દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	
૨૫	૩૭			

કબજા વગરના વેચાણ સાટાખતનો કરાર

સંવત ૨૦૭૭ ના .... સુદ/વદ............ ને વાર : ....વાર, તારીખ : ....મી, માહે : ...., સને : ૨૦..... ના અંગ્રેજી દિને...

આ સાટાખત કરાવી લેનાર : પહેલા પક્ષનાઃ ખરીદનાર :--

શ્રી

ઉ.આ.વઃ- , ધંધોઃ- , જાતનાઃ- હિન્દુ,
રહેવાસીઃ-
મો.નં. :-
(PAN NO.) **(AADHAR NO.)**

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ સાટાખતમાં એલોટી યા "પહેલા પક્ષના" અગર આ વેચાણ સાટાખત લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે સંબોધનમાં પહેલાપક્ષના યાને ખરીદનારનો તથા પહેલા પક્ષનાના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લિ.

આ સાટાખત કરી આપનાર : બીજા પક્ષનાઃ વેચનાર :--

તાપી ઇન્ફ્રા એલએલપી **(PAN NO. AARFT 3829 R)**

એક રજીસ્ટર્ડ લિમીટેડ લાયબ્લીટી ભાગીદારી પેઢી-અને તેના ભાગીદારો

જેનો રજીસ્ટર એલ.એલ.પી આઇડેન્ટીફીકેશન નંબર : AAW-1502(એએડબલ્યુ-૧૫૦૨) છે. જે ગર્વનમેન્ટ ઓફ ઇન્ડીયાના મીનીસ્ટ્રી ઓફ કોર્પોરેટ અફેર્સ ના સેકશન ૧૨(૧), લિમીટેડ લાયબ્લીટી ભાગીદારી ના એકટ, ૨૦૦૮ હેઠળ નોંધાયેલ છે.

જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :

ફલેટ નં. ૧૦૧, પહેલો માળ, તાપી સ્કવેર, કોઝવે રોડ, સુરત : ૩૯૫ ૦૦૪

(૧) નિરવકુમાર બિપીનભાઇ પટેલ **(૨૫% હિસ્સો)**

ઉ.આ.વ.: ૨૮, ધધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૮૦૪, આદેશ્વર હાઇટસ, ડી-માર્ટની સામે, અડાજણ, સુરત.
(PAN NO. BMQPP 4060 C) **(AADHAR NO. 3600 7146 4563)**
મો. નં. ૯૯૭૮૬ ૮૮૦૪૪

(૨) અંકિત રમેશભાઇ પટેલ (૧૫% હિસ્સો)

ઉં.આ.વ.: ૩૦, ધધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : એ-૧૦૦૧, રાજહંસ એલિટા, પાલ આરટીઓ સામે, અડાજણ, સુરત.

(PAN NO. BEAPP 5710 B) (AADHAR NO. 6024 9989 8390)

મો. નં. ૯૯૧૩૭ ૫૭૪૦૦

(૩) ભાવિક કિરીટભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦% હિસ્સો)

ઉં.આ.વ.: ૨૪, ધધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૬૩, વિજયરાજ રો હાઉસ, સિંગણપોર કોઝવે રોડ, સિંગણપોર, સુરત.

(PAN NO. CVNPP 2981 D) (AADHAR NO. 9552 4621 4225)

(૪) જેમીશ શૈલેષભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦% હિસ્સો)

ઉં.આ.વ.: ૨૩, ધધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૬૨, વિજયરાજ રો હાઉસ, સિંગણપોર કોઝવે રોડ, સિંગણપોર, સુરત.

(PAN NO. DOPPP 4656 K) (AADHAR NO. 2055 6119 6825)

(૫) ભાવિકા વિકાસ પટેલ (૨૦% હિસ્સો)

ઉં.આ.વ.: ૨૭, ધધો : ઘરકામ તથા વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : એ-૧૦૦૧, રાજહંસ એલિટા, પાલ આરટીઓ સામે, અડાજણ, સુરત.

(PAN NO. DICPP 8018 Q) (AADHAR NO. 7095 8843 0774)

(૬) ચાર્મી અંકીત પટેલ (૧૫% હિસ્સો)

ઉં.આ.વ.: ૨૬, ધધો : ઘરકામ તથા વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : એ-૧૦૦૧, રાજહંસ એલિટા, પાલ આરટીઓ સામે, અડાજણ, સુરત.

(PAN NO. DIXPP 0708 N) (AADHAR NO. 2547 0921 5945)

મો. નં. ૯૯૧૩૭ ૫૭૪૦૦

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ સાટાખતમાં પ્રમોટર યા "બીજા પક્ષના" અગર આ વેચાણ સાટાખત કરી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે સંબોધનામાં બીજાપક્ષના યાને વેચનારા તથા બીજાપક્ષનાના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	**એફ.પી. નં.**	**ફ્લેટ નંબર**		**ક્ષેત્રફળ ચો.મી.**
૨૫	૩૭			

જત આજરોજ હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ **કતારગામના** મોજે **ગામ : ટુંકી** ના **રેવન્યુ સરવે/બ્લોક નંબર : ૪૬** થી નોંધાયેલી ૦ હેકટર ૧૭ આરે ૨૦ ચો.મી યાને ૧૭૨૦ ચો.મી. આકાર રૂા. ૩.૬૨ પૈસા વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૫ (સિંગણપોર-ટુંકી),** ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૯/બી, **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૭**, જેનું **ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૯ ચો.મી.** છે જેનો સીટી સર્વે નં. ૧૦૯૪ છે તે બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **તાપી ઇન્ફ્રા એલએલપી** એક રજીસ્ટર્ડ લિમીટેડ લાયબ્લીટી ભાગીદારી પેઢી એ **"અર્જુન હોમ્સ"** નામની ઇમારતોનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં **"વિંગ-એ તથા વિંગ-બી"** આવેલ છે. જે પૈકી **"વિંગ-....... "** વાળી ઇમારતનાં **............માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** કે જેનું મંજુર પ્લાન મુજબનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ **............ ચો.મી** થાય છે. તેનો બાલ્કની અને વોશ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **............**ચો.મી છે. તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની સહીતની મિલકત જેને ખાસ અહીં નીચે પરિશિષ્ટ-બ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે, જે મિલકત એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ બીનખેતીની જમીનના ટાઇટલ્સની હકીકત એવી છે કે.....

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ **કતારગામના** મોજે **ગામ : ટુંકી** ના **રેવન્યુ સરવે નંબર : ૪૬** થી નોંધાયેલી ખેતીની જમીન ના મુળ માલિક ગોપાલજી નાથાભાઇ ચાલી આવેલા. તેમની પાસેથી સદરહુ ખેતીની જમીન તાઃ ૦૯/૦૫/૧૯૩૮ ના રોજ ઘેલા ઉર્ફે રણછોડ કેશવ તથા ગોવિંદજી ભીખાભાઇએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. અને જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક માં નોંધ નં. ૧૩૨ થી તા. ૧૫/૦૮/૧૯૩૮ થી નોંધાયેલી છે. અને જે નોંધ તારીખઃ ૧૨/૦૯/૧૯૩૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ ઘેલા ઉર્ફે રણછોડ કેશવ તથા ગોવિંદજી ભીખાભાઇ પૈકી ઘેલા ઉર્ફે રણછોડ કેશવ તારીખઃ ૦૪/૦૭/૧૯૩૯ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના વારસદાર તરીકે તેમનો દિકરો ભીખાભાઇ રણછોડભાઇ નું નામ દાખલ કરેલ. અને જે અંગેની વારસાઇની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક માં નોંધ નં. ૧૩૯ થી તા. ૦૫/૦૮/૧૯૩૯ થી નોંધાયેલી છે. અને જે નોંધ તારીખઃ ૧૦/૧૦/૧૯૩૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી	૪૬
ટી.પી. નં.	**એફ.પી. નં.**	**ફ્લેટ નંબર**	**ક્ષેત્રફળ ચો.મી.**
૨૫	૩૭		

ત્યારબાદ ભીખાભાઇ રણછોડભાઇ તથા ગોવિંદજીભાઇ ભીખાભાઇ પૈકી ભીખાભાઇ રણછોડભાઇ તારીખઃ ૧૨/૧૨/૧૯૪૮ ના રોજ ગુજરી જવાથી ભીખાભાઇ રણછોડભાઇ ના વારસદાર તરીકે તેમના દિકરો ગોવિંદજી ભીખાભાઇ નું નામ વારસાઇ રજીસ્ટરે દાખલ કરેલ. અને જે અંગેની વારસાઇની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક માં નોંધ નં. ૨૨૬ થી તા. ૧૮/૦૫/૧૯૫૧ ના રોજ નોંધાયેલી છે. અને જે નોંધ તારીખઃ ૨૧/૦૭/૧૯૫૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક ગોવિંદજી ભીખાભાઇ તારીખઃ ૨૬/૧૨/૧૯૬૭ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના વારસોએ આપેલ અરજી તથા જવાબો અને પંચોના પેઢીનામાંથી ખાત્રી કરી રામીબેન તે ગોવિંદજી ભીખાભાઇ ની વિધવા, ચંપકલાલ ગોવિંદજી, ઇશ્વરભાઇ ગોવિંદજી તથા ભાસ્કરભાઇ ગોવિંદજી ના નામો વારસાઇ પત્રકે દાખલ કરેલ. અને જે અંગેની વારસાઇની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક માં નોંધ નં. ૩૯૮ થી તા. ૨૫/૦૧/૧૯૬૮ ના રોજ નોંધાયેલી છે. અને જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબરઃ ૪૬ વાળી જમીન તથા અન્ય જમીનો કે જેના સરવે નંબર : ૩૫, ૪૦, ૪૪ પૈકી અને ૪૫ વાળી જમીન ગોવિંદજી ભીખાભાઇ ની માલિકીની ચાલી આવેલ હતી. જે તમામ જમીનોની વહેંચણી તારીખ : ૨૫/૦૨/૧૯૭૨ ના રોજ વહેંચણ કરારના આધારે તથા તેમણે આપેલ જવાબના આધારે નીચે મુજબ કરેલ હતી. તેમજ ઉપરોકત તમામ જમીનો પૈકી સરવે નંબર : ૪૪ પૈકી વાળી જમીન નવી શરતની હોય માટે મે. આસી. કલેકટર સાહેબ ચોર્યાસી પ્રાંત ના નંબર : ટેનન્સી/પી/વશી/૧૧૦૪ સુરત તારીખ : ૧૨/૧૩-૦૬-૧૯૭૨ ના હુકમથી મેળવેલ પરવાનગીના આધારે નીચેની વિગતે નામ ફેરફારે કરવા અંગેની નોંધ કરી.

અનુંક્રમ નં.	નામ	સરવે નંબર
૧	ચંપકલાલ ગોવિંદજી	૪૪ પૈકી
૨	ઇશ્વરભાઇ ગોવિંદજી	૪૫, ૪૬
૩	ભાસ્કરભાઇ ગોવિંદજી	૩૫, ૪૪ પૈકી
૪	રામીબેન તે ગોવિંદજી ભીખાભાઇ ની વિધવા	૪૦

ઉપરોકત સરવે નંબર વાળી તમામ જમીનો ગોવિંદજી ભીખાભાઇના સીધીલીટીના વારસદારો વચ્ચે ઉપરોકત રીતે વહેંચણી કરવા માટેની અરજી આપેલ હતી જે અરજીના અનુસંધાનમાં સદરહુ સરવે નંબર : ૪૬ વાળી જમીન તથા સરવે નંબર : ૪૫ જમીન ઇશ્વરભાઇ ગોવિંદજી ના હિસ્સે આવેલ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	
૨૫	૩૭			

જે અંગેની વારસાઈની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક માં નોંધ નં. ૪૭૫ થી તા. ૧૫/૬/૧૯૭૨ થી નોંધાયેલી છે. અને જે નોંધ તારીખઃ ૨૭/૦૭/૧૯૭૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ઉપરોકત રીતે સદરહુ સરવે નંબરઃ ૪૬ વાળી જમીન ઈશ્વરલાલ ગોવિંદજીના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે. જે જમીન બાબતે ઈશ્વરલાલ ગોવિંદજી વિગેરે વિરૂધ્ધ તેમનો પુત્ર બીરેન ઈશ્વરલાલ નું મે. સુરતના ત્રીજા જોઈન્ટ સિવિલ જજ(સીડી) જજ સાહેબની કોર્ટમાં સ્પે. ડીવાની મુકદમો નંબરઃ ૪૯૨/૯૭ થી કેસ ચાલતો હતો. જે બાબતે કોર્ટના સમાધાનથી હુકમનામું આવતા સદરહુ સરવે નં. ૪૬ વાળી જમીન તથા અન્ય જમીનોમાં ૧/૫ ભાગ સરખે હિસ્સે નામ દાખલ કરવા જણાવેલ હોય ઈશ્વરલાલ ગોવિંદજીનું નામ હાલ ચાલતુ હોય બાકી રહેતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં (૧) હંસાબેન ઈશ્વરલાલ, (૨) આશિતકુમાર ઈશ્વરલાલ, (૩) કુંતેશકુમાર ઈશ્વરલાલ, (૪) બીરેનકુમાર ઈશ્વરલાલ ના નામો સરખે હિસ્સે દાખલ કરવા કોર્ટના હુકમનામાં, અરજી, પેઢીનામું, પંચકયાસ તથા પક્ષકારોના જવાબ આધારે દાખલ કરવા નોંધ કરી. અને જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક માં નોંધ નં. ૧૪૭૩ થી તારીખ : ૦૬/૧૧/૨૦૦૦ ના રોજથી નોંધાયેલી છે. અને જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ઉપરોકત રીતે સદરહુ સરવે/બ્લોક નં. ૪૬ વાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર હમો બીજા પક્ષના યાને (૧) ઈશ્વરલાલ ગોવિંદજી, (૨) હંસાબેન ઈશ્વરલાલ, (૩) આશિતકુમાર ઈશ્વરલાલ, (૪) કુંતેશકુમાર ઈશ્વરલાલ, (૫) બીરેનકુમાર ઈશ્વરલાલ થયેલા.

સદરહુ જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમઃ ૨૫(સિંગણપોર-ટુંકી) લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૭ ફાળવવામાં આવેલો. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૯ ચો.મી. થયેલ છે.

સદરહુ સરવે/બ્લોક નં. ૪૬ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૨૦ ચો.મી. પૈકી ૧૨૦૯ ચો.મી. માટે ઈશ્વરલાલ ગોવિંદજી વિગેરેએ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તાઃ ૧૧/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરેલ, જે અરજીનાં અનુસંધાને મે. કલેકટરશ્રી સુરતના તાઃ ૦૫/૧૦/૨૦૨૦ ના હુકમ ક્રમાંક : ૯૭૧/૨૨/૧૭/૦૨૨/૨૦૨૦ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમ કરી પરવાનગી આપેલ. જે હુકમની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ હક્ક પત્રક માં નોંધ નંબર : ૧૬૭૯ થી તારીખ :

૦૫/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલી છે. જે નોંધ તારીખ : ૦૯/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સરવે/બ્લોક નં. ૪૬ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૨૦ ચો.મી. પૈકી ૧૨૦૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (૧) ઇશ્વરભાઇ ગોવિંદજી ઉર્ફે ઇશ્વરલાલ ગોવિંદભાઇ રાઠોડ, (૨) હંસાબેન ઇશ્વરભાઇ રાઠોડ, (૩) આશીત ઇશ્વરલાલ રાઠોડ, (૪) કુંતેશકુમાર ઇશ્વરલાલ રાઠોડ, (૫) બીરેનકુમાર ઇશ્વરલાલ રાઠોડ પાસેથી હમો બીજા પક્ષનાઓ યાને હમો મે.તાપી ઇન્ફ્રા એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લિમીટેડ લાયબ્લીટી ભાગીદારી પેઢી-અને તેના ભાગીદારો (૧) નિરવકુમાર બિપીનભાઇ પટેલ (૨) અંકિત રમેશભાઇ પટેલ, (૩) ભાવિક કિરીટભાઇ પટેલ, (૪) જેમીશ શૈલેષભાઇ પટેલ, (૫) ભાવિકા વિકાસ પટેલ, (૬) ચાર્મી અંકીત પટેલનાઓએ તા.૨૨/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના કતારગામ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૧૫૯૪૪ થી તા. ૨૨/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૧૬૮૭ થી તા. ૨૮/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૨૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ સુરત ઉધનાના સરવે/બ્લોક નં. ૪૬ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૨૦ ચો.મી. પૈકી ૧૨૦૯ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન બાબતે સુરત મહાનગરપાલીકા સુરતે ટી.ડી.ઓ.નં./ડી.પી./નં. ૦૯૬, તા. ૧૨/૧૦/૨૦૨૧ ના પત્રથી બીલ્ડીંગનો પ્લાન મંજુર કરીને વિકાસની પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ **Real Estate Regulatory Act** માં નોંધવામાં આવેલ છે. કે જેનો **RERA PROJECT REGISTRATION NO.** .... છે, જેની નકલ એનેક્ષર “એ” (Annexure-A) થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પેઢી (પ્રયોજક) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઇટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઇન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પેઢી (પ્રયોજક) ના આર્ટીકેટ અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે **Real Estate Regulation and Development Act-2016** માં ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર		ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭			

ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે. ટાઇટલના પ્રમાણપત્રની નકલ, ગામ નમુના-૬ અને ૭/૧૨ ના ઉતારાની નકલો. અન્ય કોઇ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ, જે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેની ચકાસણી એલોટી દ્રારા કરવામાં આવેલ છે. અને તેનાથી તેને સંતોષ થયેલ છે.

લે આઉટ પ્લાન કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ તેની નકલો એલોટી દ્રારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટર દ્રારા સુચિત લે-આઉટ પ્લાન અને તે મુજબ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચિત કરી સદર પ્રોજેકટમાં આપવા માટે છે. તેની નકલો એલોટી દ્રારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

સદર બિલ્ડીંગ પૈકીની મિલકત કે જે એલોટી દ્રારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. અને તેને એનેક્ષર ‘‘બી’’ થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટર દ્રારા થોડી મંજુરી સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન, વિભાગો અને સદર બિલ્ડીંગમાં મેળવવામાં આવેલ બાકીની મંજુરી જુદા જુદા સત્તાધીશો તરફથી સમય સમયે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીંગ કંપલીશન પ્રમાણપત્ર અથવા સદર બિલ્ડીંગનું કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવી શકાય.

સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અથવા સરકાર દ્રારા ચોકકસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે કે પેઢી (પ્રયોજક) દ્રારા પ્રોજેકટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવેલ અને પાર પાડવામાં આવેલ અને સદર બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફકત પુર્ણતા અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર સદર બિલ્ડીંગ બાબતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્રારા આપવામાં આવશે.

પ્રમોટર દ્રારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ સદર સુચિત પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત પ્લાન/ વિકાસ પરવાનગીની મંજુરી સુરત મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્રારા આપવામાં આવેલ. તા.: .... ના નોટીસના આધીન રહેશે અને જયારે એલોટી દ્રારા પ્રમોટર ને **ફ્લેટ નંબર : .... તે .... માળે, બિલ્ડીંગ નંબર : ....** માં આવેલ તે ખરીદ કરવા અરજ કરવામાં આવેલ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી	૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭		

સદર ફ્લેટનો મંજુર પ્લાન મુજબનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ **................ ચો.મી.** એટલે ફ્લેટનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો, તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય અને તેમાં વળંદાનો વિસ્તાર બાકાત હોય, પરંતુ ફ્લેટના તે વિસ્તાર કે જે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢાંકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

પક્ષકારો દ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો અને ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે આ કરારમાં નીચે જણાવેલી શરતો મુજબ દાખલ થવા ઇચ્છુક છે.

સદર કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ પેઢીને લેખિતમાં સદર ફ્લેટ માટે એલોટી સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રમોટર આથી ફ્લેટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થયા છે.

આ કરારની અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

---:: શરતો ::---

1. પ્રમોટર એ સદર પ્રોજેક્ટ **"અર્જુન હોમ્સ"** નામની **વિંગ-એ તથા વિંગ - બી,** નુ બાંધકામ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કિંગ તથા સાત માળનુ છે. અને જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઇન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા સમયે સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

જો કે, પેઢીએ લેખિતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કરી શકશે કે જે એલોટીની મિલકતને વિપરીત અસર કર્યા સિવાય કે કોઇ ફેરફાર અથવા વધારો કોઇ સરકારી સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલા ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

1. (a) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રમોટર આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે **ફ્લેટ નંબર : ....,** જેનું RERA મુજબનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ ઉપરોકત વિગતના કોષ્ટકમાં દર્શાવેલ છે. **તે .... માળે તે વિંગઃ ....** જેને હવે પછી ફ્લેટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

1. (b) કુલ અવેજ ની રકમ કે જે સદરહુ મિલકતની છે. જે કલોઝ ૧(a) માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂ................/- **અંકે રૂપીયા................**

.... નકકી કરેલ છે. જેના બાના પેટેની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા **રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** પેઢીને ચુકવી આપેલ છે.

1. (c) બાકીની રકમ **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી નીચેની વિગતેથી ચુકવવાના છે. અથવા બંને દ્રારા નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં પૂરી કરવાની રહેશે.

ક્રમ	સમય મર્યાદા	ટકા
૧	સાટાખત થયેથી	કુલ અવેજના ૩૦ ટકા થી વધારે નહી
૨	પ્લીન્થ લેવલનુ બાંધકામ	કુલ અવેજના ૪૫ ટકા થી વધારે નહી
૩	ટમામ સ્લેબ ભરાયેથી	કુલ અવેજના ૭૦ ટકા થી વધારે નહી
૪	દિવાલ. સ્દંરનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી દરવાજા થયેથી	કુલ અવેજના ૭૫ ટકા થી વધારે નહી
૫	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વેલ્સ, લોબી ફલોર લેવલ સુધી	કુલ અવેજના ૮૦ ટકા થી વધારે નહી
૬	પ્લમ્બરીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસનુ વોટર પ્રુફીંગ સુધી	કુલ અવેજના ૮૫ ટકા થી વધારે નહી
૭	લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, મિકેનીકલ વિગેરે	કુલ અવેજના ૯૫ ટકા થી વધારે નહી
૮	કબજો સુપ્રત કરતી વખતે તથા દસ્તાવેજ વખતે	બાકીની પુરેપુરી રકમ

1. (d)કુલ કિંમત જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે. જેમાંથી ટેક્ષ જે તારીખે ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે કે જે એલોટી દ્રારા પ્રમોટર નકકી કરે તે મુજબ ભરપાઇ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રમોટર દ્રારા ભરપાઇ કરવામાં આવતા ટેક્ષો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટને કરવાના હોય કે જે પ્રમોટર દ્રારા ચૂકવવામાં આવે)

1.(e) કુલ કિંમત ક્રમસઃ વધારા મુકત છે. સિવાય કે વધારો/ વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્રારા સ્થાનિક

બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય લગાડવામાં આવે. પ્રમોટર આથી બાંહેધરી આપી સહમત થાય છે જે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પેઢીએ સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

1.(f) પ્રમોટર તેના ફકત વિવેકબુધ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઇ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઇ રીવીઝન કે ઉપાડને આધીન રહેશે નહી. જયારે તે પ્રમોટર દ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

1.(g) પ્રમોટરએ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઇ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩% ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચૂકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે. જયારે પ્રમોટર તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામા ઘટાડો થાય જે મર્યાદામાં હોય કે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હોય તેને **૪૫ દિવસમાં** વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે MCLR+2 ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય .... જો કાર્પેટ એરીયામા વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પેઢીએ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ .... ચો.મીટર કે જે આ કરારના કલોઝ ૧ (અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

1. (h)એલોટી પ્રમોટર ને તેના દ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચૂકવણા કોઇપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઇ હોય તો કે જે પ્રમોટરને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રમોટરને તેના નાણાં ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઇ વાંધો/ માંગણા કરશે નહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત	ટુંકી	૪૬

ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭		

2.1 પ્રમોટર આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઇ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે આવા પ્લાનને મંજુર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે ફલેટનો કબજો એલોટીને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર અને અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

2.2 સમય પ્રમોટર અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રમોટર સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પુર્ણ કરી એલોટીને ફ્લેટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તારના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ તેવી જ રીતે એલોટીએ બાકીની રકમની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે તેણે ભરપાઇ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જબાવદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રમોટર દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ **1 (c)** માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

3. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીન સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ **..A..** ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટ ન લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેટિવ એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને **..B..** ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટ માંથી પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **..C..** નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. જેમાં,

..A.. એટલે કે, **Regular F.S.I. Area,** જમીનના ઝોનીંગ મુજબ **GDCR** અન્વયે મળતી **FSI** = 2176.20 Sq.mtrs.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી	૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭		

..B.. એટલે કે, **Regular F.S.I. Area + Paid F.S.I. Area, Any Other FSI as Per GDCR** = 3264.30 Sq.mtrs.

..C.. એટલે કે, **Used F.S.I. Area,** મંજુર લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ **FSI** = 3264.17 Sq.mtrs.

4.1 જો પ્રમોટર સમયમર્યાદા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવાનો જ છે. તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટીઓને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ MCLR+2 ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી ચૂકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રમોટરને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ MCLR+2 ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ને ચુકવવા માટે સહમત છે. તેમજ જો પ્રમોટર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પુરો કરે અને કોઇ કારણસર એલોટી સમયસર ફ્લેટના નાણાં પ્રમોટરને ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ કરારની કિંમત ઉપર પ્રમોટર નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાની રહેશે. અને જે એલોટીએ મંજુર રાખવાનુ રહેશે.

4.2 ઉપરોકત **4.1** ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટર નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે તો પ્રમોટર તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રમોટર 15 દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટી આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઇ-મેલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઇ ખાસ ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના દ્વારા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી	૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭		

કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રમોટરઆ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પેઢી કે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને ફલેટના વેચાણ અવેજના હપ્તા જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

5. ફલોરીંગના ફીક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રમોટર ધ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર-સી (Annexure-C) માં જણાવવામાં આવેલ છે.

6. પેઢીએ ફલેટનો કબજો એલોટીને તારીખઃ-..................... ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટીને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પેઢીએ એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ **4.1** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રમોટરને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે, પ્રમોટર યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકદાર રહેશે કે જયારે ફલેટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

૧. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

૨. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

7.1 કબજો લેવાની પ્રકીયા - સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી તેમજ એલોટી ધ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પેઢી એ એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પેઢી કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઇ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રમોટર ના તરફે પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઇન્ટેનન્સની ચૂકવણી કરવી સહમતી

આપે છે કે પ્રમોટર દ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રમોટર તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે.

7.2 એલોટીએ ફલેટનો કબજો પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ, સદર ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી **15** દિવસની અંદર કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

7.3 એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતાઃ- પ્રમોટર તરફથી લેખિતમાં કલોઝ **7.1** મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી ફલેટનો કબજો પ્રમોટર પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ **7.1** માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઇ કરવા જવાબદાર રહેશે.

7.4 જે તારીખે ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ના કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇઓ ખામી હોય તો જયારે રહેશે અને એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે નહી. તેમજ પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ કે અન્ય ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રમોટરને કંટ્રોલ બહાર હોય.

8. એલોટીએ ફલેટ યા તેના કોઇ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત ફલેટ ચલાવવા માટે જ રહેશે અને પાર્કીગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફકત કરવાનો રહેશે.

9. એલોટીએ ફલેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રમોટર દ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે

સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રમોટર કોમન ઓર્ગેનાઇઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર્ડ કરી શકે, જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કોઇ સક્ષમ સત્તાધીશ જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઇ વાંધા લેવાના રહેશે નહી.

9.1 પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને ફ્લેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના **15** દિવસમાં એલોટી તેનો પ્રમાણસર શેર એટલે કે ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રમોટરને લગતા હોય તે ભરપાઇ કરવા જવાબદાર રહેશે. જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઇટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ, પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં સુધી સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રમોટરને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા કે નકકી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો હીસ્સો નકકી થાય એલોટીએ પ્રમોટરને કામચલાઉ માલીક ફાળો રૂા. ..../- માસીક બહારના ચૂકવણા માટે ભરપાઇ કરવાના રહેશે. જે આવી એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઇ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી અને તે રકમ જયાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રમોટર પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

10. કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત, સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રમોટર ને તેમનો સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી	૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭		

11. એલોટીએ પ્રમોટરને રૂા. ..../- કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એટર્ની એટ લો/ વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વયેન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

12. ફ્લેટના કન્વયેન્સની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રમોટરને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વયેન્સ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

13. પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી :- પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત બાંહેધરી આપે છે.

i. પ્રમોટરના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

ii. પ્રમોટરને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

iii. પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઇ બોજો નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

iv. પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ કાયદાના પ્રકરણો કોઇ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

v. તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર ફ્લેટ બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી

મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પેઢીએ તમામ સમયે તેમજ પ્રોજકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

vi. પ્રમોટરને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના દ્વારા કોઇ કાર્ય જે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય તેવા કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

vii. પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય.

viii. પ્રમોટર આથી મંજુર કરે છે કે પ્રમોટર ઉપર કોઇપણ પ્રકારની મનાઇ નથી કે તે સદર ફલેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે.

ix. પ્રમોટરએ બિનતકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

x. પ્રમોટર ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઇ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઇ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલકતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

14. એલોટી આથી પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે..

i. એલોટી પોતાના ખર્ચે ફલેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઇ કામ એપાર્ટમેન્ટમાં કરશે નહી કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઇ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	
૨૫	૩૭			

ii. તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે દિવાલો કે આર.સી.સી. ને ડ્રીલ કે હોલ કરવામાં જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઇ નુકશાન ફલેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

iii. પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવની તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રમોટર દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર બિલ્ડીંગના નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઇ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

iv. ફલેટમાં કોઇ તોડફોડ અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઇ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઇ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી અને નાળી, ગટરો અને પાઇપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઇ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આર.સી.સી. ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહી અને તે અગાઉથી પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

v. પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ ફ્લેટના કે જેમાં બિલ્ડીંગ આવેલ હોય અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેવા કોઇ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

vi. સદર ફ્લેટમાંથી કોઇ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઇ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર		ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭			

vii. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કર્યેથી 15 દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હીસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઇ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

viii. સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા ફ્લેટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

ix. એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઇન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જયાં સુધી એલોટી દ્વારા તમામ લ્હેણા પ્રમોટર ને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહી.

x. એલોટીએ સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી નકકી કરે તેનુ પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

xi. એલોટીએ પ્રમોટર અને તેના સરર્વેયરને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

15. એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પેઢીને અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો.ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લ્હેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

16. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઇસ અથવા કાયદાના એસાઇનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો ફલેટ કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઇ દાવો રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રમોટર ની મિલકત રહેશે.

17. પ્રમોટર કે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રિએટ કરેલ નથી/ કરેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર ફલેટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

18. બંધનકર્તા અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રમોટર એલોટીને બંધનની કોઇ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જયાં સુધી પ્રથમ એલોટી દ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં **30** દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જે એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજુ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશ માટે હાજર રહેવાનું રહેશે. જો એલોટી **30** દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પેઢી દ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે એલોટી **15** દિવસની અંદર સુધારવામાં નહીં આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી દ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઇ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી. અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહી.

19. આખો કરાર :

આ કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને અનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતીઓ, કોઇ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફલેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

20. સુધારાનો હકક :

પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ ફકત આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

21. આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડતા બાબત.

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે. તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેવા તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે.

22. રદ કરવું :

જો આ કરારની કોઇ જોગવાઇ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહી તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

23. સપ્રમાણ :

હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતિ જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :

આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઇ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં ફલેટના કાર્પેટ એરીયા ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

24. વધુ બાંહેધરી :-

બંને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીકયુટ, એકનોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઇઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઇ હકક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

25. અમલની જગ્યા :-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	
૨૫	૩૭			

આ કરાર બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ સુરત ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી કતારગામ સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી સુરત ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમ જઆ કરાર ખાતે થયેલો હોવાનું ગણાશે.

26. એલોટી અથવા પેઢી આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર થઇ અને આ કરારનું એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

27. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રમોટર ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પેઢીને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઇડ ઇ-મેઇલ આઇડી, અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

.... એલોટીનું નામ

....એલોટીનુંસરનામું

.... ઇ-મેઇલ આઇડી

તાપી ઈન્ફ્રા એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લિમીટેડ
લાયબ્લીટી ભાગીદારી પેઢી-અને તેના ભાગીદારો
(પ્રયોજક) નું નામ

પ્રમોટર

ફ્લેટ નં. ૧૦૧, પહેલો માળ, તાપી સ્કવેર, કોઝવે રોડ, સુરત : ૩૯૫ ૦૦૪ નું સરનામું

tapiinfrallp@gmail.com (E-mail ID)

એ એલોટી અને પ્રમોટર ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઇ ગયા બાદ તેમના સરનામામા થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રમોટર અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

28. સંયુકત એલોટીઆ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી	૪૬
ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭		

જો કોઇ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રમોટર દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના દ્વારા આપવામાં આવ્યુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

29. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

30. તકરારનો નિકાલ :-

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઇ કેસમા તકરાર સમાધાનપુર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સત્તાધીશને Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ની જોગવાઇ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

31. કાયદાનો અમલ :-

પક્ષકારના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને .... કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમાં સહી સુરત શહેરનું નામ કરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખ અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહી કરી.

પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ **કતારગામના** મોજે **ગામ : ટુંકી** ના **રેવન્યુ સરવે/બ્લોક નંબર : ૪૬** થી નોંધાયેલી ૦ હેકટર ૧૭ આરે ૨૦ ચો.મી યાને ૧૭૨૦ ચો.મી. આકાર રૂા. ૩.૬૨ પૈસા વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૫ (સિંગણપોર-ટુંકી),** ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૯/બી, **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૭**, જેનું **ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૯ ચો.મી.** છે જેનો સીટી સર્વે નં. ૧૦૯૪ છે તે બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **તાપી ઇન્ફ્રા એલએલપી** એક રજીસ્ટર્ડ લિમીટેડ લાયબ્લીટી ભાગીદારી પેઢી એ **"અર્જુન હોમ્સ"** નામની ઇમારતોનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં **"વિંગ-એ તથા વિંગ-બી"** આવેલ છે. જે પૈકી **"વિંગ-....... "** વાળી ઇમારતનાં **............માળ** ઉપર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	વોર્ડ/ગામનું નામ	સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત	ટુંકી	૪૬

ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૨૫	૩૭		

આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** કે જેનું મંજુર પ્લાન મુજબનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ **............ ચો.મી** થાય છે. તેનો બાલ્કની અને વોશ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **............**ચો.મી છે. તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતાં અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, હિત હિસ્સા ઇત્યાદિ સહિતની મિલકત.

ઉપરોકત જણાવેલ જમીનો, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી. છે. તેના ઉપર બિલ્ડીંગ નં. .... ડેવલપ થયેલ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમ :

ઉત્તરે :

દક્ષિણ :

એલોટી સંયુકત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો

(૧) ....

(૨) ....

સ્થળ : .... તારીખઃ ....

સાક્ષીઓઃ-

૧. નામ : ....

સહીઃ ....

૨. નામ : ....

સહીઃ ....

પ્રમોટરઃ **તાપી ઈન્ફ્રા એલએલપી**
એક રજીસ્ટર્ડ લિમીટેડ લાયબ્લીટી ભાગીદારી પેઢી-અને તેના ભાગીદારો

નામ :

સહીઃ ....

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર		વોર્ડ/ગામનું નામ		સર્વે/બ્લોક નં.
વેચાણ સાટાખત		ટુંકી		૪૬
ટી.પી. નં.	**એફ.પી. નં.**		**ફ્લેટ નંબર**	**ક્ષેત્રફળ ચો.મી.**
૨૫	૩૭			

....

....

....

....

એનેક્ષર-એ (Annexure-A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને ફલેટના સ્પેશીફીકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર-બી (Annexure-B)

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી રૂા. ૧૦,૦૦૦/- બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી.

મને મળેલ છે.

પ્રમોટર નામ : **તાપી ઇન્ફ્રા એલએલપી એક રજીસ્ટર્ડ લિમીટેડ લાયબ્લીટી ભાગીદારી પેઢી-અને તેના ભાગીદારો**

સહીઃ ....

....

....

....

....

....

(Project Owner)