

-: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) :-

સવંત ૨૦૭૭ ના ભાદરવા સુદ ---- ને વાર --- વાર તારીખ ---- મી માહે ----- સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને હમો નીચે જણાવેલ પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ સાટાખત યાને બાનાખાતનો લેખ કરવામાં આવેલ છે.

પ્રથમ પક્ષકાર લખાવી લેનાર

શ્રી_____.

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

PAN. _____,

આધાર નંબર _____

રહેવાસી. _____ નાને

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

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર

EliteEdge Realty LLP

LLP Identification Number: AAU-8295

(PAN. AAIFE6796M)

RERA Reg. No.: _____

જેનું રજી. ઓફીસ નું સરનામું :- ૪૦૪, સ્પીસ કોટેજ, આશાનગર મેઈન

રોડ, આશાનગર, નવસારી-૩૮૬૪૪૫

નામની ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય અને અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી માલવ કેતનકુમાર ધ્રુવ. ઉ.આ.વ. ૩૯, ધંધો વેપાર, રેહવાસી : ૪૦૧ "રાજ વીહાર એપાર્ટમેન્ટ" જૈન દેરાસરની સામે, નાગતલાવડી, નવસારીનાને, ફોન નં. ૯૮૨૫૧ ૨૦૩૨૮, આધાર નં. ૬૯૯૬ ૭૯૯૦ ૦૯૦૬, PAN. AEGPD4752A

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

Designated partner

વેચાણ લેનારાઓ

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

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દો, ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે “ પક્ષકારો” તથા વ્યક્તિગત રીતે “પક્ષકાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

સીટીસર્વે નંબર -૧૨૫૫/અ ની વિગત

નવસારી જીલ્લાના, નવસારી તાલુકાનાં, મોજે શહેર નવસારીના રેલ્વે સ્ટેશન (પશ્ચીમે) સામે ગાર્ડ ચાલમાં આવેલ બરજોર બાગ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ જમીનના મૂળ માલિક કેકોબાદ શાપુરજી શેઠના નાઓ હતા. કેકોબાદ શાપુરજી શેઠના ના વારસદાર તરીકે ખોરશેદ કેકોબાદ શેઠના ઓ પાસેથી ૮૨૮.૦૦ ચો.મી., તા. ૨૫-૦૨-૧૯૮૦ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રારથી, નવસારીનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૫૪૫ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી (૧) ચીમનલાલ ખીમચંદ ધ્રુવ, (૨) હરેન્દ્ર ચીમનલાલ ધ્રુવ, (૩) કેતન ચીમનલાલ ધ્રુવ, (૪) હંસાબેન હરેન્દ્ર ધ્રુવ ના ઓએ વેચાણ રાખેલ. જેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે તા.૧૨/૦૩/૧૯૮૦, નોંધ નંબર _ ૩થી પડેલ જે તા.૨૩/૦૪/૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ ચીમનલાલ ખીમચંદ ધ્રુવ નું તા. ૧૧/૦૪/૧૯૮૩ ના રોજ અવસાન થતા રજીસ્ટર વિલ નંબર. ૨૭૪૫, તા. ૧૯/૦૭/૧૯૮૦ ના આધારે વારસાઈ કરી રશ્મીબેન કેતનકુમાર ધ્રુવ નું નામ દાખલ કરવામાં આવ્યું. જેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે તા.૨૬/૧૧/૧૯૮૬, નોંધ નંબર_૧૧૮ થી પડેલ જે તા.૩૦/૧૨/૧૯૮૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરકુ જમીનના વારસદારો દ્વારા કોટુંબીક મિલકત વેહેયણીના કરાર તા: ૧૬/૦૫/૨૦૦૩ આધારે વિભાગ માપણી આધારે પ્રોપર્ટીકાર્ડ – અ તથા બ અલગ કરી પ્રોપર્ટી કાર્ડ –અ ક્ષેત્રફળ ૪૯૦.૫૬ ચો.મી. જે (૧) શ્રી હરેન્દ્રભાઈ ચીમનલાલ ધ્રુવ (૨) શ્રીમતી હંસાબેન હરેન્દ્રભાઈ ધ્રુવ –નામો રેકૉર્ડ દફતરે નોંધાયેલ જેની

નોંધ સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નંબર_ ૩૮ થી પડેલ અને તા. ૦૮/૦૬/૨૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન તેમની પાસેથી હાલના હમો વેચાણ આપનાર EliteEdge Realty LLP નામની ભાગીદારી પેઢીના તા.૨૪/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર _ ૬૨૦૫ થી વેચાણ રાખેલ અને માલિક બનેલ.

સીટીસર્વે નંબર – ૧૨૫૫/બ ની વિગત

નવસારી જીલ્લાના, નવસારી તાલુકાનાં, મોજે શહેર નવસારીના રેલ્વે સ્ટેશન (પશ્ચીમે) સામે ગાર્ડ ચાલમાં આવેલ બરજોર બાગ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ જમીનના મૂળ માલિક કેકોબાદ શાપુરજી શેઠના નાઓ હતા. કેકોબાદ શાપુરજી શેઠના ના વારસદાર તરીકે ખોરશેદ કેકોબાદ શેઠના ઓ પાસેથી ૮૨૮.૦૦ ચો.મી., તા.૨૫-૦૨-૧૯૮૦ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રારથી, નવસારીનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૫૪૫ થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી (૧) ચીમન ખીમચંદ ધ્રુવ, (૨) હરેન્દ્ર ચીમનલાલ ધ્રુવ, (૩) કેતન ચીમનલાલ ધ્રુવ, (૪) હંસાબેન હરેન્દ્ર ધ્રુવ ના ઓએ વેચાણ રાખેલ. જેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે તા.૧૨/૦૩/૧૯૮૦, નોંધ નંબર _ ૩ થી પડેલ જે તા. ૨૩/૦૪/૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ ચીમનલાલ ખીમચંદ ધ્રુવ નું તા. ૧૧/૦૪/૧૯૮૩ ના રોજ અવસાન થતા રજીસ્ટર વિલ નંબર _ ૨૭૪૫, તા. ૧૯/૦૭/૧૯૮૦ ના આધારે વારસાઈ કરી રશ્મીબેન કેતનકુમાર ધ્રુવ નું નામ દાખલ કરવામાં આવ્યું. જેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે તા.૨૬/૧૧/૧૯૮૬, નોંધ નંબર _ ૧૧૮ થી પડેલ જે તા.૩૦/૧૨/૧૯૮૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક દ્વારા કોટુંબીક મિલકત વેહેયણીના કરાર તા: ૧૬/૦૫/૨૦૦૩ આધારે વિભાગ માપણી આધારે પ્રોપર્ટીકાર્ડ –અ તથા બ અલગ કરી પ્રોપર્ટી કાર્ડ –બ ક્ષેત્રફળ ૩૩૭.૪૪ ચો.મી.જે (૧) શ્રી કેતન ચીમનલાલ ધ્રુવ (૨) શ્રીમતી રશ્મીકુમારી કેતન ધ્રુવ –નામો રેકૉર્ડ દફતરે નોંધાયેલ જેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નંબર_ ૩૯ થી પડેલ અને તા. ૦૪/૦૬/૨૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન તેમની પાસેથી હાલના હમો વેચાણ આપનાર EliteEdge Realty LLP નામની ભાગીદારી પેઢીના તા.૨૪/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર _ ૬૨૦૪ થી વેચાણ રાખેલ અને માલીક બનેલ.

આમ સદરહુ નવસારી સીટીસર્વે દફતરેના સીટીસર્વે ટીકા નંબર ૨૫ ના સીટીસર્વે નંબર - ૧૨૫૫/અ થી નોંધાયેલ ' સી ' ટેન્ડરવાળી સુમારે ૪૯૦.૫૬ ચો.મી. ખુલ્લી એન.એ. તથા સીટીસર્વે ટીકા નંબર ૨૫ ના સીટીસર્વે નંબર - ૧૨૫૫/બ થી નોંધાયેલ 'સી' ટેન્ડરવાળી સુમારે ૩૩૭.૪૪ ચો.મી., મળી કુલ્લે ૮૨૮.૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે નવસારી _ વિજલપોર નગરપાલીકા ઈન નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી બાંધકામ અંગેની પરવાનગી રજાચિઠી નંબર - ૧૪ તથા મુકદમા નંબર _ ૭૩ , તારીખ ૧૬/૦૩/૨૦૨૧ થી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેમાં મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ૪ દુકાનો + (પાર્કિંગ), પ્રથમમાળ થી સાતમાળ સુધી (દરેક માળે ૬ યુનીટ એમ કુલ ૪૨ યુનીટ) તથા આઠમાં માળે ૫ યુનીટ તથા ઓપન ટેરેસ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે.

પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક , હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે કરવામાં આવી છે. સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે "ગુલશનબાગ" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

- (૧) પ્રમોટર પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી નવસારી શહેર વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી રજાચિઠી નંબર ૧૪ તથા મુકદમા નંબર - ૭૩ , તારીખ- ૧૬/૦૩/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે લે- આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.
- (૨) સદર પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હક્ક ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા એ ઈ-ધરા દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

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

(૩) એલોટીએ તેનાં તા. __/__/____ નાં પત્રથી " ગુલશનબાગ " ____ ફ્લોર પર આવેલ
દુકાન / ફ્લેટ ____ નંબર વાળી મિલકતનું શ્રેત્રફળ જેનો કાર્પેટ
એરિયા _____ ચો. મી. જેના (_____ ચો. ફુટ) અને બિલ્ટઅપ એરિયા
_____ ચો. મી. જેના (_____ ચો. ફુટ) થાય છે. સદરહુ જમીન માં ફાળે
આવતો વણવહેવાયેલ _____ ચો. મી. હિસ્સા સહિતની મિલકત વેચાણ આપેલ
છે.

(૪) એલોટીને " ગુલશનબાગ " ____ ફ્લોર પર આવેલ દુકાન / ફ્લેટ નં.
_____ વાળી મિલકતનું શ્રેત્રફળ જેનો કાર્પેટ એરિયા _____ ચો. મી.
જેના (_____ ચો. ફુટ) અને બિલ્ટઅપ એરિયા _____ ચો. મી. જેના
(_____ ચો. ફુટ) સદરહુ જમીન રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ નો વણવહેવાયેલ હિસ્સો
સહિત ફાળવવામાં આવેલા છે. તે મિલકતનું વર્ણન **પરિશિષ્ટ _ ૧** માં આપેલ છે.
પરિશિષ્ટ _ ૨ માં મિલકત નું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે
સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતો ને ધ્યાનમાં લઈને બંને
પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :-

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો આધીન ઉપરોક્ત દર્શાવેલ દુકાન / ફ્લેટ વેચાણ
કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે, જેનું મીલકત
નું **પરિશિષ્ટ - ૧** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા **પરિશિષ્ટ-૨** માં જમીન સહિત
બાધકામનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે .

(૨.) _____ મકાન/વિંગ-માનો _____ માળ _____ પરનો
_____ ચો.મીટર/ચોરસ ફૂટ માપવાળા ભોયતળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા)
વાળો _____ પ્રકારનો (દુકાન / ફ્લેટ) (જેનો આમાં હવે પછી, "(દુકાન / ફ્લેટ)"
તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે) નં. _____ સહિયારા _____ (કોમન) વિસ્તાર અને

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

તે જગાને સલંગ્ર સુવિધાઓ માટેની રૂ. _____ની પ્રમાણસર કિંમત સહિત રૂ. _____ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી પ્રમોટર કબૂલ થાય છે, સહિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર અને તેનું વર્ણન, આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસૂચીમાં વધુ સ્પષ્ટરીતે આપવામાં આવ્યું છે.

(3.) આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલા, એલોટીએ, (કુલ અવેજ ના વધુમાં વધુ ૧૦ % જેટલી) રૂ. _____ (ફક્ત રૂપિયા _____ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી) – ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂ. _____ (ફક્ત રૂપિયા _____), નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચુકવવા, આથી કબૂલ થાય છે

૧.	રૂ. _____	સમજૂતીનો અમલ થયા પછી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૨.	રૂ. _____	સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિનથ સુધીની કામગીરી પૂરી થયેલી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૩.	રૂ. _____	સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૪.	રૂ. _____	સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ)ની દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી (Flooring), બારણા અને બારીઓની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૫.	રૂ. _____	સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ)ના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટિંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૬.	રૂ. _____	સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન,

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

		વોટર પ્રૂફ અગાસીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૭.	૩. _____	લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રિક ફિટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિનથ પ્રોટેક્શન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૮.	બાકીના બેલેન્સ ૩. _____	ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી, એલોટીને (દુકાન / ફ્લેટ) સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૩.૧ આ કરાર દ્વારા એલોટી કબુલ કરે છે કે ઉપર મુજબની સમય મર્યાદા માં એલોટી પ્રમોટરને ચૂકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર એલોટી પાસે વાર્ષિક ૮ % લેખે વ્યાજ વસુલવા માટે હક્કદાર છે. **(Which is equal or less than SBI MCLR + 2 %)**

૩.૨ ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કુલ કિંમતમાં, (દુકાન / ફ્લેટ) સોંપવાની તારીખ સુધીના મૂલ્યવર્ધિત વેરા, સેવા વેરા અને ઉપકર સ્વરૂપે પ્રમોટરે ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાના વેરા અથવા પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અને તેના અમલના સંબંધમાં લઈ શકાય તેવા પ્રમોટરે ચૂકવવાના તેના જેવા બીજા કોઈ વેરા થી બનતા) વેરાનો **GST** નો સમાવેશ કરવામાં આવતો નથી, તે વેરા પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રીતે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવા જોઈશે.

૩.૩ સક્ષમ સતાધિકારીને ચૂકવવાના વિકાસ ચાર્જને કારણે થતા વધારા અને/અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક મંડળો/સરકાર ધારા વખતોવખત લઈ શકાય અથવા લાદી શકાય તેવા બીજા કોઈ વધારાને કારણે (કુલ કિંમતમાં) વધારો/વૃદ્ધિ થતી હોય તે સિવાય, કુલ કિંમતમાં વધારો કરી શકાશે નહિ. પ્રમોટર બાંધધરી આપીને કબુલ કરે છે કે વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા સક્ષમ સતાધિકારીઓએ

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

લાદેલા લેણાં માટે એલોટી પાસે માંગણી કરતી વખતે, પ્રમોટરે, એલોટી પાસે માંગણી કરતી વખતે, પ્રમોટરે, એલોટીને આપવામાં આવતા માંગ-પત્રની સાથે, તે મતલબના આ અર્થે પ્રસિદ્ધ કરવામાં/કાઢવામાં આવેલા સદરદુ જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમ જોડવા જોઈશે, જે ત્યાર પછી કરવામાં આવનાર ચૂકવણીઓને જ લાગુ પડશે.

3.૪ પ્રમોટર, પોતાની સંપૂર્ણ મુનસફી અનુસાર, એલોટીએ ચૂકવવાના એકસરખા હપ્તાની આગોતરી ચૂકવણી માટે, સંબંધિત હપ્તાની જેટલી મુદત પહેલા ચૂકવણી કરવામાં આવી હોય તેટલી મુદત માટે, આવી આગોતરી ચૂકવણીની ૯ % ના દરે **(Which is equal or less than SBI MCLR + 2 %)** કપાત કરીને, રિબેટ આપી શકાશે. પ્રમોટર ધારા એલોટીને એક વખત રિબેટ આપવામાં આવે ત્યાર પછી, રિબેટ આપવા માટેની જોગવાઈ અને રિબેટના આવા દર, કોઈ ફેરફાર/પાછા ખેંચવાને અધીન રહેશે નહિ. (રિબેટ આવા દરમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ/તે પાછા ખેંચી શકાશે નહિ.)

3.૫ પ્રમોટર, મકાનનુ બાંધકામ પૂરું થાય અને સક્ષમ સતાધિકારી ધારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી, ત્રણ ટકાની વેરીએશન કેપ (Variation cap) ને અધીન રહીને, તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજૂરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર ધારા મંજૂરી મળ્યેથી, ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચૂકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોંયતળ વિસ્તારમાં, નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, ૯ % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે **(Which is equal or less than SBI MCLR + 2 %)**, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાના નાંણા, એલોટી ધારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પિસ્તાળીસ દિવસની (૪૫ દિવસ) અંદર, રિફંડ કરવા જોઈશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટર, ચૂકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબક્કા (milestone) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે. આ તમામ નાણાકીય

ગોઠવણીઓ, આ સમજૂતીના ખંડ ૨ માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.

૩.૭ એલોટી, પોતાની સંપૂર્ણ મુનસફી અનુસાર યોગ્ય ગણે તે પ્રમાણે, તેના/તેણીના નામે કાયદેસર રીતે બાકી નીકળતી કોઈ રકમ, હોય તો, તેની સામે લેણાંના કોઈ સદર હેઠળ તેણે/તેણીએ કરેલી તમામ ચુકવણીઓની ગોઠવણ/વિનિયોગ કરવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે અને એલોટી, કોઈ પણ રીતે તેની ચુકવણીની ગોઠવણ કરવા માટે પ્રમોટરનો વિરોધ ન કરવા/તેની પાસે માંગણી ન કરવા/તેને આદેશ ન આપવા માટેની બાંધધરી આપે છે.

૩.૭ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળી ચાર્જ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સમક્ષ અધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધિ હોય વી...તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચૂકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કાર્ય પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવા સમક્ષ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૪.) પ્રમોટર, સદરદુ પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે અથવા ત્યાર પછી, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓ લાદી શકે તેવી તમામ બોલીઓ, શરતો અને નિયંત્રણો, હોય તો, તેનું પાલન કરવા, તેનો અમલ કરવા અને તેની પુર્તતા કરવા, આથી, કબુલ થાય છે અને એલોટીને (દુકાન / ફ્લેટ) નો કબજો સોંપતા પહેલા, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓ પાસેથી, (દુકાન / ફ્લેટ) ના સંબંધમાં ભોગવટા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવવા જોઈશે.

૪.૧ પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય અગત્યનો છે. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ, તે બંને મળ્યા પછી, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે અને એલોટીને (દુકાન / ફ્લેટ) સોંપવા માટે અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તાર એલોટીના એસોસિએશનને સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચી પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે.

તે જ રીતે એલોટીએ, તેણે/તેણીએ ચૂકવવાના હપતા અને બીજા લેણાંની સમયસર ચૂકવણી કરવી જોઈશે અને અહીં ઉપર ખંડ ૧(ગ)માં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણે સાથોસાથ બાંધકામ પૂર્ણ કરવાને અધીન રહીને સમજૂતી હેઠળની બીજી જવાબદારીઓ અદા કરવી જોઈશે. ("ચૂકવણી યોજના").

૪.૨ પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયે મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

(૫.) "પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત **૧૪૯૦.૪૦** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI – Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તારીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૧૪૯૦.૪૦ + ૭૪૫.૨૦** ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૨૨૩૫.૬૦** નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે (દુકાન / ફ્લેટ) ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે."

(૬.) પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટ પૂરો કરવા માટેની અને એલોટીને (દુકાન / ફ્લેટ) સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચિનું પાલન ન કરે, તો પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા

એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી, વાર્ષિક ૯ % ના દરે વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે **(Which is equal or less than SBI MCLR + 2 %)**. એલોટી, આ સમજૂતીની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી અને ચૂકવવાપાત્ર તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી(ઓ) દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી, વાર્ષિક ૯ % ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચુકવવા કબુલ થાય છે **(Which is equal or less than SBI MCLR + 2 %)**.

૬.૧ ઉપરના પેટા-ખંડ ૬ અનુસાર વ્યાજ લેવાના પ્રમોટરના હકને બાધ આવ્યા સિવાય, આ સમજૂતી હેઠળ (સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા વેરાના તેના/તેણીના પ્રમાણસરના ભાગ અને બીજા ખર્ચ સહિતની) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની અને ચુકવવાપાત્ર કોઈ રકમ જે તારીખે ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખે ચુકવવામાં કસૂર કરે અને એલોટી ત્રણ વખત હપતાની ચુકવણીમાં કસૂર કરે, તો પ્રમોટર, તેના પોતાના વિકલ્પે, આ સમજૂતીને સમાપ્ત કરી શકશે :

પરંતુ પ્રમોટરે, એલોટીએ પુરા પાડેલા સરનામાં પર પહોંચવાળી રજીસ્ટર ટપાલથી અને એલોટીએ પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલ કરીને, આ સમજૂતી સમાપ્ત કરવાના પોતાના ઈરાદાની અને જેના સંબંધમાં સમજૂતી સમાપ્ત કરવા ધાર્યું હોય તેવા બોલીઓ અને શરતોના ઉલ્લંઘન અથવા ઉલ્લંઘનો અંગે, પંદર દિવસની નોટિસ, લેખિતમાં, એલોટીને આપવી જોઈશે. એલોટી નોટિસની આવી મુદત પૂરી થયેથી, પ્રમોટર, આ સમજૂતીને સમાપ્ત કરવા હકદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે આ સમજૂતીને સમાપ્ત કર્યથી, પ્રમોટરે, સમજૂતી સમાપ્ત કર્યાના ત્રીસ દિવસની મુદતની અંદર, (મંજૂર કરવામાં આવેલા કોઈ નિર્ધારિત નુકસાન સરભર કરવાને અને તેની વસુલાત કરવાને અથવા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર હોય તેવી બીજી કોઈ રકમને અધીન રહીને), તે સમય સુધી એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવેલી વેચાણ અવેજના હપ્તા (ની રકમ), એલોટીને રીફંડ કરવી જોઈશે.

(૭.) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફિક્સચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરિંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાના વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૭.૧ આ સાથે જોડેલા પરિશિષ્ટ ૨ માં જણાવ્યા પ્રમાણે, સદરકુ દુકાન / ફ્લેટ તેના પોતાના વિકલ્પે પ્રમોટરે પૂરી પાડવાની Flooring અને સેનેટરીઝ ફીટીંગસને લગતી જડિત વસ્તુઓ અને ફીટીંગસ તથા બ્રાંડ વાળી એક અથવા વધુ લીફ્ટ અથવા વિવિધ કિંમતો સમાવિષ્ટ છે.

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

(૧) એલોટીને “_____” દુકાન / ફ્લેટ – નંબર_____ વાળી સ્થાવર મિલકત સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

(૨) એલોટીને સદર જમીન તથા કોમન પ્લોટ સહિતનો વણવહેચાયેલ હિસ્સા સહિત ની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

૮.૦ પ્રમોટરે, સન ૨૦૨૬ ના માર્ચ મહિનાની ૩૧ તારીખે અથવા તે પહેલા (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો એલોટીને આપવો જોઈશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર, ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં, એલોટીને (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, માંગણી કર્યાથી, અહીં ઉપર ખંડ ૬ માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત (દુકાન / ફ્લેટ)ના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ, પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી, તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચુકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રીફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ યુદ્ધ, પ્રજા પ્રજાક્ષોભ (civil commotion) અથવા દેવી કૃત્યને કારણે તથા સરકાર અને/અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ /કોર્ટને કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાંને કારણે, (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનનું બાંધકામ

પૂર્ણ થવામાં વિલંબ થાય, ઉપર્યુક્ત તારીખે (દુકાન / ફ્લેટ)ની ડિલિવરી આપવા (સોંપણી કરવા) માટેનો સમય વાજબી રીતે લંબાવવા પ્રમોટર હકદાર રહેશે.

૮.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યરીતિ – પ્રમોટરે, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અને સમજૂતી અનુસાર એલોટીએ કરેલી ચુકવણી(ની રકમ) મેળવ્યા પછી, આ સમજૂતી અનુસાર, (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો લેખિતમાં એલોટીને ઓફર કરવો જોઈશે, જે કબજો આવી નોટિસ આપ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) મહિનાની અંદર લેવાનો રહેશે અને પ્રમોટરે, (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો એલોટીને આપવો જોઈશે. પ્રમોટરના પક્ષે કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા, દસ્તાવેજીકરણનો અમલ કરવામાં ચૂક થાય તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, એલોટીને નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવા કબુલ થાય છે અને તે અંગેની બાંયધરી આપે છે. એલોટી, પ્રમોટર અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટીના એસોસિએશન દ્વારા નક્કી કર્યા પ્રમાણેનો જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા કબુલ થાય છે. પ્રમોટરે, તેના વતી, પ્રોજેક્ટ અંગેનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર, એલોટીને લેખિતમાં કબજો ઓફર કરવો જોઈશે

જો મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળ લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ , જમીન ભાડું , મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા , વોટર તથા વીજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નોંધણી ફી , વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટર ને ચૂકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજ ની નોંધણી કરાવીને કબજો સંભાળી શકશે.

૮.૨ સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ) વપરાશ અને ભોગવટા માટે ત્યાર છે તે અંગે એલોટીને જાણ કરતી પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવેલી લેખિત નોટિસના ૧૫ દિવસની અંદર, એલોટીએ (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો લેવો જોઈશે.

૮.૩ (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો લેવામાં એલોટી દ્વારા કરવામાં આવતી ચૂક બાબત : ખંડ ૮.૧ પ્રમાણે પ્રમોટર પાસેથી લેખિત જાણ થયેથી, એલોટીએ, જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંધઘરી અને આ સમજૂતીમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણેના બીજા દસ્તાવેજીકરણનો અમલ કરીને, પ્રમોટર પાસેથી (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો લેવો જોઈશે અને પ્રમોટરે, એલોટીને (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો આપવો જોઈશે. ખંડ ૮.૧ માં આપવામાં આવેલા સમયની અંદર એલોટી કબજો ન લે તેવા કિસ્સામાં, આવા એલોટી, લાગુ પડતો જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા માટે જવાબદાર હોવાનું ચાલુ રહેશે.

૮.૪ કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટ માં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તે કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટર ની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ના હોવા ના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામત ની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામત ની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખ થી ૪૫ દિવસ માં પરત કરશે.

૮.૫ એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરિયા) સહીત એલોટીના એસોસિએશનને તથા આ કરાર મુજબ નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ સર્વિસ કંપનીને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીએ સોંપી આપશે.

(૯.) એલોટીએ, (દુકાન / ફ્લેટ) અથવા તેના કોઈ ભાગનો, ઉદ્યોગ અથવા ધંધો ચલાવવા માટેના (દુકાન / ફ્લેટ) (લાગુ ન પડતું હોય તે છેકી નાખો) હેતુ માટે ઉપયોગ કરવો જોઈશે અથવા ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવી જોઈશે. ગેરેજ અથવા પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ તેણે વાહન રાખવા અથવા પાર્ક કરવાના હેતુ માટે જ કરવો જોઈશે.

(૧૦.) એલોટી અથવા મકાનમાંના (દુકાન / ફ્લેટ)ના બીજા એલોટી (એલોટીઓ)એ, પ્રમોટર નક્કી કરે તેવા નામે ઓળખાતી, મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીની

રચના કરવામાં અને તેનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવામાં સહકાર આપવો જોઈશે અને આ હેતુ માટે પણ વખતોવખત રજીસ્ટ્રેશન અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી પર સહી કરીને તે અમલમાં મૂકવી (રજુ કરવી) જોઈશે અને મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં અને તેના રજીસ્ટ્રેશન માટેના તથા સભ્ય બનવા માટેના સૂચિત મંડળીના પેટા-કાયદા સહિત, જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, યોગ્ય રીતે ભરીને, સહી કરીને, પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને મુકલવામાં આવે તે તારીખથી સાત દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરવા જોઈશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીનું એક સામાન્ય સંગઠન રજીસ્ટર કરાવી શકે. સહકારી મંડળીના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર અથવા યથાપ્રસંગ, બીજા કોઈ સક્ષમ સત્તાધિકારી ફરમાવે તેવા કોઈ ફેરફાર અથવા સુધારા પેટા-કાયદાના મુસદ્દામાં અથવા ઉદ્દેશ પત્રમાં અને/અથવા કંપનીના ધારાધોરણોમાં કરવામાં આવે, તો એલોટીએ ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર લેવું જોઈશે.

પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસિએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટેની અરજી / ડેક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળ સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટરને તે અરજી વી. . . એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સમક્ષ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા મુસદ્દાપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનના ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧૦.૧ (દુકાન / ફ્લેટ) વપરાશ અને ભોગવટા માટે ત્યાર છે તેવી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપ્યા પછી ૧૫ દિવસની અંદર, એલોટી, પ્રોજેક્ટની જમીન અને મકાન/મકાનોના સંબંધમાં, સ્થાનિક વેરો , સુધારણા ચાર્જ અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવામાં આવતા બીજા વેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમો, સાર્વજનિક પ્રકાશ (દીવાબત્તી), મરામત, કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈ-કામદાર (સ્વીપર)-ના પગાર અને પ્રોજેક્ટની જમીન અને મકાન/મકાનોની વ્યવસ્થા અને નિભાવ માટે જરૂરી અને તેના આનુષંગિક બીજા

તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો (એટલે કે દુકાન / ફ્લેટ)ના ભોયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) ભોગવવા અને ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે. એલોટી વધુમાં કબુલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે નક્કી કરવામાં આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, ખર્ચ પેટે માસિક રૂ.....નો કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે નહિ અને તે રકમ, ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીને તબદીલ કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, પ્રમોટર પાસે જ રાખવામાં આવશે.

- (૧૧.)** સમજૂતીમાં જણાવેલી રકમ એલોટીએ ચુકવવા ઉપરાંત, એલોટીએ, સદરહુ જગ્યાના કબજાની સોંપણી કર્યથી અથવા તે પહેલા, પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવો અને આ સમજૂતીની બીજી કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવ્યો ન હોય તેવો ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે.
- (૧૨.)** એલોટીએ,સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવાના સંબંધમાં પ્રમોટરના કાયદાના એટર્ની/વકીલના વ્યવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ કાનૂની કિમત,ચાર્જ અને ખર્ચને તથા દસ્તાવેજ ત્યાર કરવા અને લખવા અથવા પટો સોંપવા માટેના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટે રૂ.ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી જોઈશે.
- (૧૩.)** મકાનના અથવા દુકાન / ફ્લેટ માળખાના દસ્તાવેજ અથવા પટાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે, એલોટીએ, સદરહુ દુકાન / ફ્લેટ માળખાના સંબંધમાં આવા ખત અથવા પટા અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા લેખની તબદીલી પર, સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીએ ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો હિસ્સો, પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે.પ્રોજેક્ટની જમીનના ખત અથવા પટાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે, એલોટીએ, સદરહુ જમીનમાં માળખાના સંબંધમાં, ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવાના આવા ખત અથવા પટા અથવા કોઈદસ્તાવેજ અથવા તબદીલીના લેખ પર સદરહુ ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે.

(૧૪.) પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે ખાતરી આપે છે.

૧. પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે, પ્રમોટર, આ સમજૂતીના માલિકીહક અહેવાલમાં જાહેર કર્ય પ્રમાણે, પ્રોજેક્ટની જમીનમાં સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલિકીહક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીન પર વિકાસ-કાર્ય કરવાના જરૂરી હક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની કબજો પણ ધરાવે છે:
૨. પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે, પ્રમોટર, કાયદેસરના હક ધરાવે છે અને તે અંગે સક્ષમ સતામંડળો પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ-કાર્ય પૂરું કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
૩. માલિકીહકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.
૪. માલિકીહકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, કાયદાની કોઈ અદાલત સમક્ષ, કોઈ દાવો અનિર્ણીત નથી.
૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ દુકાન / ફ્લેટ સંબંધમાં સક્ષમ સતામંડળોઓ આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે તે અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, જમીન અને સદરહુ મકાન/વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સતામંડળોએ આપનાની તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની દુકાન / ફ્લેટ અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઈશે;
૬. પ્રમોટરને આ સમજૂતી કરવાનો હક છે અને જેનાથી અહીં ઉભા કરેલા એલોટીના હક, માલિકીહક અને હિતસંબંધને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચુક કરેલ નથી.

૭. પ્રમોટરે, આ સમજૂતી હેઠળના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર થાય તેવા, પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ (દુકાન / ફ્લેટ) સહિત પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં, કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે, વેચાણની કોઈ સમજૂતી અને/અથવા વિકાસલક્ષી સમજૂતી અથવા બીજી કોઈ સમજૂતી/ગોઠવણ કરેલ નથી.
૮. પ્રમોટર એ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ સમજૂતીમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવી કોઈપણ રીતે સદરહુ (દુકાન / ફ્લેટ) એલોટીને વેચવા પર, પ્રમોટર પર કોઈપણ રીતે પ્રતિબંધ મુકવામાં આવેલ નથી.
૯. એલોટીના એસોસિએશન સાથે માળખાનો માલિકીફેર-ખત કરતી વખતે, પ્રમોટરે, માળખાના સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોનો કાયદેસરનો, ખાલી, શાંતિપૂર્ણ, ભૌતિક કબજો એલોટીના એસોસિએશનને સોંપવો જોઈશે.
૧૦. એલોટીના એસોશિયેશન અથવા આ કરાર મુજબ નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ સર્વિસ કંપની દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી કરી લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પૂરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે..
૧૧. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં ચૂકવવાના સરકારી લેણાં, કરવેરા, ચાર્જીસ અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવાપાત્ર કર, વેરા, પ્રિમીયમ, નુકસાન અને/અથવા દંડ અને બીજા ખર્ચ, સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવેલા છે અને તે ચૂકવવાનું અને અદા કરવાનું ચાલુ રાખશે.
૧૨. માલિકીહક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, (સદરહુ મિલકતના સંપાદન અથવા માંગણી માટેની કોઈ નોટીસ સહિત) પ્રોજેક્ટની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, સરકાર અથવા કોઈ બીજા સ્થાનિક મંડળ અથવા સત્તામંડળની કોઈ નોટીસ અથવા કોઈ વૈધાનિક કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામાં પ્રમોટરને મળેલા નથી અથવા તેમના પર બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૫.) એલોટી/એલોટીઓ, તેમની જાતે/પોતાની જાતે, (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો સોંપવા માંગતી હોય તેવી તમામ વ્યક્તિઓને, આથી, પ્રમોટર સાથે, નીચે મુજબ કરાર કરવા જણાવે છે :-

૧૫.૧ (દુકાન / ફ્લેટ)નો કબજો લેવામાં આવે તે તારીખથી, (દુકાન / ફ્લેટ)ને પોતાના ખર્ચે મરામત કરાવીને સારી અને ભાડે આપવાપાત્ર સ્થિતિમાં નિભાવવું અને (દુકાન / ફ્લેટ)માં અથવા (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં, નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટાકાયદા થી વિરુદ્ધ હોય તેવું કંઈ પણ કરવું નહિ અથવા તેવું કોઈ નુકસાન થવા દેવું નહિ અથવા જરૂરી હોય, તો સ્થાનિક સત્તામંડળોની મંજૂરી લીધા સિવાય, (દુકાન / ફ્લેટ)માં અથવા (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં અને (દુકાન / ફ્લેટ)માં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં સુધારો/ફેરફાર અથવા કોઈ ઉમેરો કરવો નહિ.

૧૫.૨ (દુકાન / ફ્લેટ)માં કોઈ જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના અથવા (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન થાય તેવા વધારે વજનવાળા કોઈ માલનો અથવા સંબંધિત સ્થાનિક અથવા બીજા સત્તામંડળે જે માલનો સંગ્રહ કરવા માટે નામંજૂરી આપેલ હોય તેવા કોઈ માલનો સંગ્રહ કરવો નહિ અને (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનના પ્રવેશદાર સહિત, (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનની સીડી, સહિયારા માર્ગ (common passage) અથવા બીજા કોઈ માળખાને નુકસાન થાય અથવા નુકસાન થવાનો સંભવ હોય તેવા કોઈ વજનવાળા પેકેજ લાવતી વખતે ધ્યાન રાખવું અને આ અર્થે એલોટીની બેદરકારી અથવા કસુરને કારણે (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનમાં અથવા (દુકાન / ફ્લેટ)માં કોઈ નુકસાન થાય તેવા કિસ્સામાં, એલોટી, ભંગ (ઉલ્લંઘન) ના પરિણામો માટે જવાબદાર રહેશે.

૧૫.૩ સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ)ની તમામ આંતરિક મરામત તેમના પોતાના ખર્ચે કરવી અને પ્રમોટર ધારા એલોટીને જે સ્થિતિમાં, જે હાલતમાં અને જે અવસ્થામાં (દુકાન / ફ્લેટ) સોંપવામાં આવ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં, તે જ હાલતમાં અને તે જ અવસ્થામાં તે નિભાવવું અને (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં અથવા (દુકાન / ફ્લેટ)માં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા બીજા જાહેર

સત્તામંડળના નિયમો અને વિનિયમો અને પેટા કાયદાથી વિરુદ્ધ હોય તેવું કઈ પણ કરવું નહિ અથવા તેવું કોઈ નુકસાન થવા દેવું નહિ. એલોટી, ઉપરની જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કરીને કોઈ કૃત્ય કરે તેવો પ્રસંગે, એલોટી, તેના પરિણામોને પાત્ર અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળને જવાબદાર રહેશે.

૧૫.૪ (દુકાન / ફ્લેટ) અથવા તેનો કોઈ ભાગ તોડી પાડવો નહિ કે તોડી પડાવવો નહિ અથવા કોઈ પણ સમયે (દુકાન / ફ્લેટ) અથવા તેના કોઈ ભાગમાં કોઈ વધારો કરવો નહિ કે કોઈ પણ પ્રકારનો કોઈ ફેરફાર કરવો નહિ અથવા (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનના દેખાવ (એલીવેશન) અને બહારની રંગ-યોજના (colour scheme) માં કોઈ ફેરફાર કરવો નહી અને ખાસ કરીને આશ્રયસ્થાનની જોગવાઈ કરવા અને (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનનું રક્ષણ કરવા માટે, (દુકાન / ફ્લેટ)ના ભાગો, ગટર, મોરી અને પાઈપો અને તેને આનુષંગિક વસ્તુઓને સારી રીતે મરામત કરીને ભાડે આપવાપાત્ર સ્થિતિમાં રાખવી અને પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી લીધા સિવાય, (દુકાન / ફ્લેટ)ના થાંભલા,સ્લેબ અથવા આરસીસી, પારડી અથવા બીજા માળખાકીય ભાગોમાં કાપકૂપ કરવી નહિ અથવા બીજી કોઈ પણ રીતે તેને નુકસાન પહોંચાડવું નહિ.

૧૫.૫ પ્રોજેક્ટની જમીન અને (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનના કોઈ વીમાને રદ અથવા રદબાબત કરે અથવા જેનાથી વીમાના સંબંધમાં કોઈ વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાપાત્ર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહિ અથવા કરવાની પરવાનગી આપવી નહિ.

૧૫.૬ સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ)માંથી, (દુકાન / ફ્લેટ) જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનના પરિસર (કમ્પાઉન્ડ) માં અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનના કોઈ ભાગમાં અને (દુકાન / ફ્લેટ)માં, કોઈ નકામી વસ્તુ, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા ફેંકી દેવાની વસ્તુઓ ફેંકવી નહિ અથવા ફેંકવાની પરવાનગી આપવી નહિ.

૧૫.૭ પ્રમોટર ધારા માંગણી કરવામાં આવ્યાના પંદર દિવસની અંદર, પ્રમોટરને, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધારા માંગણી કરવામાં આવેલ અનામત જામીનગીરીનો અથવા (દુકાન / ફ્લેટ) જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં પાણી, વીજળી અથવા બીજી કોઈ સેવા આપવાના જોડાણો તેમનો (પ્રમોટરનો) હિસ્સો ચૂકવવો.

૧૫.૮ (દુકાન / ફ્લેટ) જે હેતુ માટે વેચવામાં આવ્યું હોય તે હેતુ સિવાયના કોઈ હેતુ માટે, એલોટી ધારા (દુકાન / ફ્લેટ)ના વપરાશકાર બદલવાના કારણે, સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જ, વીમા અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળ ધારા નાખવામાં આવે તેવો બીજા કરવેરામાં થતો વધારો ભોગવવો અને ચૂકવવો.

૧૫.૯ એલોટીએ આ સમજૂતી હેઠળ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર તમામ લેણાં સંપૂર્ણપણે ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, (દુકાન / ફ્લેટ) ભાડે આપી શકશે નહિ, તેની તબદીલી કરી શકશે નહિ, બીજાના નામે કરી શકશે નહિ અથવા આ સમજૂતી હેઠળના ફાયદા અથવા લાભદાયી બાબતોમાં ભાગ પાડી શકશે નહિ અથવા (દુકાન / ફ્લેટ)ના કબજામાં ભાગ પાડી શકશે નહીં.

૧૫.૧૦ એલોટીએ, સદરદુ મકાન અને તેમાંના (દુકાન / ફ્લેટ)ના આરંભ વખતે અને તેના રક્ષણ અને નિભાવ માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવે તેના વધારા, ફેરફાર અથવા સુધારા વખતે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળના અને સરકારના અને બીજા જાહેર મંડળોના તે સમયના બાંધકામ નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-કાયદાના પાલન અને અમલ માટે, મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા ફેડરેશન અપનાવે તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું પાલન કરવું જોઈશે અને તેનો અમલ કરવો જોઈશે. એલોટીએ, મકાનમાંના (દુકાન / ફ્લેટ)ના ભોગવટા અને ઉપયોગના સંબંધમાં, મંડળી/ લીમીટેડ કંપની/ટોચ મંડળ/ફેડરેશન ધારા ઠરાવવામાં આવેલી તમામ બોલીઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવું જોઈશે અને તેનો અમલ કરવો જોઈશે અને આ સમજૂતીની બોલીઓ અનુસાર વેરા, ખર્ચ અથવા બીજા ખર્ચ પેટે નિયમિતપણે અને સમયસર પોતાના હિસ્સાની ચૂકવણી કરવી.

૧૫.૧૧ એલોટીએ, સદરહુ મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગની સ્થિતિ અને હાલતનું નિરીક્ષણ કરવા અને તેની તપાસ કરવા માટે, પ્રમોટર અને તેના સર્વેયર અને એજન્ટોને, તેમના કારીગરો અને બીજી વ્યક્તિઓ સાથે અથવા તેમના વગર, તમામ વાજબી સમયે તેમાં અથવા તેના પર પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપવી.

૧૫.૧૨ એલોટીએ, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગની સ્થિતિ અને હાલતનું નિરીક્ષણ કરવા અને તેની તપાસ કરવા માટે, પ્રમોટર અને તેના સર્વેયર અને એજન્ટોને, તેમના કારીગરો અને બીજી વ્યક્તિઓ સાથે અથવા તેમના વગર, તમામ વાજબી સમયે તેમાં અથવા તેના પર પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપવી.

(૧૬) મિલકત દસ્તાવેજ બાબતે: -

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલકતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા મિલકતના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, એક્યુપન્સી સટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામા 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 તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદા ડીપોઝીટ કરવામા નીજ્જળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસિયેશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૭) ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈપણ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના

ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોઈ ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. અન્ય આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોઈ તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટરની પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિ, અથવા ખામીઓ જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોઈ.

(૧૮) સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તારમાં તથા સગવડતાઓનાં ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસિયેશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિયેશન ઓફ એલોટી દ્વારા ધરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધીન રહેશે.

(૧૯) સમારકામ માટે મિલકતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસિયેશન ઓફ એલોટી અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશના માર્યાદિત હક્ક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિયેશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરિક્ષણ કરવા માટે મિલકત/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૨૦) મિલકત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

“ગુલશન બાગ” નામના બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ દુકાન / ફ્લેટમાં આંતરિક

સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મિલકતમાં) વધારા કરી શકાશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મિલકતમાં કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહિ/દુર નહિ કરે પ્રમોટર દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણ ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૨૧) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના 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 “ગુલશન બાગ” નામની બહુમાળી ઈમારત સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયાતો, અધિગ્રહણ, તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.... ની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૨૨) સંબંધિત રાજ્યના દુકાન / ફ્લેટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાતરી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન/ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૨૩) પ્રમોટરને એલોટી પાસેથી આગોતરી રકમ અથવા અનામત તરીકે મળેલી રકમ, સહકારી મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા કંપનીની સ્થાપના માટેની શેર મુડીને કારણે મળેલી રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદેસરના ચાર્જ પેટે મળેલી રકમના સંબંધમાં પ્રમોટરે અલગ ખાતું નિભાવવું જોઈશે અને તે રકમનો ઉપયોગ, જે હેતુ માટે તે સ્વીકારી હોય તે હેતુ માટે જ કરવો જોઈશે.

(૨૪) આ સમજૂતીમાંના કોઈપણ મજકુરનો અર્થ, સદરદુ (દુકાન / ફ્લેટ) અથવા સદરદુપ્લોટ અને મકાન અથવા તેનો કોઈ ભાગ કાયદેસર રીતે બીજાના નામે કરવા, પટે આપવા અથવા કાયદેસર રીતે સોંપવા તરીકે કરવાનું અભિપ્રેત નથી અથવા તેનો તેવો અર્થ કરવો નહિ. અહીં જે (દુકાન / ફ્લેટ) પોતાને વેચવાનું કબુલ કરવામાં આવ્યું હોય તે સિવાય એલોટી કોઈ દાવો કરી શકશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, સીડી, અગાસી, મનોરજન માટેની જગ્યાની અહીં ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તબદીલી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની મિલકત ગણાશે.

(૨૫) પ્રમોટર ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા બોજો ઉભો કરી શકશે નહિ.

પ્રમોટર આ સમજૂતી કરે ત્યાર પછી, તે (દુકાન / ફ્લેટ) ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહિ અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે, તો તેવા કિસ્સામાં, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં, આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે, જેણે આવું (દુકાન / ફ્લેટ) લીધો હોય અથવા લેવાનું કબુલ કર્યું હોય તેવા એલોટીના હકને અને હિતસંબંધને અસર થશે નહિ.

(૨૬) બંધનકર્તા અસર

એલોટી સૌ પ્રથમ પોતાને આ સમજૂતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસ ની અંદર ચુકવણીની યોજનામાં નિયત કર્યા પ્રમાણે લેણી થતી ચુકવણીઓ સહિત તમામ અનુસૂચી સાથે આ સમજૂતી પર સહી કરીને તેની સોંપણી ન કરે અને ત્યાર પછી પ્રમોટર ધારા જયારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત ન થાય ત્યાં સુધી, પ્રમોટર ધારા એલોટીને આ સમજૂતી મોકલવાથી, પ્રમોટર અથવા એલોટીના પક્ષે કોઈ બંધનકર્તા જવાબદારી ઉભી થતી નથી. એલોટી (એલોટીઓ) પોતાને આ સમજૂતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, આ સમજૂતી કરવામાં અને પ્રમોટરને તે મોકલવામાં અને/અથવા પ્રમોટર ધારા જયારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં ચુક કરે, તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે, એલોટીને તેની ચુક સુધારી લેવા માટે નોટીસ બજાવવી જોઈશે અને એલોટીને તે નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક

સુધારી લેવામાં ન આવે, તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને બુકિંગ માટેની રકમ સહિત એલોટીએ તેના સંબંધમાં જમા કરેલી તમામ રકમ, કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય એલોટીને પરત કરવી જોઈશે.

(૨૭) સમગ્ર સમજૂતી

સમજૂતીની અનુસૂચીઓ અને એનેક્ષરો સહિતની આ સમજૂતી, અહીં જણાવેલા વિષયવસ્તુના સંબંધમાં પક્ષકારો વચ્ચેની સમગ્ર સમજૂતી રચે છે અને યથાપ્રસંગ, સદરહુ (દુકાન / ફ્લેટ)/પ્લોટ/મકાનના સંબંધમાં પક્ષકારો વચ્ચેના, લેખિત અથવા મૌખિક, કોઈ પણ અને તમામ કરાર, બીજી કોઈ સમજૂતી, ફાળવણી-પત્ર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો, હોય તો, તે રદ થાય છે.

(૨૮) સુધારો કરવાનો હક

પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ આ સમજૂતીમાં સુધારો કરી શકશે.

(૨૯) આ સમજૂતીની જોગવાઈઓ એલોટીને/ત્યારપછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત.

આ કામના પક્ષકારો દ્વારા અને તેમના વચ્ચે સ્પષ્ટપણે સમજૂતી કરીને એવું કબુલ કરવામાં આવેલ છે કે અહીં જણાવેલી તમામ જોગવાઈઓ અને પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં અહીં નીચે ઉભી થતી જવાબદારીઓ, તમામ ઉર્દેશો અને હેતુઓ માટે, (દુકાન / ફ્લેટ) ને લાગુ પડતી હોવાથી, તબદીલીના કિસ્સામાં, સદરહુ જવાબદારીઓ, (દુકાન / ફ્લેટ) ના ત્યાર પછીના કોઈ એલોટીઓને તે જ રીતે લાગુ પડશે અને તેમની સામે તે જ રીતે તેનો અમલ કરી શકાશે.

(૩૦) પરિવર્તનક્ષમતા (Severability)

આ સમજૂતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદા ને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે.

અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(3૧) સમજૂતીમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ

આ સમજૂતીમાં જ્યાં પણ એમ નિયત કરવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ, પ્રોજેક્ટમાંના બીજા એલોટી (એલોટીઓ) સાથે મળીને સહિયારી કોઈ ચુકવણી કરવાની છે. ત્યારે તે ચુકવણી, પ્રોજેક્ટમાંના તમામ (દુકાન / ફ્લેટ) ના કુલ ભૌંયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં, (દુકાન / ફ્લેટ) ના ભૌંયતળ વિસ્તારને પ્રમાણસર રહેશે.

(૩૨) બીજી બાંધધરી

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે તેઓ, આ સમજૂતીની જોગવાઈઓને અથવા અહીં જણાવેલી કોઈ લેવડદેવડને અસરકારક બનાવવા માટે અથવા અહીં નીચે ઉભા કરેલા અથવા તબદીલ કરેલા અથવા આવી કોઈ લેવડદેવડ અનુસારના કોઈ હકનું સમર્થન કરવા અથવા તેને સંપૂર્ણ કરવા માટે વાજબી રીતે જરૂરી હોય તેવા અહીં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરી હોય તેવા ખત ઉપરાંતના ખત કરશે, તે અંગે સ્વીકૃતિ આપશે અને બીજા પક્ષકારોને તે મોકલશે અને તેવી કામગીરી ઉપરાંતની બીજી કામગીરી કરશે.

(૩૩) સમજૂતી કરવાનું સ્થળ

પ્રમોટરની કચેરીમાં અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે માં પરસ્પર કબુલ કરવામાં તેવા બીજા સ્થળે, પ્રમોટર ધારા સમજૂતી પર પોતાની અધિકૃતિ સહી કરવામાં આવે ત્યારે અને એલોટી અને પ્રમોટર ધારા યોગ્ય રીતે સમજૂતી કરવામાં આવે અથવા સમજૂતી કરવાની સાથોસાથ સદરદુ સમજૂતી પેટા-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર કરાવવામાં આવે ત્યાર પછી જ આ સમજૂતી સંપૂર્ણ થઈ હોવાનું ગણાશે. આમ, આ સમજૂતી નવસારી ખાતે કરી હોવાનું ગણાશે.

(૩૪) નોંધણી

એલોટી અને/અથવા પ્રમોટરે, આ સમજૂતી તેમજ દસ્તાવેજ/પટે આપવાનો ખત, રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમથી ઠરાવેલી સમયમર્યાદાની અંદર, રજીસ્ટ્રેશનની યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન કચેરી ખાતે રજુ કરવા જોઈશે.

(૩૫) સૂચનાઓ

આ સમજૂતીથી જણાવ્યા પ્રમાણેની, એલોટી અને પ્રમોટર પર બજાવવાની તમામ નોટીસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને, નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલા તેમના સંબંધિત સરનામાં પર, પહોંચવાળી રજીસ્ટર ટપાલથી અને જણાવવામાં આવેલા ઈમેઈલ આઈડીથી/ટપાલ કર્યાના દાખલા સાથે મોકલવામાં આવી હોય, તો તે યોગ્ય રીતે બજાવી હોવાનું ગણાશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :- -----

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- ટ્રાન્ઝીટ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. ના અધિકૃત ડીરેક્ટર
શ્રી માલવ કેતનકુમાર ધ્રુવ
ઉ.આ.વ. ૩૬, ધંધો વેપાર,
રહેવાસી : ૪૦૧ “રાજ વિહાર એપાર્ટમેન્ટ” જૈન
દેહરાસરની સામે, નાગતલાવડી, નવસારીનાને ,
ફોન નં.:- ૯૮૨૫૧ ૨૦૩૨૮

આ સમજૂતી કરવામાં આવે ત્યાર પછી ઉપરના સરનામામાં થયેલા કોઈ ફેરફાર ની રજીસ્ટર ટપાલથી એકબીજાને જાણ કરવી એ એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ રહેશે, તેમાં કસુર થયે, ઉપરના સરનામાં પર કરવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહાર અને મોકલવામાં આવેલા પત્રો, પ્રમોટર અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણવામાં આવશે.

(૩૬) સંયુક્ત એલોટીઓ

સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, જે એલોટીનું નામ પ્રથમ આપવામાં આવ્યું હોય તે એલોટીને અને તેણે/તેણીએ આપેલા સરનામા પર તમામ પત્રવ્યવહાર

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

કરવા જોઈશે, જે તમામ ઉર્દેશો અને હેતુઓ માટે, તમામ એલોટીઓને યોગ્ય રીતે બજાવેલ હોવાનું ગણાશે.

(૩૭) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ સમજૂતીની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જ એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૮) તકરારનું નિરાકરણ :-

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપત્તી લાવવો જોઈશે. પરસ્પર સંપત્તી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં, સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર, તે તકરાર સત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈશે.

(૩૯) નિયમનકારી કાયદા

આ સમજૂતી હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા પક્ષકારોના હક અને જવાબદારીઓનો, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા અનુસાર અર્થ કરવો જોઈશે અને તે અનુસાર તેનો અમલ કરવો જોઈશે અને નવસારીની અદાલતો આ સમજૂતી માટેની હકુમત ધરાવશે.

આની સાક્ષી રૂપે અહીં ઉપરના નામ ધરાવતા સંબંધિત પક્ષકારોઓ.....(શહેર/નગરનું નામ) ખાતે, અહીં ઉપર જણાવેલ તારીખે તે તરીકે સહી કરતા પ્રમાણિત કરનાર અધિકારીની હાજરીમાં, વેચાણની આ સમજૂતી પર સહી કરેલ છે,

ઉપરની પ્રથમ અનુસૂચિમાં, સંપૂર્ણ હકની/પટેથી ધારણ કરેલી જમીનની વિગતો અને બીજી તમામ વિગતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. ઉપરની બીજી અનુસૂચિમાં, અહીં જણાવેલા સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના પ્રકાર, પ્રમાણ અને તેની વિગતોનો અને સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

અહીં જણાવેલ નામ ધરાવનારે સહી કરી અને સોંપ્યું.

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનાર સહીત)

સાક્ષીઓની સહી :-

(૧) નામ :-

સરનામું :-

સહી :-

(૨) નામ :-

સરનામું :-

સહી :-

પ્રમોટર

સહી કરી કરાર કરનાર પ્રમોટર (સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તિની સહી)

ટ્રાન્ઝીટ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. ના ડીરેક્ટર

શ્રી માલવ કેતનકુમાર ધ્રુવ.

સાક્ષીઓની સહી :-

(૧) નામ :-

સરનામું :-

સહી :-

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

(ર) નામ :- _____

સરનામું :- _____

સહી :- _____

પરિશિષ્ટ : "વ"

(મિલકતનું વર્ણન)

(વણવહેચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાના તથા બીજી કોમન સુવિધા સહીત)

નવસારી જીલ્લાના, નવસારી તાલુકાના, મોજે શહેર નવસારીના રેલવે સ્ટેશન (પશ્ચીમે) સામે ગાર્ડા ચાલમાં આવેલ બરજોર બાગ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના જે જુના જલારપોર ના રે.સં.નં. ૨૩૩/૪/પૈકી જે જમીન સીટીસર્વે દફતરેના સીટીસર્વે ટીકા નંબર ૨૫ ના સીટીસર્વે નંબર – ૧૨૫૫/અ થી નોંધાયેલ “ સી ” ટેન્યોરવાળી સુમારે ૪૯૦.૫૬ ચો.મી. ખુલ્લી એન.એ. તથા સીટીસર્વે ટીકા નંબર ૨૫ ના સીટીસર્વે નંબર ૧૨૫૫/બ થી નોંધાયેલ “ સી ” ટેન્યોરવાળી સુમારે ૩૩૭.૪૪ ચો.મી., મળી કુલ ૮૨૮.૦૦ ચો.મી. ખુલ્લી એન.એ. જે જમીન મળી કુલ ૮૨૮.૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર “ ગુલશનબાગ ” નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ બહુમાળી ઈમારતમાં મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ૪ દુકાનો + (પાર્કિંગ), પ્રથમમાળ થી સાતમાળ સુધી (દરેક માળે ૬ યુનિટ એમ કુલ ૪૨ ફ્લેટ) તથા આઠમાં માળે ૫ યુનિટ તથા ઓપન ટેરેસ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ચતુર્સીમા:

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

વેચાણ લેનારાઓ

Designated partner

પરિશિષ્ટ":૨"

:- જમીન ઉપર બાંધકામનું વિગતવાર વર્ણન :-

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ - ૧ માં દર્શાવેલ "ગુલશન બાગ" ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી
ઈમારત ----- ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન / ફ્લેટ - નંબર ----- નું કાર્પેટ એરિયા ----
- ચો. ફૂટ છે. જેના ----- ચો.મી. થાય છે. સદરકુ જમીનમાં ફાળે આવતો વણવહેચાયેલ
----- ચો.મી. હિસ્સા સહિતની મિલકત વેચાણ આપેલ છે.

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુ:સીમા

પૂર્વ :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

અનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

" ગુલશનબાગ " નામની બહુમાળી ઈમારતનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી
ઓથોરીટી (રેરા) તરફથી તા. ____/____/૨૦૨૧ નાં રોજ તેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર :-
_____ હેઠળ
નોંધાયેલ છે.

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

Designated partner

વેચાણ લેનારાઓ

એનેક્ષર-૨

સેનેટરી , ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(દુકાન / ફ્લેટ / ઓફીસની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભૂત- ગુણવત્તા પ્રમાણનો ઉપયોગ થશે જેમાં ,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર

(૨) બહારની દીવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર એક્સટીરીયર કલર સાથે અંદરની દીવાલોમાં પુટટી

ફીનીશીંગ

(૩) દરવાજા :-

(૪) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

(૫) ફ્લોરિંગ :- વિટ્રીફાઈડ / ગ્રેનાઈટ

(૬) રસોડું :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ સિંક સાથે

(૭) બાથરૂમ :- ડીઝાઈનર ગ્રેનાઈટ ટાઈલ્સ ડેડો ,ફ્લોર

(૮) પ્લમ્બિંગ :- સારી ગુણવત્તાના પાઈપ ફીટીંગ સાથે

(૯) ઈલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. વાયર તથા સ્વીચ

તદુપરાંત સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

વેચાણ આપનારાઓ

For EliteEdge Realty LLP

Designated partner

વેચાણ લેનારાઓ