

—:: કબજા વગરનું સાટાખત ::—

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : DATE :

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા. મી, માહે : ફેબ્રુઆરી, સને : ૨૦૨૩ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :—

મહારાજા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી અને તરફે અધીકૃત ભાગીદાર તરીકે.....

એડ્રેસ : બ્લોક નં. ૪૦૧, ૪૦૨/પૈકી ૨+૩, મહારાજા યુનીટી, મોજે ગામ : ઈચ્છાપોર, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરત.

PAN NO : -ABVFM9603R

(૧) અંકુર ભુપતભાઈ પાંચાણી,

ઉ.વ.આ.૩૨, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ૨૮, સ્વામીનારાયણનગર-૨, કલાકુંજ સોસા.ની પાછળ, કાપોદ્રા, વરાછારોડ, સુરત.

(૨) હિરેન મગનલાલ સભાયા,

ઉ.વ.આ.૪૦, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ૪૩, જોગાની નગર -૧, હની પાર્ક રોડ, અડાજણ, સુરત.

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

જોગ લી....

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :—

(૧)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વા.અ....., ધંધો :

રહે.

PAN NO :

આધાર કાર્ડ નંબર :

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

પ્રમોટર—વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે " પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) સુરત જિલ્લા, ચોર્યાસી તાલુકા મોજે ગામ ઈચ્છાપોર નાં રે.સ.નં./બ્લોક નં. ૪૦૧, જેનું ક્ષેત્રફળ : હે.આરે.૦—૫૫—૬૪ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂ. ૧૩૯૧—૦૦ પૈસાવાળી જમીન તથા બ્લોક નંબર : ૪૦૨/પૈકી ૨+૩, જેનું ક્ષેત્રફળ : હે.આરે.૦—૦૯—૧૦ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂ. ૨૨૮—૦૦ પૈસા વાળી જમીન થી નોંધાયેલી રહેઠાણ હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન જે બંને બ્લોક નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૪૭૪ ચો.મી. (AS PER APPROVED PLAN PASS 6394.90 ચો.મી.) ની સંપૂર્ણ જમીન (૧) શ્રી કિશોરભાઈ કાળુભાઈ ગોળવીયા, (૨) રમેશભાઈ જેરામભાઈ પાંચાણી, પાસેથી મહારાજા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો વતી અને તરફે અધીકૃત ભાગીદાર તરીકે (૧) અંકુર ભુપતભાઈ પાંચાણી, (૨) હિરેન મગનલાલ સભાયા, રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ મહે. હજીરા સબ—રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૯૯૯ તા. ૦૮/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની ગામ નમુના હકક પત્રકે નોંધ નં. તા. / /૨૦૨૩ ના રોજ પડેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું જમીન મિલકત અમોની ભાગીદારી પેઢી ના કબજા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ—૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા, તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ચાર માળનાં રેસીડેન્ટ બિલ્ડીંગો તથા દુકાનો વાળી બીલ્ડીંગો નું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને " મહારાજા યુનીટી " નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે—આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ને અરજી કરતા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા હુકમ નં. સુડા/વિ.પ.અ./યુ.૪/૫૬૪/૦૦૨૩/૧૮—૧૯/૯૯૯૧ તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૮ થી પ્લાનપાસ તથા રજાચિટ્ટિ આપવામાં આવેલ જે પ્લાનપાસ મુજબ બિલ્ડીંગ નં.એ, બી, સી, ડી, ઈ આમ કુલ પાંચ બિલ્ડીંગો નું પ્લાનપાસ થયેલ તથા

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧, ૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સીવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

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

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરેની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. 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 સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

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

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન /બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે તથા એલોટી દ્વારા બીલ્ડીંગની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

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

(ટ) એલોટીને તેના તા. ના પત્ર થી " મહારાજા યુનીટી " બિલ્ડીંગમાં બિલ્ડીંગ નં. જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને ચોકડીનું ક્ષેત્રફળ

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બિલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

..... યો.મી., અને બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ યો.મી. આ ફ્લેટ નં. વાળી
.....માળે આવેલ ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને" મહારાજા યુનીટી " બિલ્ડીંગમાં શીડયુલમાં બતાવ્યા મુજબ મંજૂર પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે પાર્કિંગ સહીત લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં બીલ્ડીંગ સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં બીલ્ડીંગ નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધા સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર બીલ્ડીંગ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા-"ક" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

—: શરતો :—

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્કરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપૂર્ણ

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ— " ૨ " માં બીલ્ડીંગ નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ— " ૩ " માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતા ઓનું વર્ણન આપેલ છે. બીલ્ડીંગ ની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (બીલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામ ખર્ચનો, તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથા સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત બીલ્ડીંગ ના શિડયુલ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે. પરંતુ આ ફક્ત વેચાણ કિંમત હોય જેથી જી.એસ.ટી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે અલગથી એલોટીએ આપવાના રહેશે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી 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) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦ % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

બાના પેટે મળેલ રકમ ની વિગત

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

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા નીચે પદ્ધતીથી ચુકવશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

(02) MODE OF PAYMENY

ચુકવણીની પદ્ધતી :-

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

(ક-૧) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે કુલ કિંમતના ૩૦ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૨) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૪૫% રકમ ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ૨ નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ રહેતી રકમ પૈકી જે દીવસે બિલ્ડીંગ કે વીંગ ના પોડીયમ સહીત સ્લેબ પુર્ણ કરે ત્યારે બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને કુલ કિંમતના ૭૦% રકમ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહીં.)

(ક-૪) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજાઓ અને બારીઓનું કામ પુરુ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૫) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગમાં દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી.કામ તથા અંદરનું પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૬) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગમાં પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૮૫ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બિલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

(ક-૭) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગ ની લિફ્ટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફિટીંગનું કામ, પેવીંગકામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૯૫ % રકમ ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૮) બાકી રહેતી કુલ કિંમતના ૫ % રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી ફ્લેટનો કબજો બીજાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૨.૨) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., તથા ગેસ જોડાણ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, ગ્રીલ ચાર્જ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે....જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટ ની વેચાણ કિંમત માં સમાવેશ નહી થાય.

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

(૨.૪) મજકુર " મહારાજા યુનીટી " માં સદરહું મિલકતનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફ્ટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પદ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ—વિવાદ કરવા—કરાવવાના નથી અને કરે—કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(૩.૧) એલોટીને ફ્લેટ સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

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

(૩.૩) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૩.૪) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે મ્યુનિસિપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા રકમની પહોંચ આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમની પહોંચ આપવામાં અથવા કોઈ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(04) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં. (૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(05) TIME IS ESSENCE

સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

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

પરંતુ જો બીલ્ડીંગ પુરૂ થઈ ગયું હોય, તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય, તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા વીજળી જોડાણ ચાર્જ, પાણી જોડાણ ચાર્જ, ડ્રેનેજ જોડાણ ચાર્જ ગેસ જોડાણ ચાર્જ, સ્ટેમ્પ ડયુટી , રજી ફી, વકીલ ફી, ગ્રીલ ચાર્જ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ, વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(06) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / બીલ્ડીંગ નું બાંધકામ

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લેટ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કારેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૧૫૧૦.૮૨ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૧૭૨૬૬.૨૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૬૬૮૦.૬૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(07) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

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

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજા ની કાર્ય પદ્ધતી :-

પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ ૨૬ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ તો તમામ રકમ ઉપર ૨ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ખંડ નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે જો એલોટી ખંડ નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની બાકી રકમ હોય તે તારીખ પછી ૨ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૩૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાપક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજાપક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી બીજાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય નહોય, તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાઅધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડું થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

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

પરંતુ બીલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/બીલ્ડીંગ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે. સદરહુ મિલકત ની બી.યુ.સી. આવે એટલે તરત જ એલોટી એ અને સોસાયટી ના બીજા એલોટીએ સાથે મળી સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન કરાવી લેવાની રહેશે અને જે રજીસ્ટ્રેશન સોસાયટી નુ સભ્ય બનવાનુ ફરજીયાત રહેશે. જે રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ એલોટી એ ભોગવવાનો રહેશે.

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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

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

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

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

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

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

(૮.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસિએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(09) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :—

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(૯.૨) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

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

(૯.૪) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(૯.૫) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

(૯.૭) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/ વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

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

(૯.૧૨) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(10) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE ALOTEE

એલોટી દ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :-

એલોટી આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

એલોટી /પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

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

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

(૧૦.૩) ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.....નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(૧૦.૪) ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફ્લેટની 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 ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCEES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(૧૦.૫) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. તથા બીલ્ડીંગમાં તેમજ કોમન એરિયામાં(બેઝમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આરસીસી ના બીમ, કોલમ, દાદર, સ્લેબ, પરદી, તેમજ ઘાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી, પેરાપીક વોલ, અને તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીપ રૂમ, લીપ પીટ, વોટર પ્રુફીંગ, કલર, સ્ટ્રેકશર, રોડ-રસ્તા, ગટર, પાણી લાઈન, વીજલાઈન, ગેસલાઈન, ફ્લોરીંગ વિગેરે.... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરિયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

જવાબદારી લીએ છે કે, તે બીલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ (ELEVATION) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બીલ્ડીંગના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે. તેમજ એસ.સી.ના આઉટ ડોર પ્રમોટરે બતાવેલ જગ્યાએ મુકવાના રહેશે.

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

(૧૦.૭) બીલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(11) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, વીજળી જોડાણ ચાર્જ, પાણી જોડાણ ચાર્જ, ડ્રેનેજ જોડાણ ચાર્જ, ગે જોડાણ ચાર્જ, જી.એસ.ટી. ચાર્જ, વકીલ ફી, ગ્રીલ ચાર્જ, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(12) DEEFECT LIABILITY :-

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી બિલ્ડીંગમાં તેમજ કોમન એરીયામાં(બેઝમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આરસીસી ના બીમ, કોલમ, દાદર, સ્લેબ, પરડી, તેમજ ઘાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી, પેરાપીક વોલ, અને તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીપ રૂમ, લીપ પીટ, લીફ્ટ, બિલ્ડીંગ તેમજ કેમ્પસનું તમામ વોટર પ્રુફીંગ, કલર, સ્ટ્રેકશર, રોડ—રસ્તા, ગટર, પાણી લાઈન, વીજલાઈન, ગેસલાઈન, ફ્લોરીંગ વિગેરે.... અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. પાંચ વર્ષ પછી કોઈ પણ જવાબદારી પ્રમોટર ની રહેશે નહીં એટલે કે તમામ પ્રકારની બાંધકામની જવાબદારી અને રાજ્ય સરકાર અને કેન્દ્ર સરકાર ના કાયદાની તમામ પ્રકારની જવાબદારીઓથી મુક્ત થશે અને તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે સહી.

બીજાપક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે—કરાવશે અને સદરહું મિલકતને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બિલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજાપક્ષનાએ મજકુર " મહારાજા યુનીટી " માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજાપક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

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

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના

સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસિએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ, નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

સમારકામ માટે ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસિએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

સુચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટમાં પ્રવેશ અપાશે.

(15) USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

" મહારાજા યુનીટી " બીલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ, સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, ટેરેસ સાધનો વિગેરે. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે. ઉપરનો ટેરેસ પ્રમોટર ની સુચના મુજબ સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. અને કોઈ પણ સુવિધાઓને નુકશાન કરશે નહીં. તેમજ " મહારાજા યુનીટી " માં આવતી તમામ સુવિધા (એમીનીટીસ) નો ઉપયોગ સંપૂર્ણ પ્રોજેક્ટ પુરો થાય બાદ તમો બીજાપક્ષના યાને લખાવી લેનાર ને વાપરવા મળશે.

(16) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE

APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

અથવા એસોસિએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

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

એલોટી દ્વારા કાનૂન, જાહેરાત વિગેરે. ના પાલન બાબત:-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છે કે આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે, ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં.

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

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

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનૂન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ -૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(20) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર :-

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજૂ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે 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 કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(21) ENTIRE AGREEMENT:-

સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત 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 બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(22) RIGHT TO AMEND :-

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

(23) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE

SUBSEQUENT ALLOTEES:-

આ કરારની જોઈવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા

બાબત:-

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે. તથા કબુલ કરવામાં આવે છે. કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફ્લેટના એલોટીની લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(24) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત:-

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

(25) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE

SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીઓ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીએ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ભર્ય ભોગવવાનો રહેશે.

(26) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી :-

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

(27) PLACE OF EXECUTION :-

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

સહી કરવાનું સ્થળ :-

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

(28) REGISTRATION:-/ નોંધણી :-

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

(29) NOTIESES :-/ સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટી નું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- " મહારાજા યુનીટી "

મોજે ગામ : ઈચ્છાપોર, બ્લોક નં. ૪૦૧, ૪૦૨/પૈકી ૨+૩

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

(30) JOINT ALLOTES :-/ સંયુક્ત એલોટી :-

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

(31) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

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

(32) DISPUTE RESOLUTION :-/ વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરાર ની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારી ઓ વિગેરેબાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૩) કરાર રદ કરવા બાબત:- [Severability]

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

(34) GOVERNING LAW :-/ શાસન વ્યવસ્થા :-

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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

(૩૫) સદર " મહારાજા યુનીટી " ના નામની યોજના સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./ સોસાયટીની રચના વખતે બીજી તરફવાળાનો એકતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

જેની સાક્ષી રૂપે 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.

—: પરિશિષ્ટ-૧ (ઈમારત/બિલ્ડીંગ) :—

સુરત જીલ્લા, ચોર્યાસી તાલુકા મોજે ગામ ઈચ્છાપોર નાં રે.સ.નં./બ્લોક નં. ૪૦૧, જેનું ક્ષેત્રફળ : હે.આરે.૦-૫૫-૬૪ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂ. ૧૩૮૧ —૦૦ પૈસાવાળી જમીન તથા બ્લોક નંબર : ૪૦૨/પૈકી ૨+૩, જેનું ક્ષેત્રફળ : હે.આરે.૦-૦૮-૧૦ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂ. ૨૨૮-૦૦ પૈસા વાળી જમીન થી નોંધાયેલી રહેઠાણ હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન જે બંને બ્લોક નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૪૭૪ ચો.મી. ચો.મી. (AS PER APPROVED PLAN PASS 6394.90 ચો.મી.) ની સંપૂર્ણ જમીન મે. મહારાજા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત " મહારાજા યુનીટી " ના નામ થી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં : દુકાન, પાર્કીંગ, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલામાળ થી અગીયારમાળ : ફ્લેટ, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, સમગ્ર બિલ્ડીંગ : એ, બી, સી, ડી,ઈ માં દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

જે પ્રોજેક્ટ ની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : રે.સ.નં./લાગુ બ્લોક નંબર નં. ૪૦૦,૪૦૫,

પશ્ચિમે : રે.સ.નં./લાગુ બ્લોક નંબર નં. ૪૧૦,

ઉત્તરે : રે.સ.નં./લાગુ બ્લોક નંબર નં. ૪૦૨/૧,૪૦૩,૪૦૪,૮૫૭,

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બિલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

દક્ષિણે : રે.સ.નં./લાગુ બ્લોક નંબર નં. ૪૦૦, તથા રોડ,

—: પરિશિષ્ટ —૨ (ફ્લેટ) :—

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ—૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગો કે જે " મહારાજા યુનીટી " ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી બિલ્ડીંગ નં. : માંમાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયાનું સુમારેચો.મી., કારપેટ એરીયાનું સુમારે સ.ચો.મી., ચોકડી નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી., અને બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હક્કો સહીતની તથા રાસુકા હક્કો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ—વહેંચાયેલા હિસ્સાની ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન સહીતની મિલકત.

જે બિલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

—: પરિશિષ્ટ—૩ :—

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. આંતરિક એપ્રોચ રોડ.
૨. સીકયોરીટી કેબીન.
૩. સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.
૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઈન.
૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફ્ટ.
૬. પાર્કીંગ વ્યવસ્થા.
૭. પાણી ની લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન.
૮. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.
૯. ઈમારત ની કોમન લાઈટ.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બિલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઈપણ ફ્લેટ હોલરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

એણી વિગતનો આ સાટાખત અમો પહેલાપક્ષના એ આજ રોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી-વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ઘાક ધમકીમાં આવ્ય વગર કરી આપેલો છે, જે અમો પહેલાપક્ષનાઓને ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધાકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

.....

મહારાજા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના

ભાગીદારો વતી અને તરફે અધીકૃત ભાગીદાર તરીકે

(૧) અંકુર ભુપતભાઈ પાંચાણી,

.....

મહારાજા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના

ભાગીદારો વતી અને તરફે અધીકૃત ભાગીદાર તરીકે

(૨) હિરેન મગનલાલ સભાયા,

.....

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર

મહારાજા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના

ભાગીદારો વતી અને તરફે અધીકૃત ભાગીદાર તરીકે

(૧) અંકુર ભુપતભાઈ પાંચાણી,

મહારાજા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના

ભાગીદારો વતી અને તરફે અધીકૃત ભાગીદાર તરીકે

(૨) હિરેન મગનલાલ સભાયા,

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગામ નું નામ	બ્લોક નં.	i./ ર	અરોયા (ચા.મા.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/૧ ૨+૩,		

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	ગ્રામ નું નામ	બ્લોક નં.	બીલ્ડીંગ નં./ ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	ઈચ્છાપોર	૪૦૧,૪૦૨/પૈકી ૨+૩,		