વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)
ગામ : મોટાવરાછા
બ્લોક નંબર : ૧૪
ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮
ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)
સબ પ્લોટ નંબર : ૧
" શગુન હાઈટ્સ "
ફ્લેટ નંબર : ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચોરસ મીટર

(કબજા વગરનો)

—:: વેચાણ કરાર ::—

આજરોજ તારીખ .... માહે .... સને .... ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની શરતો અને વિગતોને આધીન રહીને આ કરાર કરવામાં આવે છે...,

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)
ગામ : મોટાવરાછા
બ્લોક નંબર : ૧૪
ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮
ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)
સબ પ્લોટ નંબર : ૧
" શગુન હાઈટ્સ "
ફ્લેટ નંબર : ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચોરસ મીટર

—:: પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર ::—

" મેસર્સ નિલકંઠ એન્ટરપ્રાઈઝ " એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણું : બ્લોક નંબર : ૧૪, પેડર રોડ, મોટાવરાછા, સુરતના...
PAN NO. : AAJFN 7527 N
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર...
શ્રી વિરલભાઈ ચુનીભાઈ બરવાળીયા
ઉં.આ.વ. : ૨૮, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ, રહે. : એંજનના

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રમોટર અથવા વિકાસકર્તા અથવા વેચનાર અથવા બિલ્ડર્સ અથવા અમો 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 એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો નો સમાવેશ થશે.)

—:: બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર ::—

(૧) **શ્રી**
ઉં.વ.આ.: ...., ધંધો : ....., જાતના : હિન્દુ, **PAN NO. :**
(૨) **શ્રી**
ઉં.વ.આ.: ...., ધંધો : ....., જાતના : હિન્દુ, **PAN NO. :**
બંને રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષના અથવા એલોટી અથવા ખરીદનાર અથવા તમો 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 એસાઈની તથા અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થશે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ—ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી (અડાજણ) તાલુકાના મોજે ગામ **મોટાવરાછા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫, જેનો **બ્લોક નંબર : ૧૪** થી નોંધવામા આવેલ, બિનખેતી ઉપયોગની જમીન, કે જેનુ રેવન્યું દફતર મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ, હે. ૨, આરે.૧૪, ૦૯ ચોરસ મીટર છે જેનો **ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮ (મોટાવરાછા)** સમાવેશ થતા, તેને મુળખંડ નંબર : ૧૨, **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)** ફાળવવામા આવેલ છે, જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૮૯ ચોરસ મીટર છે તે પૈકી ફકત **" સબ પ્લોટ નંબર : ૧ "** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૧૨.૦૦ ચોરસ મીટર છે તે બીનખેતી ઉપયોગની સંપુર્ણ પુરેપુરી જમીન ઉપર આયોજીત **" શગુન હાઈટ્સ "** માં આવેલ **" બિલ્ડીંગ નંબર : .... "** ઈમારતના **" .... માળ "** પર આવેલ **" ફ્લેટ નંબર : .... "** થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવામાં આવેલ છે. મજકુર તમોને વેચાણ આપેલ તથા નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મિલકતને હવે પછી આ કબજા વગરના વેચાણ કરારમાં " મજકુર મિલકત " અને/અગર " મજકુર વેચાણ આપેલ મિલકત " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, પ્રમોટર—વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ—ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી (અડાજણ) તાલુકાના મોજે ગામ **મોટાવરાછા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫, જેનો **બ્લોક નંબર : ૧૪** થી નોંધવામા આવેલ, બિનખેતી

ઉપયોગની જમીન, જેનો **ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮ (મોટાવરાછા)** સમાવેશ થતા, **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩ (ડ્રાફ્ટ), હાલમાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)** ફાળવવામા આવેલ છે, જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૮૯ ચોરસ મીટર છે તે બીનખેતી ઉપયોગની સંપુર્ણ પુરેપુરી જમીન (૧) હિરેનકુમાર હિતેન્દ્રભાઈ, (૨) દિપીકાબેન તે હિતેન્દ્રભાઈ મનુભાઈ ની દીકરી અને હિમાંશુભાઈ દિનેશચંદ્ર નાયકના પત્ની,(૩) માલતીબેન તે હિતેન્દ્રભાઈ મનુભાઈની દીકરી અને પંકજકુમાર રણજીતભાઈ નાયકના પત્ની, (૪) પુષ્પાબેન તે હિતેન્દ્રભાઈ મનુભાઈના વિધવા પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને મેસર્સ નિલકંઠ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી, તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટ કર્તા ભાગીદાર (૧) વિરલભાઈ ચુનીભાઈ બરવાળીયા (૨) જયંતીભાઈ ભીમજીભાઈ કપુરીયા (પટેલ) નાઓએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. કતારગામનાં સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧ નંબર ની બુકમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૪૮૯ થી તારીખ : ૨૩/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ ખરીદ કરેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૯૦૯૧ થી તારીખ : ૨૯/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ હતી. જે એન્ટ્રી ત્યારબાદ તારીખ : ૨૭/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ હતી.

એણી વિગતે, ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી (અડાજણ) તાલુકાના મોજે ગામ **મોટાવરાછા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫, જેનો **બ્લોક નંબર : ૧૪** થી નોંધવામા આવેલ, બિનખેતી ઉપયોગની જમીન, કે જેનુ રેવન્યું દફ્તર મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ, હે. ૨, આરે.૧૪, ૦૯ ચોરસ મીટર છે જેનો **ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮ (મોટાવરાછા)** સમાવેશ થતા, તેને મુળખંડ નંબર : ૧૨, **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)** ફાળવવામા આવેલ છે, જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૮૯ ચોરસ મીટર છે **તે પૈકી ફકત " સબ પ્લોટ નંબર : ૧ " કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૧૨.૦૦ ચોરસ મીટર** વાળી બીનખેતી ઉપયોગની સંપુર્ણ પુરેપુરી જમીનના સંપુર્ણ માલીક (પ્રમોટર), કબજેદાર, વહીવટદાર બનેલા છીએ. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે.) જેનુ વિગતે વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત, સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમા મંજુર પ્લાન મુજબ ઈમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **" શગુન હાઈટ્સ "** નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટે કલેકટર, સુરતનાએ, તેમના હુકમ ક્રમાંક : એ / બખપ /એસ.આર.નં. ૨૧૬/૧૩/વશી. ૫૭૮૪/૧૩, તારીખ : ૩૦/૧૨/૨૦૧૩ થી બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ હતી. તેમજ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામ અને વિકાસની રજાચિઠ્ઠી નંબર : T.D.O./DP/No.10, તારીખ : ૧૫/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલશન એને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ...., તારીખ : .... ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) મુજબ એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification), જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **મનસુખ બી. કેલાવાલા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–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 પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે, / કરવામાં આવશે, તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી 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 અલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે, તથા એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે મજુકર મિલકત ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો એલોટીને સુપ્રત કરવામા આવેલ છે.

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

(ટ) એલોટીએ, " **શગુન હાઈટ્સ** " માં આવેલ " **બિલ્ડીંગ નંબર : ....**" ના " **.........માળ** " ઉપર આવેલ " **ફલેટ નંબર : ....** " થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે ખરીદવા પ્રમોટરનો સંપર્ક કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને " **શગુન હાઈટ્સ** " માં આવેલ " **બિલ્ડીંગ નંબર : ....**" ના " **.........માળ** " ઉપર આવેલ " **ફલેટ નંબર : ....** " થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ–એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે.

મજકુર જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય, તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, વોશ એરીયા, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે મજકુર " **શગુન હાઈટ્સ** " માં આવેલ " **બિલ્ડીંગ નંબર : ....**" ના " **.........માળ** " ઉપર આવેલ " **ફલેટ નંબર : ....** " થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે વેચાણ કરવા તથા એલોટી નીચે પરિશિષ્ટમા જણાવેલ મિલકત, 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 રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન નીચે પરિશિષ્ટમા જણાવેલ મજકુર મિલકતનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનુ જમીન સહિતની વિગત " પરિશિષ્ટ–૧ " માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા " પરિશિષ્ટ–૨ " માં મજકુર મિલકતની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે, અને " પરિશિષ્ટ–૩ " માં સામાન્ય તથા સહીયારા વિસ્તાર, સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ઈમારતોમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ તથા અન્ય જોડાણો 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.

(૧.૨) મજકુર " **શગુન હાઈટ્સ** " માં આવેલ " **બિલ્ડીંગ નંબર : ....**" ના " ....**માળ** " ઉપર આવેલ " **ફ્લેટ નંબર : ....** " થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું વિગતે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તેની કુલ અવેજની રકમ યાને કિંમત **રૂા................../– અંકે રૂપિયા ....** પુરા થાય છે.

–:: એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે ::–

(૧) બાલ્કની ....ચો.મી.
(૨) વોશ એરીયા ....ચો.મી.

ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની કિંમતનો ઉપરોકત કુલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ જાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે, જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે ત્યારે તેવા કારણોસરનો વધારો, આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. અને પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરેલ છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે, ત્યારે સક્ષમ સત્તાધિકારી 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 મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ/નાણાં પૈકી, **રૂા................../– અંકે રૂપિયા ....** પુરા, અમો પ્રમોટર્સને, નીચેની વીગતે ચુકવી આપેલ છે, તેની અમો પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)
ગામ : મોટાવરાછા
બ્લોક નંબર : ૧૪
ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮
ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)
સબ પ્લોટ નંબર : ૧
" શગુન હાઈટ્સ "
ફલેટ નંબર : ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચોરસ મીટર

પેમેન્ટની વિગત			
રકમ રૂા.	**બેંકનું નામ**	**ચેક નંબર**	**તારીખ**
રૂા.			
રૂા.	અંકે રૂપિયા .... પુરા		

તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમ એલોટી, પ્રમોટર્સને નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

—:: ચુકવણીની પધ્ધતી ::—

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા " ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.

ક્રમ	**બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી**	**અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી**
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ ટકા રકમ
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦ ટકા રકમ
૩	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦ ટકા રકમ
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦ ટકા રકમ
૫	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦ ટકા રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦.૦૦ ટકા રકમ
૭	બહારની દિવાલોનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બિંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫.૦૦ ટકા રકમ
૮	લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૦.૦૦ ટકા રકમ
૯	બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % (ટકા) ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **" મેસર્સ નિલકંઠ એન્ટરપ્રાઈઝ "** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર 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 અલગથી ચુકવવાના રહેશે અને તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબધિત કરવેરાનો મજુકર મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન 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 બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ, એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % (ટકા) ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કારપેટ એરીયા હશે તો, પ્રમોટર નિયમનમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % (ટકા) 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 પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) <u>પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>
(એ) તમામ એલોટીને તેણે ખરીદેલા યુનીટ/એકમની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.
(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ તે સહિત ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાના નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે, ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન 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 કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

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

(૩) **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 મેળવ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મજકુર મિલકતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવીજ રીતે, એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવામાં આવેલ નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય

અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે, લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતી હોય, તો તેવા સંજોગો માં પહેલાપક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તથા અન્ય ખર્ચ, ટેક્ષ, વેરા બીજાપક્ષનાએ કનેથી મેળવીને બીજાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૪) પ્રોજેકટ / ઈમારતનું બાંધકામ :–

(અ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પરીજનોની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ, ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૪૫૨૦.૮૦ ચોરસ મીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે. એવા તર્કના આધારે ચારેય બાબતે ઉકત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. ૪૮૮૧.૦૩ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૪૮૮૧.૦૩ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એકમ/યુનીટનું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી, સમજના આધારે ઉકત મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(બ) પ્રમોટર દ્વારા ઈમારત/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. તે મુજબ 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.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-
(મિલકતનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી)

(૫.૧) પ્રમોટર મજકુર મિલકતનો કબજો આજથી તારીખ ૩૧/૩/૨૦૨૪ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો યુનીટ/એકમ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર, મોડુ કર્યા તારીખથી, કબજો સોંપી આપે, ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % (ટકા) દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % (ટકા) દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહશે.

પરંતુ, મજકુર મિલકત જેમા આવેલ છે તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામા નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો વેચનાર મિલકતની ડિલીવરી યાને કબજો સોપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવવા હકકદાર રહેશે જે બાબતે ખરીદનારને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તર–તકરાર નથી અને ભવિષ્યમાં લેશે નહિ તેનો ખરીદનાર સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુંકપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે ના કારણે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી વિગેરે ના કારણે.

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

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત વ્યકિત દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામા આવે અને તેને કારણે બાંધકામમાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કોઈપણ ઈન્સ્ટ્રીઝની હડતાલના વિગેરેના કારણે.

૬. ખરીદનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલી ખોટી ફરીયાદ કે દાવા દુવી ના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોના કારણે.

સદરહુ ઉપરોકત કારણોસર જો કબજો સોપવામાં વિલંબ થશે તો ખરીદનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩ (ત્રણ) મહીનાની અંદર મજકુર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ઈમારતોનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ફલેટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય, ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આપે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને જાણ કરે, ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે, જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા સરકારી કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષ, અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવીને, ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના ૩ હપ્તા ચુકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મજકુર મિલકત ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ 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 ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના 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. અને એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTTI : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દીવસમાં પરત કરશે.

(૬) એલોટી (મજકુર મિલકત) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) મજકુર મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને, સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ખર્ચ તથા ટેક્ષ ચુકવીને, એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મજકુર મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુર મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મજકુર મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે સહી. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર રદ કરી, મજકુર મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકાશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

એ. ઓ. પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી એલોટીના મેઈન્ટેન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાંણા ની રકમ પ્રમોટર્સને ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે, જયા સુધી એલોટીનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી, પ્રમોટર્સને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. એલોટીએ પ્રમોટર્સને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ. ઓ. પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યા સુધી તે રકમ પ્રમોટર્સ પાસે જ રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીના રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :–

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

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOITER
(પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી) :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી. તેમજ તમો આ વેચાણ કરારના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવા કોઈ બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થા ને ગીરો આપવાનુ નકકી કરી નાણાંકીય લોન મેળવો તો તે ધીરાણના તમામ હપ્તા તેમજ અન્ય રકમો ભરવાની જવાબદારી તમોની રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં બેંક લોન તમો ને ન મળી શકે તેમજ અન્ય કોઈ રીતે તમો વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ન ચુકવી શકો તો તમોને મજકુર મિલકત અંગેના કોઈપણ હકકો પ્રાપ્ત થશે

નહિ અને આ સાટાખત આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે તેનો અમો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીને છીએ.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ઈમારત સંબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજકટ, જમીન/મિલકત, ઈમારતોના ફ્લેટ્સ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) 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.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મજકુર મિલકત સંબધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત મજકુર મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે છે કે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાની મજકુર મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ઈમારતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) મજકુર મિલકતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં મજકુર મિલકતને રાખશે. મજકુર મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ, મજકુર મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું

ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મજકુર મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. મજકુર મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, તેમજ ઈમારત તથા તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (**Partitions**) ગટર, પાઈપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓને (**Appurtenances**) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (**Tenantable**) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) ઈમારતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ઈમારતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મજકુર મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મજકુર મિલકતના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી ઈમારતમાં કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મજકુર મિલકતને સંબધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) મજકુર મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મજકુર મિલકતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ઈમારતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટર પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય, ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટીની સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECT LIABILITY (ક્ષતીની જવાબદારી) :–

બીજાપક્ષકારને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા મજકુર મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષકાર, પહેલા પક્ષકારના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષકારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલાપક્ષકારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજાપક્ષકારને આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ આવી ખામીઓ

માટે પહેલાપક્ષકારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલાપક્ષકારના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજાપક્ષકારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજાપક્ષકારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલાપક્ષકાર બીજાપક્ષકારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પહેલાપક્ષકારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૦.૧) બિલ્ડીંગ ને નુકસાન :–

૧. જો એલોટી દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકસાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાન, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા એલોટીના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે એલોટીની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ. અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકસાનીને રિપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૧૦.૨) આગ :–

૧. જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ. અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨. કબજો લેતા પહેલા, એલોટી પોતે ખરીદેલ મિલકત તથા બિલ્ડીંગ, કોમન સુવિધા, ઈલેકટ્રીક સપ્લાય, લિફ્ટ, ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમ, ફાયર એન.ઓ.સી., અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્ક, અન્ય વાયરિંગ, સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પ્રમોટર્સને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો એલોટીને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(૧૦.૩) લિફ્ટ :–

એલોટીએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઈસન્સ, લિફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન કંપની વિગેરેની ચકાચણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિત માં જાણ એલોટીએ પ્રમોટર્સને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો એલોટીને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી લિફ્ટના લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટર્સની રહેશે નહિ અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

સોસાયટીને પ્રાજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટર્સની રહેશે નહિ અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાન ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

આમ, ઉપરાકેત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન એલોટી અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૧) સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મજકુર મિલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયા તથા કોમન ફેસેલીટીના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે ઈમારતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એઓસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે મજકુર મિલકત માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) સર્વીસનો વપરાશ :–

મજકુર યોજનામાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) મજકુર મિલકત સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

મજકુર મિલકતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મજકુર મિલકતમાં) વધારા કરી શકાશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મજકુર મિલકતની કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ મજકુર પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી સાથે મજકુર મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર એલોટીનો કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, તેમજ સી. ઓ. પી. ની જગ્યા વિગેરે તેમજ અન્ય કોમન એરીયા, કોમન સુવિધાઓ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રમોટર્સની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે એલોટીને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે નાં પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી તેમજ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લીએ છે કે, મજકુર મિલકત/ઈમારત સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા, જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

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

(૧૭) સંબંધીત રાજયનાં મજકુર મિલકતના ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટી ખાત્રી આપે છે, કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી, ત્યાં સુધી આ કરારમાં 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 જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સપુંર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ મજકુર મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે રદ થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND (સુધારો કરવાનો અધિકાર) :–

બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર મજકુર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અંસગત 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 સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી : –

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

(૨૪) 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 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) સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર 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 આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) 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. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : – આ કરારમા શરૂઆતમા દર્શાવ્યા મુજબ.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુ : – આ કરારમા શરૂઆતમા દર્શાવ્યા મુજબ.

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

(૨૮) સંયુકત એલોટી : –

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ : –

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ : –

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

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા : –

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

–:: પરિશિષ્ટ : ૧ ::–
–:: પ્રોજેકટ વાળી જમીનનું વર્ણન ::–

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી (અડાજણ) તાલુકાના મોજે ગામ **મોટાવરાછા** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫, જેનો **બ્લોક નંબર : ૧૪** થી નોંધવામા આવેલ, બિનખેતી ઉપયોગની જમીન, કે જેનુ રેવન્યું દફતર મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ, હે. ૨, આરે.૧૪, ૦૯ ચોરસ મીટર છે જેનો **ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮ (મોટાવરાછા)** સમાવેશ થતા, તેને મુળખંડ નંબર : ૧૨, **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)** ફાળવવામા આવેલ છે, જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૮૯ ચોરસ મીટર છે તે પૈકી ફકત " સબ પ્લોટ નંબર : ૧ " વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૧૨.૦૦ ચોરસ મીટર છે તે બીનખેતી ઉપયોગની સંપુર્ણ પુરેપુરી જમીનમાં **" શગુન હાઈટ્સ "** નામથી ઓળખાતી ઈમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે. મજકુર **" શગુન હાઈટ્સ " ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ) પૈકી સબ પ્લોટ નંબર : ૧** ની ચર્તુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)
ગામ : મોટાવરાછા
બ્લોક નંબર : ૧૪
ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૮
ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ (T.R. મુજબ)
સબ પ્લોટ નંબર : ૧
" શગુન હાઈટ્સ "
ફલેટ નંબર : ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચોરસ મીટર

પુર્વે	:–	સબ પ્લોટ નંબર : ૨, ૩ અને ૪
પશ્ચિમ	:–	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ તથા આર–૧૯ સેલ ફોર રેસી.
ઉત્તર	:–	આર–૧૯ સેલ ફોર રેસી.
દક્ષિણ	:–	૨૪ મીટર ટી.પી. રોડ

–:: પરિશિષ્ટ : ૨ ::–
–:: વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન ::–

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧ માં દશાવેલ જમીન/મિલકત ઉપર આયોજીત " **શગુન હાઈટ્સ** " માં આવેલ " **બિલ્ડીંગ નંબર :** .... " ઈમારતના " .... **માળ** " પર આવેલ " **ફલેટ નંબર :** .... " થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, તે ફલેટ, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા સહિતનો **કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચોરસ મીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચોરસ મીટર)** છે, તે બાંધકામ વાળી મિલકત, ઈમારત તળેની જમીનના ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહિતની મિલકત.

–:: પરિશિષ્ટ : ૩ (સહીયારી સુવિધા) ::–

ઉપર પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ સઘળી જમીન, કોમન પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની દાદર તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીંથ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, છેલ્લા માળ ઉપરની અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ યુનીટ/એકમ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ યુનીટ/એકમ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહી કરી શકે.

" એનેક્ષર – ૧ "

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે.

" એનેક્ષર –૨ "

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે ની યાદી

મજકુર મિલકત અંગે, તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ
(૩) દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર
(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
(૫) Floring : 60mm X 60mm વિટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ
(૬) રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે
(૭) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ
(૮) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
(૯) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઇલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
(૧૦) લીફ્ટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ

તદઉપરાંત ઈમારતોમા સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

આ વેચાણ કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર કરવામાં આવે છે. તે આપણે બંને પક્ષના તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, પ્રતિનિધિઓને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે આપણે બંને પક્ષકારોની સહી સાક્ષી રૂબરૂ કરી આપી છે.

અત્રે...................................મતુ તત્રે...................................શાખ

" મેસર્સ નિલકંઠ એન્ટરપ્રાઈઝ " એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર

:–... :–...

શ્રી વિરલભાઈ ચુનીભાઈ બરવાળીયા **સાક્ષી**

:–...

સાક્ષી

સહી	**ફોટો**	**ડાબા હાથ ના અંગુઠાનુ નિશાન**
–:: પ્રમોટર ::– **" મેસર્સ નિલકંઠ એન્ટરપ્રાઈઝ " એ નામની ભાગીદારી પેઢી, તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર** **સહી :** ________________________________ **શ્રી વિરલભાઈ ચુનીભાઈ બરવાળીયા**	ફોટો	
–:: એલોટી ::– **(૧) શ્રી** **સહી :** ________________________________	ફોટો	
(૨) શ્રી **સહી :** ________________________________	ફોટો	