૫/૨૦૧૭ , વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૯૮૯ થી વેચાણ રાખેલ . તેઓના નામ સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે નોંધ નંબર ------- , તા. ----------------- ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ------------ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ .

<u>સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/અ</u>

જે પૈકી ૩૦૨૮/અ વાળી જમીન/મીલકતનાં માલિક (૧) શાંતાબેન છોટુભાઇ પારેખ તથા (૨) છોટુભાઇ જીવણભાઇ પારેખનું અવસાન થતા તેની સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે તેમની એક માત્ર પુત્રી મધુકાન્તાબેન છોટુભાઇ પારેખ તે રમેશચંદ્ર પારેખની પત્નિ નું નામ સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવમાં આવેલ અને તેની નોંધ તા. ૦૩/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધ નં. ૫૨૪૯ થી પ્રમાણીત થયેલ . ત્યારબાદ સદરહુ જમીન/મિલકત તેમની પાસેથી (૧) કિશોરભાઇ છબીલદાસ ચૌહાણ , (૨) મનિષાબેન કીશોરભાઇ ચૌહાણ , (૩) સગુણાબેન દિલીપભાઇ ચોહાણ , (૪) દિલીપભાઇ છબીલદાસ ચૌહાણ , (૫) સ્મિત દિલીપભાઇ ચૌહાણ નાઓએ તા. ૦૬/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર _ ૫૨૫૪ થી વેચાણ રાખેલ . તેઓના નામ સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે નોંધ નંબર ૮૫૮૬ , તા. ૧૨/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ૦૬/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ . ત્યારબાદ તેમની પાસેથી (૧) રમેશ ભવાન ઢાઢી , (૨) કુંવરબેન રમેશ ઢાઢી , (૩) દેવજી ભવાન ઢાઢી તથા (૪) સવિતા દેવજી ઢાઢી નાઓએ તા. ૩૦/૦૮/૨૦૧૭ , વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૦૬૭ થી વેચાણ રાખેલ . તેઓના નામ સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે નોધ નંબર ------- , તા. ----------------- ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ------------- ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ .

TRANSIT REALTY

PARTNER

ત્યાર સદરહુ સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/અ તથા સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/બ વાળી જમીન/મિલકત અંગે મે.ટ્રાન્સીટ રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢીનો લેખ કરવામાં આવ્યો સદર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) રમેશ ભવાન ઢાઢી , (૨) કુંવરબેન રમેશ ઢાઢી , (૩) દેવજી ભવાન ઢાઢી તથા (૪) સવિતા દેવજી ઢાઢી , (૫) માલવ કેતનકુમાર ધ્રુવ નામોએ તા. ૧૧/૧૨/૨૦૧૭ , નવસારી સબરજીસ્ટાર કચેરી માં દસ્તાવેજ નંબર ૭૦૮૧ થી નોંધાવેલ . તથા ભાગીદારી અંગે તેઓના નામ સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે નોંધ નંબર ------- , તા. ----------------- ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ------------ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ .

સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન/મીલ્કત વેચાણ આપનાર ટ્રાન્સીટ રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય અને અધિકૃત ભાગીદાર માલવ કેતનમાર ધ્રુવ ને વેચાણ કરવા , વેચાણ દસ્તાવેજ તથા વેચાણ કરારમાં હાજર રહી સહી કરવા તથા સરકારી રેકર્ડ દફતરે નામ ફેર કરવા અંગેની તમામ સત્તા આપેલ છે.

જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારીના મોજે શહેર નવસારીના સાંઢકુવા નજીક નાગતલાવડી તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ રે.સં.નંબર _ ૨૭૩+૨૭૩/૩ પૈકી વાળી રહેઠાણ ઉપયોગી બિનખેતીની જમીન જે સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે ટીકા નં. ૫૯ ના સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/અ તથા ૩૦૨૮/બ થી નોંધાયેલ “ સી “ ટેન્યોરવાળી જમીન , જે જમીન નવસારી નગરપાલીકા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૬૮ માં સમાવેશ થાય છે. સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/અ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૧.૦૦ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/અ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૧.૦૦ ચો.મી. એમ કુલ ૪૨૨.૦૦ ચો.મી. બિનખેતી ની જમીન ઉપર બંધકામ કરવા માટે નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી

TRANSIT REALTY
PARTNER

રજાચિઠી નંબર - ૭૮ તથા મુકદમા નંબર - ૧૪૫ , તારીખ - ૩૧/૦૧/૨૦૧૮ થી પરવાનગી આપવામાં આવી છે. મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ૧ (એક) દુકાન + ફર્સ્ટ ફ્લોર - ૨ (ફ્લેટ) + સેકન્ડ ફ્લોર - ૫ (પાંચ) ફ્લેટ + થર્ડ ફ્લોર - ૫ (પાંચ) ફ્લેટ + ફોર્થ ફ્લોર - ૫ (પાંચ) ફ્લેટ એમ કુલ ૧૮ (અઢાર) યુનિટ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક , હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે " સ્વીસ ટૅર્મીનસ " ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૨) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી રજાચિઠી નંબર ૭૮ તથા મુકદમા નંબર ૧૪૫ , તારીખ ૩૧/૦૧/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે , તથા કબુલ કરે છે કે લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ _ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૩) સદર પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તનાં માલીકી બાબતે હકક ટાઇટલની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ

TRANSIT REALTY

PARTNER

પ્રમાણપત્ર વિગેરે ની અધિકૃત નકલો વિગેરે ... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૪) એલોટીએ તેનાં તા. ---------- નાં પત્રથી " સ્વીસ ટર્મીનસ " ----- ફ્લોર પર આવેલ દુકાન / ફ્લેટ નં. --- વાળી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ - --------- ચો .ફુટ જેના -------- ચો.મી. થાય છે. સદરહુ જમીન માં ફાળે આવતો વણવહેંચાયેલ ------ ચો.મી. હિસ્સા સહિતની મિલકત વેચાણ આપેલ છે.

(૫) એલોટીને " સ્વીસ ટર્મીનસ "----- ફ્લોર પર આવેલ દુકાન / ફ્લેટ નં. --- વાળી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ - --------- ચો .ફુટ જેના -------- ચો.મી. થાય છે. સદરહુ જમીન માં રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ નો વણવહેંચાયેલ હિસ્સો સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન ની પરિશિષ્ટ _ ૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ _ ૨ માં મીલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત , શરતો , ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો : -

૧. આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો આધીન ઉપરોક્ત દર્શાવેલ દુકાન/ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે , તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન નું પરિશિષ્ટ -૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ _ ૨ માં જમીન સહિત બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

TRANSIT REALTY

PARTNER

તથા પરિશિષ્ટ _ ૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર , સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે .

૨. કારપેટ એરીયા આધારીત સ્થાવર મિલકત નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. -------- જેના ચો.ફુટ -------- ની કિંમત રૂ. ------------------- અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

૩. એલોટી એ આ કરાર સહી કરતા પહેલા રૂ. -------------- અંકે રૂપિયા ------ ------------ પુરા એડવાન્સ ચુકવેલ છે .

૪. કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ , જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટી એ જુદા ચુકવવાના રહેશ. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધતિ કરવેરાનો વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહિ થાય.

૫. પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે . . આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે . ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાન વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આ નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે .

૬. પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે ,

૧. એલોટીને " સ્વીસ ટર્મીનસ " દુકાન/ફ્લેટ નં. --- વાળી સ્થાવર મિલકત સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

TRANSIT REALTY
PARTNER

૨. એલોટીને સદર જમીન તથા કોમન પ્લોટ સહિતનો વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિત ની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

૭. પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોશીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટેની અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળ સમ્પાદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટરને તે અરજી વિ. . . એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા મુસદરૂપી બાયલોઝ , નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

૮. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી જેવી કે જમીન ખર્ચ , જમીન ભાડુ , મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા , વોટર તથા વીજળી ચાર્જ , મેઇનન્ટેનન્સ ચાર્જ , ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ અધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધિ હોય વિ. . . તમામ ખર્ચા ઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટી ને કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી ચુકવી આપવા માટે પ્રમાટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર અલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ , તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો , પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ , દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે

TRANSIT REALTY

PARTNER

સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવ સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ /સરભર કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કો વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપ શકશે નહી.

(૩) પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયે મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

(૪) પ્રમોટર દ્રારા બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો સ્પેશીફીકેશન એફ.એ.આર (એફ.એસ.આઇ) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્રારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન , લે-આઉટ પ્લાન વિ . . નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) (૧) સદર મિલકત ના કબજા સંબંધિ જો ધરતીકંપ , લડાઈ , અછત , અગ્નિ , સાયકલોન , અથવા કુદરતી અકસ્માતના કારણે પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર , કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ , નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદા રહેશે.

TRANSIT REALTY

PARTNER

(૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીના ની અંદર કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-દિવસ માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

જો મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન સીર્ટીફીકેટ બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળ 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 , મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા , વોટર તથા વીજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી , વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને કબજો સંભાળી શકશે .

(૩) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તે કન્ફર્મ કરે છે કે , જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખ થી ૪૫-દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત , ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી

TRANSIT REALTY

PARTNER

કાગળો , પ્લાન , સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીએ સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(૧) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે , તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે , તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરી મેળવેલ છે , તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(૩) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી .

(૪) જમીન , પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી .

(૫) જમીન , પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ , પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા , પ્રોજેકટ , જમીન , પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર ને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(૬) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે , અને તેણે કોઇપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી . જેનાથી આ કરારથી એલોટીના

TRANSIT REALTY

PARTNER

ઉત્પન્ન થયેલ હકક , ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(૭) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી . જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મિલકત સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(૯) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ મિલકતનો કાયદેસરનો , ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસએશનને સોંપી આપશે.

(૧૦) એલોટીના એસોશિયેશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી કરી લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ , કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી , પ્રીમીયમ , ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે . . . જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૨) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધી સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકાર અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ , જાહેરાત પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

TRANSIT REALTY

PARTNER

(૧૭) એલોટી/પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત ફ્લેટ/દુકાન ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે ,

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

(બી) એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇપણ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી તથા અવજ્ઞાના કારણે મકાનમા કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાનને નુકશાન થાય તો તે તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદારી રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) મીલ્કતનો કબજો સાંભળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમા રાખશે. મીલ્કતનો કબજો સ્વીકાર્યો બાદ તેના મીલ્કતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમા રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મીલ્કતમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. મીલ્કતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મીલ્કત , તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો ગટર , મોરી , પાઇપ , અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઆને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમા રાખશે.

(ઇ) મીલ્કતમા નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે વધારા કરી શકશે નહી. તથા મીલ્કતનો ટેકો , છાપરા વીગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીધેલ છે કે તે મીલ્કતના મોખરાના

TRANSIT REALTY

PARTNER

ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મીલ્કતના બાહ્રીય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હીસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રુપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી મીલ્કતમા ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી. અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મીલ્કતને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમન વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ , પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા મીલ્કતના વપરાશમાટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા , વોટર ચાર્જ , વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) મીલ્કતના દસ્તાવેજ બાબતે :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મીલ્કતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા મીલ્કતના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા , એક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામા તબદીલ કરી આપશે . પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી , નોંધણી ફી , તથા અન્ય આનુષાંગીક

TRANSIT REALTY

ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નીષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી , રજી. ચાર્જીસ વીગેરે ની આખરી પતાવત ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધીકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની રકમ દસ્તાવેજની કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) ક્ષતીની જવાબદારી

એવુ , કબુલ કરવામા આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી , ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમા કોઇપણ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા , તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નીષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો જે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી. અથવા ખામીઆ કે જેવર્કમેનશીપની ખામીઓ , સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોઇ .

TRANSIT REALTY
PARTNER

(૧૧) સંપુર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તારમા તથા સગવડતાઓના ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇનટેન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઇનટેન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે મીલ્કતમા દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઇનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર , ગેરેજ , બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામા જરૂરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇનટેનન્સ એજન્સી ને , અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનુ નીરીક્ષણ કરવા માટે મીલ્કત/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

" સ્વીસ ટર્મીનસ " નામની બહુમાળી ઇમારતમાં દુકાન/ ફ્લેટ આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ , વીજળી સબ- સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સર્કીટ , ટ્રાન્સફોર્મર , ડી.જી. સેટરૂમ , ભુગર્ભ / અપર લેવલ પાણીની ટાંકી , પમ્પ રૂમ મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ , અગ્ની શામક પંપ , સાધાનો વીગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે

TRANSIT REALTY

PARTNER

ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગની જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) મીલ્કત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

" સ્વીસ ટર્મીનસ " નામના બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ દુકાન/ ફ્લેટ માં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબધીત સ્થાનીક સત્તા કે સતતાધીકારીનના નિયમ , નિયમન વીગેરે . . . .નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મીલ્કતમા) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશ તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી મીલ્કતમા કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા ઓસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારન(ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન , જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :-

અલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો , નિયમો , નિયમન , જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી

TRANSIT REALTY

PARTNER

આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છી કે , આ " સ્વીસ ટર્મીનસ " નામની બહુમાળી ઇમારત સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો , અધિગ્રહણ , તથા માંગણી , સમારકામ વિગેરે. . . . .ની જરૂરીયાત ઉત્પન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરેશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે મીલ્કત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન કરશે નહી. અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઇપણ અધીનીયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેનુ આવુ મીલ્કત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સંબધીત રાજયના દુકાન/ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ _ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન/ફલેટ એકટ _ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર અલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબધીત સબ- રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

TRANSIT REALTY
PARTNER

જો એલોટી આ કરાર ૩૦- (ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/ અથવા જયા અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે , અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દીવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામા આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર , એલોટમેન્ટ લેટર , પત્ર વ્યવહાર , વ્યવસ્થા , મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ મીલ્કત બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) સુધારા/વધારા કરવાનો અધીકાર :-

સુધારા કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરવામા સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧)આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગ પડવા બાબત :--

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે. તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર મીલ્કતના એલોટીને

TRANSIT REALTY

PARTNER

લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામા ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મીલ્કત સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા , નિયમો , તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમા જ્યાં- જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતી:-

જ્યાં- જ્યાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ મીલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે , અત્રે નિશ્ચિત કર્યો મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇ અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

TRANSIT REALTY

PARTNER

(૨૫) સહી કરવાનુ સ્થળ :-

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

(૨૬) નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા ચિરેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે. તેમ સમજવામા આવશે

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :- --

----

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :- મે. ટ્રાન્સીટ રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢી જેનુ રજી.
ઓફીસ નુ સરનામુ :- ૪૦૪ , ચોથા માળે , સ્વીસ કોટેજ ,
આશાનગર મેઇન રોડ , નવસારી

TRANSIT REALTY
[signature]
PARTNER

આ કરારમા સહી કર્યા બાદ કાઇ પણ ઉપરોક્ત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને જાણ કરવાની રેહેશે. તેમા નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કીસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તો સરનામે મોકલવામા આવશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા મોટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવી છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) સટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચે :-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જપમા અર્થઘટન , શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વીગેરે . . . . .બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા :-

TRANSIT REALTY

PARTNER

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરાવમા આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે કરારમા પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમા આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનાર સહીત)

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીઓની સહી :-

(૧) નામ :- -----------------------------

સરનામુ :- ---------------------------

(૨) નામ :- -----------------------------

સરનામુ :- ---------------------------

પ્રમોટર

સહી કરી કરાર કરનાર પ્રમોટર (સહી કરનાર અધીકૃત વ્યક્તીની સહી)

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

TRANSIT REALTY

PARTNER

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીઓની સહી :-

(૧) નામ :- ---------------------------

સરનામુ :- -------------------------

(૨) નામ :- ---------------------------

સરનામુ :- -------------------------

પરિશિષ્ટ : "૧"
(મિલ્કતનુ વર્ણન)
(વણવહેચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાના તથા બીજી કોમન સુવિધા સહિત)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી , સબ-ડીસ્ટ્રીકટ નવસારી , નવસારી જીલ્લાના , નવસારી તાલુકાનાં , મોજે શહેર નવસારી સાંઢકુવા નજીક નાગતલાવડી તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમા આવેલ રે.સ.નં. ૨૭૩+૨૭૩/૩ પૈકી રહેઠાણ ઉપયોગી બીનખેતી જમીન જે સીટી સર્વે ટીકા નં . ૫૬ ના સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/અ તથા ૩૦૨૮/બ થી નોંધાયેલ " સી " ટેન્યોર વાળી જમીન જે નવસારી નગરપાલીકા ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં. -૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬૮ માં સમાવેશ થાય છે. સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/અ વાળી ૨૧૧.૦૦ ચો.મી તથા સીટી સર્વે નં. ૩૦૨૮/બ વાળી ૨૧૧.૦૦ ચો.મી. એમ કુલ ૪૨૨.૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર " **સ્વીસ ટર્મીનસ** " નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદર બહુમાળી ઈમારતમાં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા

TRANSIT REALTY

PARTNER

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર - ૧ (એક) દુકાન તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર _ ૨ (બે) ફ્લેટ તથા સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર _ ૫ (પાંચ) ફ્લેટ , થર્ડ ફ્લોર ઉપર _ ૫ (પાંચ) ફ્લેટ તથા ફોર્થ ફ્લોર ઉપર _ ૫ (પાંચ) ફ્લેટ એમ કુલ - ૧૮ (અઢાર) યુનિટ નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

પુર્વે :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

<u>પરિશિષ્ટ _ ૨</u>

-: જમીન ઉપર બાંધકામનું વિગતવાર વર્ણન :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ _ ૧ માં દર્શાવેલ " સ્વીસ ટર્મીનસ " ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઇમારત માં -------- ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર ------ નુ કારપેટ એરીયા ----- ચો.ફૂટ છે. જેનાં ------- ચો.મી. થાય છે. સદરહુ જમીન માં ફાળે આવતો વણવહેંચાયેલ ------ ચો.મી. હિસ્સા સહિતની મિલકત વેચાણ આપેલ છે.

જેની ચતુ:ર્સિમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

પુર્વે :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

TRANSIT REALTY
PARTNER

દક્ષીણે :-

(૨૭)

એનેક્ષર _ ૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર _ ૨

સેનેટરી , ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(દુકાન / ફ્લેટ ના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં ,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર , એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પુટ્ટી ફીનીસીંગ

(૩) દરવાજા :-

(૪) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી

(૫) ફ્લોરીંગ : વીટ્રીફાઇડ / ગ્રેનાઇટ

(૬) રસોડુ :- ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ સીંક સાથે

(૭) બાથરૂમ : ડીઝાઇનર ગ્રેનામાઇટ ટાઇલ્સ ડેડો , ફ્લોર

(૮) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાના પાઇપ ફીટીંગ સાથે

(૯) ઇલેકટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે. વાયર તથા સ્વીચ

તદઉપરાંત સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

TRANSIT REALTY

PARTNER