-:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)::-

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.............. નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-

‘‘ નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રા.લી. ’’ - એક રજીસ્ટર્ડ કંપની (P.A.NO : AADCN 8711 F)

ઠેઃ એ/૩, ૧૧૦,રીજન્ટ ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ, કમેલા દરવાજા, રીંગ રોડ, સુરત વતી અને

તરફે તેના અધિકૃત ડીરેકટર...

મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટા,

ઉ.આ.વ. : ૩૮, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૬૦૧,સોલીટર એપાર્ટમેન્ટ,બ્રીજવાસી એસ્ટેટ,પારલે પોઇન્ટ,સુરત.

(આધાર કાર્ડ નં. ....)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)(જે શબ્દ પ્રયોગ (expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સર્બફીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

(૧) શ્રી .... **(P.A.No…………………..)**

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ધંધો : વેપાર/ખેતી,

રહે.:..

(આધાર કાર્ડ નંબર : ....)

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર ‘‘એલોટી’’ તરીકે 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 સર્બફીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(ક) ગુજરાત રાજયના સુરત જીલ્લાના, અડાજણ (સીટી) તાલુકાના મોજે **ગામઃ પાલના રે.સ.નં.૩૧૧/૧,૩૧૨, બ્લોક નં. ૨૮૮ વાળી સુમારે ૧૪,૪૫૮ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેને લાગુ **ફાયનલ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૪ (પાલ)**ના ઓ.પી.નં.૧૫, **ફા.પ્લોટ નં. ૨૩**વાળી સુમારે **૧૨૧૬૪ સ.ચો.મી.**ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પૈકી **સબ પ્લોટ નં.૧** વાળી **સુમારે ૫૪૩૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન ઉપર લૉ-રાઇઝડ બીલ્ડીંગ માટેની બાંધકામની બાંધકામ પરવાનગી નં. **T.D.O/ D.P./ No. 319, તા.૦૪/૧૧/૨૦૧૫** તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતના હકકોવાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ નીચે દર્શાવ્યાની વિગતે ખરીદ કરેલ.

સદરહુ બીનખેતીની જમીનના ટાઇટલ વિગત એવી છે કે :-

સુરત જીલ્લાના, અડાજણ (સીટી) તાલુકાના મોજે **ગામઃ પાલના રે.સ.નં.૩૧૧/૧,૩૧૨, બ્લોક નં. ૨૮૮** વાળી જમીન પૈકી રે.સ.નં.૩૧૧/૧ વાળી જમીન મુળ મલેક રહીમની માલીકીની ચાલી આવેલી. મલેક રહીમનું તા. ૨૭-૧૧-૧૯૪૭ નાં રોજ અવસાન થવાથી તેમનાં સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે મલેક અહમદ મલેક નુરભાઇનું નામ વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલું. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ :પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૯૯૦ થી તા. ૨૦-૦૧-૧૯૪૮** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

તેમજ મોજે અડાજણના રે.સ.નં.૩૧૨ વાળી જમીનના મુળ માલીક તરીકે આશાબીબી તે મહમદ ગુલામની ઔરત ચાલી આવેલ,તેમણે સદરહુ જમીન તેમની સગી બહેન રહેમતબીબી તે મલેક નુરભાઇ રહીમની વિધવા તથા મલેક અહમદ નુરભાઇને બક્ષીસથી આપેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૧૦૨૬ થી તા. ૨૨-૦૬-૧૯૪૯** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ રે.સ.નં.૩૧૧/૧ તથા ૩૧૨ વાળી જમીનોના ચાલી આવતા માલીક મલેક અહમદ મલેક નુરભાઇનું તા. ૨૬-૦૪-૧૯૭૨ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) હાજરાબીબી મલેક અહમદ મલેકની વિધવા, (૨) કમાલૂદ્દીન મલેક અહમદ, (૩) મયુરૂદ્દીન મલૈક અહમદ, (૪) સકીનાબીબી અહમદભાઇ, (૫) બીલકીશબાનુ મલેક અહમદભાઇ તથા (૬) મહમદ હનીફ મલૈક અહમદનાઓ ચાલી આવેલા, તેઓ પૈકી હાજરાબીબી મલેક અહમદ મલેકની વિધવા સિવાય અન્ય કોઇ પણ ઇસમને સદરહુ જમીનમાં કોઇ પણ પ્રકારે લાગ-ભાગ, હકક-હીત-હિસ્સો જોઇતો ન હોય, તે રીતના જવાબો આપેલ હોવાથી સદરહુ જમીનોમાં મલેક અહમદ મલેક નુરભાઇના એક માત્ર વારસદાર તરીકે હાજરાબીબી મલેક અહમદ મલેકની વિધવાનું નામ વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૩૫૨૫થી તા. ૨૭-૦૪-૧૯૭૨** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ મોજે ગામ : પાલ ગામે એકત્રીકરણ યોજનાં અમલમાં આવતા તમામ સર્વે નંબરોને બ્લોક નંબર આપવામાં આવેલ. તે મુજબ સર્વે નં. ૩૧૧/૧ તથા ૩૧૨ને બ્લોક નં. ૨૮૮ આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં. ૨૮૮ વાળી જમીન કે જે હાજરાબીબી મલેક તે અહમદ નુરભાઇની વિધવાના નામે ચાલી આવેલ. તે જમીન તેમણે રહેઠાણનાં હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા કાર્યવાહી કરતા મે. જીલ્લા વિકાસ અધિકારી સુરતનાં તા. ૧૧-૦૧-૨૦૦૧ નાં હુકમ નં. ૪-ડી.પી./એન.એ./રજી.નં. ૮/૨૦૦૦-૨૦૦૧ થી બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૪૮૭૭ થી તા.૧૩-૦૧-૨૦૦૧** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧૯ થી ૪૪ તથા ૧૧૬ થી ૧૫૧ વાળી સુમારે ૨૫૧૪.૫૬ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા તેને લાગુ રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.ની સુમારે ૨૧૪૯.૯૦ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન સહીતની જમીન તેના ચાલી આવતા માલીક હાજરાબીબી મલેક તે અહમદ નુરભાઇની વિધવાનાંએ તા. ૨૯-૦૮-૨૦૦૦ નાં રોજનાં રજી.દસ્તાવેજથી આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિ શંકર જોષીને વેચાણ કરતા સદરહુ જમીનનાં માલીક, કબજેદાર તરીકે તેમનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૪૮૮૧ થી તા. ૧૩-૦૨-૨૦૦૧** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧૫૨ થી ૨૧૪ વાળી સુમારે ૨૫૮૦.૪૮ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા તેને લાગુ રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.ની સુમારે ૨૨૦૬.૨૬ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન સહીતની જમીન તેના ચાલી આવતા માલીક હાજરાબીબી મલેક તે અહમદ નુરભાઇની વિધવાનાંએ તા. ૨૯-૦૮-૨૦૦૦ નાં રોજનાં રજી.દસ્તાવેજથી આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિશંકર જોષીને વેચાણ કરતા સદરહુ જમીનનાં માલીક, કબજેદાર તરીકે તેમનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૪૮૮૨ થી તા. ૧૩-૦૨-૨૦૦૧** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

તેજ રીતે સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોતો પૈકી પ્લોટ નં.૧૦૩થી ૧૧૫ તથા ૨૧૫ થી ૨૫૪ વાળી સુમારે ૨૧૫૮.૪૦ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા તેને લાગુ રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.ની સુમારે ૧૮૪૫.૩૯ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન સહીતની જમીન તેના ચાલી આવતા માલીક હાજરાબીબી મલેક તે અહમદ નુરભાઇની વિધવાનાંએ તા.૨૯-૦૮-૨૦૦૦ નાં રોજનાં રજી.દસ્તાવેજથી આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિ શંકર જોષીને વેચાણ કરતા સદરહુ જમીનનાં માલીક, કબજેદાર તરીકે તેમનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે

અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૪૮૮૩ થી તા. ૧૩-૦૨-૨૦૦૧** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે. આમ, સદરહુ આખી જમીનના માલીક આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ચાલી આવતા માલીક આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિ શંકર જોષીનાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં નવેસરથી પ્લોટ બનાવી તે પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ વાળી સુમારે ૪૧૧૦ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન પંકજભાઇ રતિભાઇ પટેલ તથા શારદાબેન પંકજભાઇ પટેલનાને તા. ૧૨/૧/૨૦૦૬ ના રોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૮૮ થી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ તેઓના નામો ગામ દફતરે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૫૯૬૬ થી તા. ૦૪-૦૨-૨૦૦૬** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ મજકુર આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિ શંકર જોષીનાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૫ વાળી સુમારે ૧૩૬૭ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તારાબેન બિપીનચંદ્ર પટેલ તથા બિપીનચંદ્ર નગીનદાસ પટેલનાને તા. ૧૨/૧/૨૦૦૬ ના રોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૯૦ થી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ તારાબેન બીપીનચંદ્ર તથા બિપીનચંદ્ર નગીનદાસ પટેલના નામો ગામ દફતરે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૫૯૬૭ થી તા. ૦૪-૦૨-૨૦૦૬** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ મજકુર આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિ શંકર જોષીનાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૨ વાળી સુમારે ૨૪૭૦ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન વિજયાબેન કેશુભાઇ સરધારા તથા કેશુભાઇ રૂડાભાઇ સરધારા (એચ.યુ.એફ.)નાને તા. ૧૨/૧/૨૦૦૬ ના રોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૯૩ થી વેચાણ આપેલ.જે વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વિજયાબેન કેશુભાઇ સરધારા તથા કેશુભાઇ રૂડાભાઇ સરધારા (એચ.યુ.એફ.) ના નામો ગામ દફતરે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૫૯૬૮ થી તા. ૦૪-૦૨-૨૦૦૬** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ મજકુર આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિશંકર જોષીનાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ પ્લોટ નં.૩ વાળી સુમારે ૨૦૫૫ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન બાલકૃષ્ણ કિશનભાઇ જયસ્વાલને તા. ૧૨/૦૧/૨૦૦૬ના રોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૯૨ થી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ બાલકૃષ્ણ કિશનભાઇ જયસ્વાલનું નામ ગામ દફતરે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ :

પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં.૫૯૬૯ થી તા. ૦૪-૦૨-૨૦૦૬** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ મજકુર આયોજન ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં એક ભાગીદાર અજય રિધ્ધિ શંકર જોષીનાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ પ્લોટ નં. ૪ વાળી સુમારે ૧૮૯૨ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મીનાબેન દિનેશભાઇ ને તા.૧૨/૦૧/૨૦૦૬ના રોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૮૯થી વેચાણ આપેલ.જે વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ મીનાબેન દિનેશભાઇનું નામ ગામ દફતરે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુનો નં. ૬) માં **નોંધ નં. ૫૯૭૦ થી તા. ૦૪-૦૨-૨૦૦૬** નારોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સબ પ્લોટ નં.૨ના સહ-માલીકો પૈકી કેશુભાઇ રૂડાભાઇ તા. ૮/૩/૨૦૧૨ ના રોજ ગુજરી ગયેલા, જેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) વિજયાબેન કેશુભાઇ, (૨) તૃપ્તીબેન કેશુભાઇ, (૩) રૂતાબેન કેશુભાઇ, (૪) મંથનભાઇ કેશુભાઇનાઓ છે. પરંતુ વિજયાબેન કેશુભાઇનું નામ અગાઉથી ચાલી આવતું હોય, બાકીના વારસદારોના નામ દાખલ કરવામાં આવેલા.જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક(ગામના નમુના નં. ૬)માં **નોંધ નં. ૭૫૫૪ થી તા.૧૯/૬/૨૦૧૨** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સબ-પ્લોટ નં. ૨ના સહ-માલીકો પૈકી (૧) તૃપ્તીબેન કેશુભાઇ તથા (૨) રૂતાબેન કેશુભાઇનાઓએ સદરહુ જમીનના સબ-પ્લોટમાંથી તા.૨૬/૯/૨૦૧૨ ના રોજ (૧) વિજયાબેન કેશુભાઇ તથા (૨) મંથનભાઇ કેશુભાઇના લાભમાં હકક છોડયાનો લેખ કરી આપેલ. જે હકક છોડયાના લેખના આધારે તેઓના નામ કમી કરવામાં આવેલા.જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુના નં.૬)માં **નોંધ નં.૭૬૦૨ થી તા.૫/૧૦/૨૦૧૨**ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે મહે.કલેકટર સાહેબશ્રીના બીનખેતીના હુકમ નં. (જે) બખ/ તપસ/ક-૬૭/ રજી નં.૨૪/૨૦૧૫-૨૦૧૬ થી તા. ૨૩/૯/૨૦૧૫ ના રોજ સદરહુ જમીન અંગે એલ.આર.સી-૬૭ હેઠળ વાણિજયના હેતુ માટે પંકજભાઇ રતીલાલ વિગરેનાને તે હુકમમાં જણાવેલ શરતો (૧) થી (૧૨) તથા શિક્ષાત્મક કલમો (૧૩) અને (૧૪)ને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવેલી. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુના નં. ૬)માં **નોંધ નં. ૮૦૮૫ થી તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૫** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સબ-પ્લોટ નં.૫ના સહ-માલીકો પૈકી બિપીનચંદ્ર નગીનદાસ તા. ૧૮/૮/૨૦૧૫ના રોજ ગુજરી ગયેલા.જેમના સીધીલીટીના વારસદરો (૧) તારાબેન તે બિપીનચંદ્ર નગીનદાસની વિધવા, (૨) ભુમિકાબેન તે બિપીનચંદ્ર નગીનદાસની છોકરી અને હેંમતભાઇ પટેલની ધણીયાણી,(૩) ખુશ્બુબેન તે બિપીનચંદ્ર નગીનદાસની છોકરી અને હાર્દિકભાઇ પટેલની ધણીયાણીનાઓ

ચાલી આવેલ. પરંતુ તારાબેન તે બિપીનચંદ્ર નગીનદાસની વિધવાનું નામ અગાઉથી દાખલ થયેલ હોય, બાકીના વારસદારોના નામ વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેની નોંધ મોજેગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુના નં.૬)માં **નોંધ નં.૮૦૯૦** થી **તા.૨૩/૧૦/૨૦૧૫**ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી.

આમ, **ફાયનલ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૪(પાલ)**ના ઓ.પી.નં.૧૫,**ફા.પ્લોટ નં.૨૩**વાળી સુમારે **૧૨૧૬૪ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપરોકત વિગતે દર્શાવેલ માલીકોએ ખરીદ કરેલ હોય,સદરહુ જમીન તેઓના કાયદેસરના માલીકી,કબજા,ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ.તેઓ કનેથી **ફા.પ્લોટ નં.૨૩** વાળી સુમારે **૧૨૧૬૪ સ.ચો.મી.**ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પૈકી **સબ પ્લોટ નં.૧** વાળી **સુમારે ૫૪૩૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન અમો બીજા પક્ષના નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રા.લી.એક રજીસ્ટર્ડ કંપનીએ તા.૨૧-૦૩-૨૦૧૬ના રોજના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ.જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરત-૧(અઠવા)ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનું. નં. ૪૫૮૫ થી તા.૩૦-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને મજકુર રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. એક રજી.કંપની તરફે તેનાં ભાગીદારો (૧) સોમપ્રકાશ ઝુમરમલ નાહટા, (૨) પુષ્પાદેવી સોમપ્રકાશ નાહટા તથા (૩) મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટાઓના નામો ગામ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલા છે.જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ : પાલના હકક-પત્રક (ગામના નમુના નં. ૬) **નોંધ નં. ૮૧૬૧** થી **તા. ૦૬/૦૫/૨૦૧૬** ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલી.ત્યારથી અમો બીજા પક્ષના સદરહુ બીનખેતીની જમીનના કાયદેસરનાં માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા છે.

ઉપરોકત વેચાણ આપેલ જમીન વેચાણ આપનારા પૈકી (૧) પંકજભાઇ રતિલાલ અને (૨) શારદાબેન પંકજભાઇ નાઓના હિસ્સાની ફા.પ્લોટ મુજબ ૧૮૩૬ સ.ચો.મી. જમીન તથા (૩) તારાબેન બીપીનચંદ્ર, (૪) ભુમિકાબેન બીપીનચંદ્ર તે હેંમતભાઇ પટેલની પત્નિ અને (૫) ખુશ્બુબેન બીપીનચંદ્ર તે હાર્દિકભાઇ પટેલની પત્નિનાઓના હિસ્સાની ફા.પ્લોટ મુજબ ૬૧૧ સ.ચો.મી. તથા (૬) વિજયાબેન કેશુભાઇ, (૭) મંથનભાઇ કેશુભાઇ તે કેશુભાઇ આર.સરધરા (એચ.યુ.એફ) ના કર્તા તરીકેનાઓના હિસ્સાની ફા.પ્લોટ મુજબ ૧૨૨૫ સ.ચો.મી. તથા (૮) બાલકૃષ્ણભાઇ કિશનભાઇનાઓના હિસ્સાની ફા.પ્લોટ મુજબ ૯૧૮ સ.ચો.મી. તથા (૯) મીનાબેન દિનેશભાઇનાઓના હિસ્સાની ફા.પ્લોટ મુજબ ૮૪૫ સ.ચો.મી.જમીન અમો નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. એક રજી.કંપનીને વેચાણ આપેલ છે. તે ફા.પ્લોટનં ૨૩ વાળી સુમારે ૧૨૧૬૪ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ની સુમારે **૫૪૩૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનના હમો બીજા પક્ષના યાને નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. એક રજી.કંપની માલીક,મુખત્યાર, ધારણકર્તા અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટેદાર થયેલા છે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક : ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૩૧૯ તા.૦૪-૧૧-૨૦૧૫થી 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 કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી. નં. ....,તા. ....થી નોધણી કરાવેલ છે,તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

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

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કોર્મશીયલ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીર્પોટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંર્પુણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંર્પુણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

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

(ટ) એલોટીને તેના તા. .... ના પત્રથી **" રાજ વિક્ટોરીયા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીગના **..........** માળ ઉપર આવેલ દુકાન/આફીસ નં. **..........** વાળી મીલકત,જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ**

એરીયાનું સુમારે .... **સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ** એરીયાનું સુમારે .... **સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** છે તે દુકાન માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **" રાજ વિકટોરીયા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગના.......... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. .... વાળી મીલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ** એરીયાનું સુમારે .... **સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ** એરીયાનું સુમારે .... **સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** છે. તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ ચો.મી. આ. .... સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં દુકાન/ઓફીસનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બાલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસ(તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા અલોટી ઉપરોકત ફકરા-"ક" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

શરતો :-

(૧-૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ દુકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ- "૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશષ્ટ -"૨" માં દુકાનનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર,સામાન્ય સુવિધાઓ તથા

સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાનની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

" **રાજ વિકટોરીયા**" ના નામથી ઓળખાય છે. તે બિલ્ડીંગના**..........** માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. **..........** વાળી મીલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ** એરીયાનું સુમારે **........... સ.ચો.ફુટ** યાને **......... સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ** એરીયાનું સુમારે **........... સ.ચો.ફુટ** યાને **......... સ.ચો.મી.** છે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત દુકાન/ઓફીસ જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ** એરીયાનું સુમારે **........... સ.ચો.ફુટ** યાને **......... સ.ચો.મી.**યાને **કારપેટ** એરીયાનું સુમારે **........... સ.ચો.ફુટ** યાને **......... સ.ચો.મી.** છે.તેની કિંમત રૂા.....................................અંકે રૂપિયા..પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પાતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે :-

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આ. ....

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ. ....

(૩) વરંડો ચો.મી.આ. ....

(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી=રૂા. ....નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી.....................માટે વધારાની રકમ રૂા.................અંકે રૂપિયા ....પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા........................અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ 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 આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સમક્ષ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની

માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

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

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા.............................અંકે રૂપિયા................................પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતી:-

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ)**''નાહટા ડેવલોપર્સ''** નાં નામથી ચાલતી પ્રાઇવેટ લી.કંપનીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે...જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો દુકાન/ઓફીસની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટરે કાયદાની જાગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-''૨''

(૧.૬) (માત્ર દુકાન/ઓફીસને લાગુ)બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે,તથા ૩%ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો

પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં 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 દુકાન સંર્પુણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (દુકાન) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ,જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર,સ્વયં,પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/ કંપનીના 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 સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે.જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ,નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ,મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ,ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ,અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT** પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર 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 બાબત એલોટી કોઇ પણ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) **TIME IS FSSENCE** સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો તેમજ એલોટીનો એસોશીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારમાં 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 જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(૦૪) **<u>CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT</u>**

<u>પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ</u>

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઇ.)એલોટીએ જોયલ છે.તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોટ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકારેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહશે.

(૦૫) **<u>PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-</u>**

<u>દુકાન/ઓફીસના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિઃ-</u>

(૦૫.૧)**<u>SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID SHOPE:-</u>**

પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસનો કબજો તા. .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંર્પુણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ઓફીસ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની દુકાન/ઓફીસ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઇ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ,અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના(Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રાજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય,તેમજ સરકાર,કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ,નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion)માં મોંડુ થાય તેમ હોય,તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય-મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારાની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર દુકાનનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-દીવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીટ જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ દુકાનનું સંર્પુણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો અલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર)આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા પ્રમાણે 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 વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને દુકાનનો કબજો સંભાળી શકશે.

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

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોનો ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે.જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બનાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૫.૪) **CANCELLATION BY ALLOTEE** કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કર્ન્ફમ 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 અનામનતી રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (SHOPE)**

એલોટીની (દુકાન/ઓફીસ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ-

(૬.૧) દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે.તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમાં દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે.

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

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE**

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER**

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરીઃ-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા દુકાન/ઓફીસ સંબધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

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

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અનય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત દુકાન સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ દુકાન/ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટરે 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 કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જજની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એકોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાન/ઓફીસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સંભળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યાગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાન/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. દુકાન/ઓફીસ, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો (Partitions) ગટર,મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા બિલ્ડીંગના કોલમ,બીમ, છત વિગેરે... કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના આઉટર હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે,એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા આઉટર વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી દુકાન/ઓફીસમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) બિલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા કોઇ જાહેર સત્તા દુકાન/ઓફીસના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા,વોટર ચાર્જ,વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) **<u>CONVEYANCE OF THE SAID SHOPE :-</u>**

<u>દુકાન/ઓફીસના દસ્તાવેજ બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાન/ઓફીસની કિંમતની સંર્પુણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance)વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બિલ્ડીંગના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે.પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી,આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ(Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) **<u>DEFECT LIABILITY :</u>-**

<u>ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે.જો કે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ,સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇઓ ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) **<u>RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES.:-</u>**

સંર્પુણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે,એસોશીએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી)દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ, નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ ચાર્જની સંર્પુણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે.તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **RIGHT TO ENTER THE SHOPE FOR REPAIRS:-**

સમારકામ માટે દુકાન/ઓફીસમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/ મેઇનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર,ગેરેજ,બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/દુકાનમાં પ્રવશે અપાશે.

(૧૩) **USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-**

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

રાજ વિકટોરીયા બિલ્ડીગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ, સ્પેશ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુર્ગભ પાણીની ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLANCE WITH RESEPCT TO THE SHOPE :-**

દુકાન/ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) દુકાન/ઓફીસના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(દુકાન/ઓફીસમાં)વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી દુકાન/ઓફીસમાં કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે.પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંર્પુણ જવાબદાર રહેશે.

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

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલાટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ દુકાન/ઓફીસ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તેદુકાન/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવી દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) **FLATE/SHOPE OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):-**

સંબંધીત રાજયના દુકાન/ઓફીસ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે,આ પ્રોજેકટ સંર્પુણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન/ઓફીસ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરત ઓનરશીપ દુકાન/ઓફીસ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **BINDING EFFECT :-**

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલાટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

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

(૧૯) **ENTIRE AGREAMENT:-**

સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે.આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે.આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર,એલોટમેન્ટ લેટર,પત્ર વ્યવહાર,વ્યવસ્થા મૌખિક યા લેખીત જે કાંઇ આ દુકાન/ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ(Superseede) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND :-**

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) **PROVISION OF THIS AGREEMENT APLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES:-**

આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવુ સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર દુકાન/ઓફીસના એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેના ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે દુકાન સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY :-**

અલગતા બાબત :-

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

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRD TO IN THE AGREEMENT :-**

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

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

(૨૪) **FURTHER ASSURANCE :-**

વધારાની ખાત્રી :-

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

(૨૫) **PLACE OF EXECUTION :-**

સહી કરવાનું સ્થળ :-

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

(૨૬) **નોંધણી :-**

એલોટી અથવા /અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTIESES :-/સુચનાઓ :-**

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- એ/૩, રીજન્ટ ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ, રીંગરોડ, સુરત.

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

(૨૮) **<u>JOINT ALLOTES :-/સંયુક્ત 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(વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) **<u>DISPUTE RESOLUTION :-/વિવાદનો ઉકેલ :-</u>**

આ કરારની બાલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે...બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે 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>GOVERNING LAW :-/શાસન વ્યવસ્થા :-</u>**

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

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

<u>-: એલોટી :-</u>

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ :- ....

સરનામુ :- ....

....

(૨) નામ :- ....

સરનામુ :- ....

....

-: પ્રમોટર :-

(કરાર સહી કરનાર)

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ :- ....

સરનામુ :- ....

....

-: પરિશિષ્ટ- ૧ (ઇમારત/બિલ્ડીંગ) :-

ગુજરાત રાજયના સુરત જીલ્લાના,અડાજણ (સીટી) તાલુકાના મોજે **ગામઃ પાલના રે.સ.નં.૩૧૧/૧, ૩૧૨, બ્લોક નં. ૨૮૮ વાળી સુમારે ૧૪,૪૫૮ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેને લાગુ **ફાયનલ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૪ (પાલ)**ના ઓ.પી.નં.૧૫, **ફા.પ્લોટ નં. ૨૩** વાળી સુમારે **૧૨૧૬૪ સ.ચો.મી.**ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પૈકી **સબ પ્લોટ નં.૧** વાળી **સુમારે ૫૪૩૫ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનમાં **''નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રાઇવેટ લીમીટેડ - એક રજીસ્ટર્ડ કંપની''** દ્વારા આયોજીત બિલ્ડીંગો **'' રાજ વિકટોરીયા''** ના નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : પાર્કીંગ, દુકાનો, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા માળથી ચોથા માળમાં : દુકાનો / ઓફીસો દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં દાદર, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર બિલ્ડીંગોમાં દુકાનો મળી કુલ્લે-........ દુકાનો / ઓફીસો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

પૂર્વે : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

-: પરિશિષ્ટ- ૨ (દુકાન / ઓફીસ) :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગો કે જે **"રાજ વિકટોરીયા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી બિલ્ડીંગ -**........** માં **..........** માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. **..........** વાળી મીલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ** એરીયાનું સુમારે **........... સ.ચો.ફુટ** યાને **......... સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ** એરીયાનું સુમારે **........... સ.ચો.ફુટ** યાને **......... સ.ચો.મી.** છે.

સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

-: પરિશિષ્ટ- ૩ :-

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. આંતરીક એપ્રોચ રોડ.

૨. સીકયોરીટી કેબીન.

૩. સ્ટ્રીટ લાઇટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.

૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઇન.

૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફ્ટ.

૬. પાર્કીંગ વ્યવસ્થા.

૭. પાણીની લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇન.

૮. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.

૯.   ઈમારતની કોમન લાઈટ.

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

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી-વંચાવી,સમજી,સાંભળી,વિચારી,કોઈનાં કોઈપણ પ્રકારનાં દાબ - દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલો છે,જે અમો બીજા પક્ષનાઓને ટ્રાન્સફરી,એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ,એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ,સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ   તત્રે..શાખ

"નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રા.લી." - એક રજીસ્ટર્ડ કંપની વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડીરેકટર...

---   ---

(મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટા)

પ્રમોટર :-

''નાહટા ડેવલોપર્સ પ્રા.લી.'' - એક રજીસ્ટર્ડ કંપની વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડીરેકટર...

(મુકેશકુમાર સોમપ્રકાશ નાહટા)

એલોટી :-

( )