

-:: સાટાખત ::-

સંવત ૨૦૭૮નાને વાર:, તારીખ:, માહે:
એપ્રિલ, સને: ૨૦૨૨નાં અંગ્રેજી દિને...

આ સાટાખત લખાવી લેનારા ચાને વેચાણ લેનારા ::-

- P. A. No.

જાતના: હિંદુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:

રહેવાસી:

તે પહેલા પક્ષના...

જોગ લી..

આ સાટાખત લખી આપનારા ચાને વેચાણ આપનારા ::-

શ્રી હરી ડેવલોપર્સ - P. A. No. ACWFS 9401R - એક ભાગીદારી પેઢી તરફે

તથા વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

રિતેશ મધુસુદન કતારગામવાલા

જાતનાં: હિંદુ, ઉ.આ.વ.: ૪૦, ધંધો: વેપાર,

રહેવાસી: નાથુભાઈની વાડી, હીરાબાગ, વરાછારોડ, સુરત.

તે બીજા પક્ષનાં...

હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર ‘પહેલા પક્ષના’, ‘એલોટી’, ‘વેચાણ રાખનાર’, ‘ખરીદનાર’, ‘વેચાણ લેનાર’ તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર ‘બીજા પક્ષના’, ‘પ્રમોટર’, ‘વેચાણ આપનાર’, ‘પ્રયોજક’, ‘વેચનાર’ તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ પ્રમોટર તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે ‘‘પક્ષકારો’’ તથા વ્યક્તિગત રીતે ‘‘પક્ષકાર’’ તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

-:: સાટાખતની શરતો ::-

(૧) નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી જમીન ઉપર “રીઓના”ના નામથી યોજનાનું બીજા પક્ષનાએ આયોજન કરેલ છે અને “રીઓના”ના નામથી યોજનામાં આયોજીત નીચે શીડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ ફ્લેટ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલું છે. જેને હવે પછી સરળતા ખાતર “ફ્લેટ”, “યુનિટ”, “મિલકત” “વેચાણ આપેલ મિલકત”, “સદરહુ મિલકત” તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શીડ્યુલ-૧માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડ્યુલ-૨માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડ્યુલ-૩ માં સમગ્ર “રીઓના” યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(૨) નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને પહેલા પક્ષનાંએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. મજકુર મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલી છે, જે કિંમતમાં નીચે ૨-એ થી ૨-સી માં દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે. _____

૨-એ સદરહુ મિલકતનો હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. સદરહુ મિલકતના આંતરિક બાંધકામની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૨-બી સદરહુ મિલકતની આનુસાંગિક બાલ્કનીનો માલિકી હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે બાલ્કનીની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૨-સી સદરહુ મિલકતને આનુસાંગિક વોશ એરિયાનો માલિકી હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે, જે વોશ એરિયાની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નં. ૨-એ, ૨-બી તથા ૨-સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા નીચે શીડ્યુલ-૧માં જણાવ્યા મુજબ સમાવેશ થયેલ છે.

- (૩) સદરહુ મિલકત હમો લખી આપનાર - બીજી તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર એક તરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી બ્યાનાની રકમ પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

ચુકવેલ અવેજની વિગત

તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક નં. રકમ રૂ.
-------	-------------	-----------------

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે હમો લખી આપનાર - બીજી તરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - એક તરફવાળાએ ચુકવેલ છે. સદરહુ મિલકતના અવેજની કુલ રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર - એક તરફવાળા સભ્યએ માન્ય અને કબૂલ રાખેલ છે.

એ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

બી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

સી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના પ્લીન્થના બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઈ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના આંતરિક દિવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

- એફ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ બ્લોક તથા લોબી વિગેરેના બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.
- જી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પુફીંગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.
- એચ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ લીફ્ટ, વોટર પમ્પ્સ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો - મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પૂર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી, પ્લીનથ પ્રોટેક્શન તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.
- આઈ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦ ટકા પ્રમાણેની ચાને પુરેપુરી રકમ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

-
- (૪) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા ઠરાવેલી નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકતના ટાઇટલ પહેલા પક્ષનાએ જાતે પોતે તથા જાણકાર ઇસમ પાસે જોઈ જોવડાવી તપાસ કરાવડાવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાના શિડ્યુલવાળી જમીન સંબંધિત હક્ક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરિયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે અને તેની ખાત્રી બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાને કરાવેલી છે અને બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેક્ટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે તેમજ બાંધકામ કરવા અધિકૃત અને સક્ષમ છે.
- (૫) સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલી જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૩૧૯ થી તા. ૧૦.૮.૨૦૧૭ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. આમ, બીજા પક્ષના સદરહુ જમીનના કાયદેસરના માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છે અને પ્રોજેક્ટ કરવા હક્કદાર છે.
- (૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં બીજા પક્ષનાંએ એક એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પ્લાનોમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે પાસ થયેલ છે, જેનું વર્ણન શિડ્યુલ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે.

- (૭) સદરહુ પ્રોજેક્ટ ‘રેરા’ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/SURAT/SURATCITY/SUDA/..... તા. નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે.
- (૮) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને શિડ્યુલવાળી પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા તમામ ટાઇટલના દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનો, ડિઝાઇન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના આર્કીટેક્ટ, સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇનર તેમજ જે તે અધિકૃત વ્યક્તિઓ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જેનો ઉલ્લેખ “રેરા” (Real Estate Regulation and Development Act 2016) એક્ટમાં કરવામાં આવ્યા હોય, (Real Estate Regulation and Development Act 2016 કે જેને હવે પછી સરળતા ખાતર “રેરા”, “સદર કાયદો” “RERA” તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે) અને તેની હેઠળ બતાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને ચાને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.
- (૯) સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરી રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૨૨૭ થી તા. ૧૯.૩.૨૦૨૨ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે તેમજ આ સાથે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં ‘રેરા’ કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં ‘રેરા’ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રમોટર ફેરફાર કરી શકશે.
- (૧૦) બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગણી કરવાથી જમીન/બાંધકામનો પ્લાન તેમજ પ્રોજેક્ટનું સ્પેશીફિકેશન તેમજ બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ સંજય જોષી તથા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનીયર સીબીએમ એન્જીનીયર્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તથા ‘રેરા’ એક્ટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમો એલોટી ચાને કે પહેલા પક્ષનાએ તપાસેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(૧૧) બીજા પક્ષના દ્વારા મંજૂર પેરા-૧માં વર્ણન કરવામાં આવેલ જમીન ઉપર જે સુચિત “રીઓના” યોજનાનું આયોજન કરી બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે / આવેલ છે. તેની ઉપર પ્રમોટરના જાણવા તથા માનવા મુજબ કોઇપણ કોર્ટનો મનાઇદુકમ નથી તેમજ સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજૂરી ચાલુ અને અમલમાં છે તેમજ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન બાબતે કોઇપણ ત્રાહિત વ્યક્તિ કે, પક્ષકાર સાથે વેચાણ કરાર કરેલ નથી. તેના માલિકી બાબતે તેમજ ટાઇટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ દફતરના તમામ ઉતારા અને દસ્તાવેજોની અધિકૃત નકલો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ રાખનાર દ્વારા પોતે જાતે તથા તેમના કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિ પાસેથી સંપૂર્ણ રીતે તે તમામ દસ્તાવેજો વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(૧૨) બીજા પક્ષનાએ મંજૂર થયેલ પ્લાન તેમજ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટ યોજનાનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને તે બાંધકામ પુર્ણ થયેથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બીયુસી) તથા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૩) આ કરારમાં કારપેટ એરિયાનો અર્થ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમજ તમામ યુનિટ હોલ્ડરના સહીયારા વપરાશના રોડ-રસ્તા તથા ખુલ્લી જગ્યાના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહીં તે હકીકત એલોટી તથા પ્રમોટર બંને કબુલ રાખે છે.

(૧૪) વેચાણ આપેલ શિડયુલ-૧ માં જણાવેલ મિલકત/યુનિટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચાઓ યોજનાના સામાન્ય વિજળીકરણ તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા બેઝીક કોમન ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝની સુવિધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે જે હકીકત પહેલા પક્ષના કબુલ રાખે છે. પરંતુ એલોટી પોતાના વેચાણ રાખેલ યુનિટ/મિલકતમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણો લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે તેવી બાંહેધરી એલોટી પ્રમોટરને આપે છે અને જો તે રકમ એલોટી ચુકવી આપવામાં મોડુ કરે કે ઇન્કાર કરે તો પ્રમોટર દસ્તાવેજ કરી આપવાનો ઇન્કાર કરી શકશે સહી.

- (૧૫) શીડ્યુલ-૧ માં જણાવવામાં આવેલ ચાને કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટ તેમજ યુનિટનું બાંધકામ કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ નીચે શીડ્યુલમાં જણાવ્યા મુજબ રહેશે જેની કિંમત ઉપર જણાવ્યા મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.
- (૧૬) શીડ્યુલ - ૧ માં વર્ણન કરવામાં આવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કલ્કુલેશન થયા બાદ કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે એમસીએલઆર + ૨% વ્યાજના દર મુજબ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર તે પ્રમાણે રકમ મેળવવા હક્કદાર રહેશે.
- (૧૭) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન સંબંધમાં હાલ અમલમાં નિયમ મુજબના ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ૧.૮ = ૨૭૦૧.૮૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાના આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળવાપાત્ર ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨.૭ = ૪૦૫૨.૫૧ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 3.૮ = ૨૦૯૪૧.૩૦ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે અને તે પ્રમાણે પ્રમોટર બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે તેવી સમજૂતિના આધારે એલોટીએ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે. (The promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace

rights after building use permission has been obtained, such rights if any will owned by the “Association of allottee”)

(૧૮) આ કરારમાં ઉપર નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં વધારો કરી શકાશે નહીં પરંતુ અપવાદરૂપે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વિકાસચાર્જના કારણે અથવા વખતોવખત અને સંજોગોવશાત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે અથવા એલોટી દ્વારા યુનિટની અંદર એલોટીની સુચનાથી કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે કે એલોટીની સુચનાથી એલોટી વતી કોઈ ફેરફાર કે ખર્ચ પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે અંગેનો સંપૂર્ણ વધારો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી લેવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા કારણોસર વધારો આથી એલોટી પ્રમોટરને ચુકવવાનું કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૯) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ઉપર પેરા-૨ માં નક્કી થયા મુજબ પેમેન્ટની ચુકવણીમાં જે ચેક/ડ્રાફ્ટ આપવામાં આવશે તે ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ચુકવવાનો રહેશે. જો એલોટી નિર્ધારિત સમયમાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા એલોટી જવાબદાર રહેશે. પરંતુ સોદો રદ કરવો કે વ્યાજ વસુલવું તે અંગેનો નિર્ણય કરવાનો હક્ક પ્રમોટરનો રહેશે.

(૨૦) જી.એસ.ટી., કરવેરા તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થશે નહીં.

(૨૧) પ્રમોટરને યુનિટમાં ઇલેક્ટ્રીફિકેશન (જેમાં વાયરીંગ, અને સ્વીચ બોર્ડનો સમાવેશ થઈ જાય છે) તેમજ પ્લમ્બીંગ, દિવાલો ઉપર બિરલાપુટ્ટી, વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફ્લોરીંગ તથા ગ્રેનાઈટનું કીચન પ્લેટફોર્મ આપેલ છે તેમાં પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાયે તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન પણ એલોટી પ્રમોટરની સંમતિ લઈ અને તે અંગેનો વધારાનો ખર્ચ ચુકવી ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના

સ્ટાન્ડર્ડવાળી ઉપયોગ કરશે. જે તમામ ફિક્ચર્સ વિગેરેની માહિતી, ક્વોલીટી તથા કઈ કઈ વસ્તુ પ્રમોટર ફિક્ચર્સમાં આપશે તે વસ્તુઓ બાબતે સંપૂર્ણ માહિતી પ્રમોટરે એલોટીને આપેલ છે અને તેનાથી એલોટી સંતુષ્ટ થયેલ છે.

(૨૨) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વપરાશમાં તેમજ રાસુકા વપરાશના વિસ્તારમાં એન્ટ્રન્સ ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઇલેક્ટ્રીફિકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર, બિલ્ડીંગમાં કોમન દાદરની રેલીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીના ટાંકા વિગેરેને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.

(૨૩) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા/કંપનીના કાયદા/ એસોસિએશન / મંડળીમાં પ્રમોટર યોજનાનું જે નામ આપે તે મુજબ યોજનાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની નોંધણી માટે અરજી/ડેક્લેરેશન તથા જરૂરી કાગળ એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે એલોટીએ તમામ અરજી, સોગંદનામા, જરૂરી દસ્તાવેજો તેમજ કાગળો મોકલ્યેથી ૭ દિવસમાં સહી કરી પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરેની કાર્યવાહી એલોટી સહિત યુનિટ હોલ્ડરોની સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. જો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા કે તકરાર લઈ શકશે નહીં અને તેવા નિયમો એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૪) આથી એલોટી પાસેથી વ્યાજબી લેણાપાત્ર હોય કે, કોઈપણ આ કરારમાં જણાવેલી રકમ વસુલ કરવા કે, સરભર કરવા માટે એલોટી પ્રમોટરને આથી બાંહેધરી આપે છે અને તે માટે પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ અનુસાર તેવી કોઈપણ રકમ સરભર કે, વસુલ કરી શકશે અને તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો, માંગણી કે, સુચના પ્રમોટરને આપી શકશે નહીં.

(૨૫) સમય આ કરારમાં એક અગત્યનું તત્વ છે. પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ સમયસર પરીપૂર્ણ કરવાનો રહેશે અને પ્રોજેક્ટ પરીપૂર્ણ થયેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાબાદ એલોટીને યુનિટનો કબજાની સોંપણી તમામ લેણી રકમ મળ્યેથી કરી શકશે તેમજ એલોટીઓના એશોસિએશનને સામાન્ય સુવિધાઓની સોંપણી કરી આપશે.

પરંતુ એલોટીએ પણ નિયમીત રીતે પ્રમોટરને હપ્તાની રકમ તેમજ અન્ય દેવા પાત્ર રકમ સમયસર ચુકવી આપેલી હોવી જોઈએ. પરંતુ જો સંપૂર્ણ બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ/ કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં સરકારી વહીવટ કારણોસર કે, અન્ય કારણોસર ઢીલ થાય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળી લેવા માટે જાણ કરશે અને તે સંજોગોમાં જે કાંઈ અવેજ બાકી હોય તે તમામ અવેજ, ટેક્ષા, મેઇન્ટેનન્સ, જુદા જુદા સરકારી વેરાઓ, ખર્ચ, વોટર ચાર્જ, વિજળી ચાર્જ તેમજ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નોંધણી ફી, કાયદાકીય ખર્ચા, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચની રકમ વિગેરે ચુકવવા પાત્ર તમામ રકમો એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવી આપી તરત જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. લેણાપાત્ર કોઈપણ રકમ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી હોય તો તે સંજોગોમાં પ્રમોટર કબજો સોંપણી કરવા તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઇન્કાર કરી શકશે.

(૨૬) વેચાણ આપેલ મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી એલોટીને લેખિત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તી કરી બાંહેધરી આપી તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ બાકી રહેતી રકમો તથા દસ્તાવેજો સહી કરી દિન-૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે, કબજો નહીં લે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી દિન-૧૫ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે જરૂરી ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી એલોટી ઉપર રાખે. તેમજ જ્યારે એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટી તેવા મેઇન્ટેનન્સ વિગેરેના ખર્ચા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે અને એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટરે લીધેલી તેવી રકમ એસોસીએશનમાં કે, મંડળીમાં તબદીલ કરી દેવાની રહેશે અને પ્રમોટર તેવા મેઇન્ટેનન્સ તેમજ વ્યાજ વિગેરેની રકમ દરમિયાને વસુલ કરી શકશે સહી.

(૨૭) એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની તમામ વિગતો સ્પેશીફિકેશન, વિગેરે જોયેલ છે તથા સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો/જરૂરી કાગળોનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે તેમજ પ્રમોટરે એલોટીને મંજૂર પ્લાનો પ્રમાણે મંજૂર થયેલ બાંધકામ પૈકી શિડ્યુલ-૧ માં જણાવ્યા મુજબનું સુચિત બાંધકામ વેચાણ કરેલ છે.

(૨૮) **પ્રમોટરે વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને તા.: ૩૦.૬.૨૦૨૫ સુધીમાં વેચાણ**

દસ્તાવેજ વખતે સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલા સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં યાને કે, વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તે સંજોગોમાં જો એલોટીએ પોતાનો સોદો રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી પ્રમોટરે સ્વીકારેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકાના દરે વ્યાજ પ્રમોટરે એલોટીને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ જો એલોટી અવેજના કે અન્ય દેવા પાત્ર રકમ પ્રમોટરને ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો તે સંજોગોમાં પ્રમોટર ચુકવેલી અનામત/બ્યાનાની ૧૦ ટકા રકમ જપ્ત કરી સોદો રદ કરી શકશે અને જો પ્રમોટર તેમ ન ઇચ્છે તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર + ૨ ટકાના દરે વ્યાજ એલોટી પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

જો લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાધકલોન, ધરતીકંપ, રો-મટીરીયલ્સની અછત, પાણીની અછત, હુલ્લડ, તોફાન અથવા કુદરતી આફત, અકસ્માતના કારણે સ્થાવર પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય અથવા સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના કે, હુકમ, નિયમ કે, જાહેરાતના કારણે મોડું થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં સમયમર્યાદામાં પ્રમોટર વધારો કરવા માટે હક્કદાર રહેશે અને તેવી વધારેલી સમયમર્યાદાના કારણે એલોટી કોઈપણ જાતનું વ્યાજ, ખર્ચ કે નુકશાનની રકમ પ્રમોટર પાસેથી માંગવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં. તેમજ એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના કારણો તેમજ કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો એલોટમેન્ટ રદ થયેલ ગણાવમાં આવશે અને રદ થયાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં પ્રમોટરે અવેજ પેટે મેળવેલી રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને રકમ પરત મળ્યાથી એલોટીએ પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો કે, કલેઘમ કરવાના રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીમાંથી મુક્ત ગણાશે સહી.

(૨૯) એલોટી નક્કી થયા પ્રમાણે હપ્તાની રકમ નહીં ચુકવે તો પ્રમોટર ડીલે પેમેન્ટ ઉપર એમસીએલઆર + ૨ ટકા વ્યાજ મેળવવા હક્કદાર રહેશે સહી પરંતુ એલોટી નક્કી થયા પ્રમાણે સતત ત્રણ હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે એલોટીને નોટીસ આપી નોટીસનો અમલ એલોટી નહીં કરે તો પ્રમોટર કરાર રદ કરી શકશે તેમજ પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની ફાળવણી રદ કરી શકશે અને બુકિંગ રકમ તેમજ પ્રમોટરને થયેલ નુકશાની

તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ તથા પ્રમોટરે જો કોઈ રકમ લેવા પાત્ર હોય તે બાદ કરી એલોટીને બાકીની રકમ કરાર રદ થયાના દિન-૯૦માં પરત કરવાની રહેશે.

(૩૦) પ્રમોટર કે એલોટી દ્વારા આ કરારમાં જણાવેલા કોઈપણ સંજોગોમાં અથવા અન્ય સંજોગોમાં નોટીસ આપી અથવા અન્ય રીતે અથવા શરતભંગના કારણે સોદો રદ થાય તે સંજોગોમાં પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરાર ચાલે કે સાટાખત, એલોટમેન્ટ વગેરે પણ આપોઆપ રદ થાય અને તે વખતે પ્રમોટર જે તે યુનિટ અન્ય ગ્રાહકને વેચાણ આપવા હક્કદાર રહેશે અને તે સંજોગોમાં નવા ગ્રાહક કે પ્રમોટર વિરુદ્ધ એલોટી કોઈપણ પગલા લેવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૩૧) રેરા એક્ટની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ ચાલે કે, આ કરાર રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા હક્કદાર રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં એલોટીએ પ્રમોટરને તે મુજબની દરખાસ્ત મુકયેથી પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે અને અનામતની રકમ પ્રોસેસ ચાર્જ તથા નુકશાનીની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ પ્રમોટર રદ કર્યાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં વ્યાજ કે નુકશાનીની માંગણી વગર પરત કરશે.

(૩૨) સમગ્ર “રીઓના” યોજનામાં દરેક ફ્લેટ/યુનિટ હોલરો માટે કોમન પાર્કિંગની સગવડ કરવામાં આવેલ છે. યુનિટ હોલરોએ કે પહેલા પક્ષનાઓએ યોજનામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, ગાર્ડન કે રાસુકી વપરાશની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી.

(૩૩) આ લેખથી એલોટી પ્રમોટરને નીચે મુજબની બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે અને બંધાય છે. જેનો અમલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધી તથા ત્યારબાદ લાગુ પડે તે રીતે એલોટીએ કરવાનો રહેશે.

૧. મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના યુનિટનો પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વપરાશલાયક થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
૨. એલોટી પોતાના મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે મિલકતના કોઈપણ સામાન્ય કે

સહીયારા વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં ખર્ચ પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૩. મિલકતના આંતરીક તથા બાહ્ય સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટીનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જવાબદારી એલોટીની રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ પણ તેઓએ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ સ્લેબ, બીમ કોલમમાં કોઈ કટીંગ, તોડફોડ, ફેરફાર કે કોઈપણ છેડછાડ એલોટીએ કરવા કરાવવાની નથી.
૪. એલોટી દ્વારા મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ કોઈ કાયદા કે, કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકતમાં બદલાવ કે, ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. મિલકતને કે સહીયારી મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહીં, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં સારી રીતે રાખવાનું રહેશે.
૫. પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ મિલકતો કે તેના કોઈ ભાગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો ભવિષ્યમાં રીપેરીંગ વિગેરે કરવાનો થાય ત્યારે મિલકતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી આપી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મિલકતના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત મિલકતના બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામમાં બદલાવ અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે, રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર તેમજ આખી મિલકતના બાહ્ય દર્શનમાં કોઈ અઘટીત ફેરફાર કરી શકશે નહીં.
૬. એલોટી યોજનામાં કે વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
૭. મકાનને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૩૫) વેચાણ કરાર મુજબ વેચાણ રાખેલ મિલકતની કામગીરી, ગુણવત્તાની પ્રમોટરની જવાબદારી કે બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તેવાં કિસ્સામાં એલોટી કબજે મેળવ્યેથી પાંચ વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શક્ય હોય તો તેવી ખામી પ્રાયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીની કે એલોટીના કારીગરો, આર્કિટેક્ટ, ઇન્ટીરીયર વિગેરેનાઓની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રાયોજકની રહેશે નહીં. એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે એવી ખામીઓ કે સેવાઓ જે પ્રાયોજકના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રાયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૩૬) આથી એલોટી કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે કે યોજનાના યુનિટ હોલ્ડરો એટલે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરિયા તથા કોમન એમીનીટીસ તેમજ ફેસિલીટીઝના વપરાશનો હક્ક એલોટીનો રહેશે. તેમજ એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નક્કી થયેલ શરતો તથા ઠરાવોનું પાલન એલોટી દ્વારા કરવામાં આવશે.

(૩૭) તેમજ એલોટી દ્વારા આથી બાંહેધરી આપવામાં આવે છે કે પ્રમોટર/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસિએશન ઓફ એલોટી અથવા તેમના એજન્ટ કે અધિકૃત વ્યક્તિઓને રાસુકા વપરાશની જગ્યાઓમાં એટલે કે કોમન વિસ્તાર, રોડ-રસ્તા વિગેરે તથા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં એટલે મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટેના હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી, મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં અનિવાર્ય સંજોગો સિવાય કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

- (૩૮) “રીઓના” યોજનામાં વિજળી સબસ્ટેશન, સર્વિસ સ્ટેશન, સર્વિસ ક્ષેત્ર, ટ્રાન્સફોર્મર, ઇલેક્ટ્રોનિક એરિયા, ધાબાના ટાંકા, પમ્પ એરિયા, મેઇન્ટેનન્સ વિગેરેનો એરિયા પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તેમાં પ્રમોટર કે એસોસિએશન/સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરેલ અધિકૃત વ્યક્તિઓ સિવાય કોઇપણ વ્યક્તિ કે એલોટી પ્રમોટર કે એસોસિએશન/સોસાયટીની પરવાનગી વગર પ્રવેશ કરી શકશે નહીં.
- (૩૯) એલોટીએ વેચાણ લીધા બાદ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી પોતાના ખર્ચે તથા તે બાબતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી પાસેથી જે કાંઈ પરવાનગી લેવાની હોય કે જે કાંઈ નિયમો હોય તે તમામ નિયમોનું એલોટીએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેવા નિયમોનો ભંગ નહીં થાય તેની એલોટીએ તકેદારી રાખવાની રહેશે તેમજ નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં એલોટીએ કોઇપણ ફેરફાર કે સુધારાવધારા કરી શકાશે નહીં. જો તેમ છતાં જો નિયમો, કાયદા કે હુકમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવે તો તે માટેની જવાબદારી, નુકશાન, ખર્ચ અને પરિણામ એલોટીના શીરે રહેશે. તેમજ સહીયારુ (કોમન) અને સ્વતંત્ર વિજળી, પાણીનું કનેક્શન, ઇન્ટરનેટ કનેક્શન માટેની જગ્યા, પ્લાન વિગેરે બાબત પણ એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી સમજી લીધેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને કે એસોસિએશન/સોસાયટીને અડચણરૂપ થાય કે ખલેલ પહોંચે તે રીતે કોઇપણ કનેક્શનો કે વાયરો કે પાઇપલાઇનો પસાર કરવાની રહેશે નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવશે તો તે અંગે થયેલ નુકશાન કે હાનિની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ તે સંજોગોમાં એસોસિએશન/સોસાયટી જે કોઇપણ પગલા ભરે તે એલોટીને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૪૦) એલોટી દ્વારા સામાન્ય રીતે લાગુ પડતાં તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમનો, જાહેરાતો તેમજ આ પ્રોજેક્ટ માટે બનાવવામાં આવેલ ખાસ નિયમો તથા બાબતોની જવાબદારી તથા તેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી આ સાટાખત કરેલ છે. તેમજ વધુમાં એલોટી બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ લીધેલ યુનિટ સંબંધિત જે તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જે કોઇ જરૂરિયાત અધિગ્રહણ, માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય તો તે એલોટીએ પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

- (૪૧) પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે યુનીટ ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહીં અને જો તેવો કોઈ ગીરો કે બોજો આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આવો ગીરો, બોજો જેણે આવો ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.
- (૪૨) જ્યાં સુધી આ કરાર ઉપર બંને પક્ષકારો સહી કરી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ એલોટીના ખર્ચે નોંધણી નહીં થાય ત્યાં સુધી આ કરારની શરતો પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. તેમજ જો એલોટી આ કરાર કર્યા બાદ જણાવેલ પેમેન્ટ ચુકવે નહીં અથવા તો એલોટીએ ચુકવેલ પ્રથમ ચેક/ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ નકારાય તો તે સંજોગોમાં પણ આ કરારની શરતો પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે નહીં અને તે સંજોગોમાં જ્યાં સુધી બંને પક્ષકારો ફરીથી સદર કરાર બંનેની સહીથી અમલમાં ન મુકે ત્યાં સુધી સદર કરાર બિનઅમલી બનશે તેનો કોઈ અમલ કરી કરાવી શકાશે નહીં.
- (૪૩) આ સાટાખત/કરારમાં પક્ષકારો એકબીજાની સંમતિથી સુધારોવધારો કે ફેરફાર લેખિતમાં જ કરી શકશે સહી.
- (૪૪) આ કરાર તેમજ તેની શરતો બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી રીતે સમજવામાં આવેલ છે તેમજ કબુલ રાખવામાં આવેલ છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ તથા તેની રૂએ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ તથા જવાબદારીઓ ઉત્તરોત્તર એલોટીઓને લાગુ પડશે એટલે કે એલોટી જો અલ્પ કોઈ વ્યક્તિને સદર મિલકત તબદીલ કરવાના કિસ્સામાં આ કરારમાં એલોટીએ આપેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો પણ વેચાણ સાથે નવા ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને ઉત્તરોત્તર નવા ખરીદનારે પણ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૪૫) આ કરારની શરતો કે જે લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય તે શરતો પક્ષકારોને લાગુ પડશે નહીં અને આ કરારના હેતુ માટે કોઈ શરતો વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે.

- (૪૬) જ્યારે જ્યારે પ્રમાણસર ખર્ચ યુનિટ હોલ્ડરોએ ભોગવવાનો આવે તે વખતે વેચાણ આપેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચની ગણતરી કરી ઠરાવ્યા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે અથવા જે તે વખતે પ્રવર્તમાન સોસાયટી/એસોસિએશન નક્કી કરે તે મુજબ એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.
- (૪૭) પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો વખત આવે અથવા તે પહેલા જો કોઈ લખાણ, સુધારાનો કરાર કે અન્ય લખાણ કરવાનું થાય તો તે સહી કરવાનું સ્થળ પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે અને નોંધણીના સમયે લાગુ પડતી સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીએ જરૂરી પક્ષકારોએ હાજર રહેવાનું રહેશે તેમજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે પ્રમોટર દ્વારા અથવા તેના અધિકૃત વ્યક્તિ દ્વારા લાગુ પડતી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સહી કર્યાની કબુલાત આપશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહીમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમોટરની જરૂરિયાત પડે ત્યાં ત્યાં પ્રમોટર કે તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ સહી તથા હાજરી આપવાની રહેશે.
- (૪૮) આ કરારમાં એલોટી અને પ્રમોટરના નામ સાથે સરનામા પણ લખેલા છે અને તે સરનામા ઉપર પક્ષકારોએ પત્ર વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. તેમજ આ કરાર થયા બાદ સદર સરનામાઓમાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તે અંગેની જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર નિષ્ફળ જાય તો તે સંજોગોમાં સદર સરનામાઓ ઉપર કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર યોગ્ય રીતે જે તે પક્ષકારને મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે. જો કોઈ સંજોગોમાં જો એકથી વધુ જોઈન્ટ એલોટી હોય તે કિસ્સામાં જેનું નામ પ્રથમ હોય તે એલોટીને તેણે આપેલ સદર સરનામું પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે વખતે તમામ હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે પત્ર કે ટપાલ મોકલવામાં આવી છે તેવું ગણાશે.
- (૪૯) આ કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ખર્ચ, ડ્રાફ્ટીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેશનરી ખર્ચ, નોંધણી ફી તથા સોદા દરમ્યાન કરવા પડતા અન્ય કોઈ કરાર કે કાર્યવાહી અંગે થયેલ ખર્ચ તેમજ તમામ લીગલ કોસ્ટ, એલોટીએ ભોગવવાની રહેશે.
- (૫૦) આ કરાર તથા તેમાં થયેલી શરતો સંબંધે ઉત્પન્ન થનાર કોઈ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા, સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત

અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ થયેથી 'રેરા' એક્ટ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

- (૫૧) સદરહુ મિલકતનો કબજો આ સાટાખતની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવેલ નથી અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાંને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે.
- (૫૨) સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાંએ આ સાટાખતની રૂએ અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, તબદીલી કરાવવાની રહેશે નહીં પરંતુ એલોટીના હક્કોને બાધ ન આવે તેવી રીતે પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ, જમીન, યુનીટોનું વેચાણ કરી શકશે તેમજ પોતાના હક્કો તબદીલ કરી શકશે.
- (૫૩) સદરહુ મિલકતના વેચાણ બાબતે પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાંએ કેટલીક વધારાની શરતો જણાવેલી છે, જેનો ઉલ્લેખ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવશે. તે શરતો પણ પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેને આધિન હાલનો સાટાખત કરી આપેલ છે.
- (૫૪) કોમન એરિયાને એસોસિએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે તથા તેમાં હમો પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક દાવો રહેશે નહીં.
- (૫૫) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ-એલોટમેન્ટ-વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ડેવલપર અને એલોટી વચ્ચે મતભેદ હિભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ અનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે અમને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૫૬) ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ-એલોટમેન્ટ-વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ-નિયમો) ના એનેક્ષર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૨૨ અનુસાર Severability નો કલોઝ

22. Severability

“If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws,

such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement”.

(૫૮) નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગેના આ સાટાખતની સ્ટાંપ ફી, જીએસટી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટાંપ ફી, જીએસટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે સહી તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

-:: શીડ્યુલ - ૧ ::-

-// વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી મિલકતની વિગત //-

જી. સુરત તા. અડાજણ (સુરત સીટી)ના ગામ મોજે જહાંગીરાબાદના મૂળ બ્લોક નં. ૨૦/૧ કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (જહાંગીરાબાદ) લાગુ પડતાં ફા. પ્લોટ નં. ૮/એ તથા ફા. પ્લોટ નં. ૮/બી ફાળવવામાં આવેલ છે અને આખી જમીન પૈકી કે.જે.પી. બાદ બ્લોક/રે. સ. નં. ૨૦/૧/બ/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ ૧૫૦૧ ચો.મી. છે, જેને ફા. પ્લોટ નં. ૮/બી માં સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે અને મંજૂર પ્લાન મુજબ ૮/બી પૈકી સબપ્લોટ નં. ૨ આપવામાં આવેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુનું ટાવર, જે “રીઓના” નામથી ઓળખાય છે તેના માળે આવેલ ફ્લેટ નં., જેનું કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાની ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની.

મજકુર યોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે ::- ૨૪ મીટરનો ટી. પી.નો રોડ

દક્ષિણે ::- ૧૫ મીટરનો ટી. પી.નો રોડ

પૂર્વે ::- ફા. પ્લોટ નં. ૮/બી પૈકી સબપ્લોટ નં. ૦૧

પશ્ચિમે

:-

૧૫ મીટરનો ટી. પી.નો રોડ

-:: શીડયુલ - ૨ ::-**-// રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત //-**

- એ. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ખુલ્લુ પાર્કિંગ તથા બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ
 બી. બે ઓટોમેટીક લીફ્ટ
 સી. ગ્લોસી ગ્રેનામાઇટ સહિત
 ડી. સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ
 ઇ. કોમન ઇલેક્ટ્રીફિકેશન
 એફ. કોમન એરીયા જનરેટર
 જી. ચિલ્ડ્રન પ્લેગ્રાઉન્ડ
 એચ. ઇન્ટરનલ આરસીસી રોડ
 આઇ. ટેરેસ

-:: શીડયુલ - ૩ ::-**:: રીઓના સમગ્ર યોજના/ઇમારતની વિગત ::**

જી. સુરત તા. અડાજણ (સુરત સીટી)ના ગામ મોજે જહાંગીરાબાદના મૂળ બ્લોક નં. ૨૦/૧ કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (જહાંગીરાબાદ) લાગુ પડતાં ફા. પ્લોટ નં. ૮/એ તથા ફા. પ્લોટ નં. ૮/બી ફાળવવામાં આવેલ છે અને આખી જમીન પૈકી કે.જે.પી. બાદ બ્લોક/રે. સ. નં. ૨૦/૧/બ/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ ૧૫૦૧ ચો.મી. છે, જેને ફા. પ્લોટ નં. ૮/બી માં સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે અને મંજૂર પ્લાન મુજબ ૮/બી પૈકી સબપ્લોટ નં. ૨ આપવામાં આવેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુનું ટાવર, જે “રીઓના” નામથી ઓળખાય છે

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ, ખુલ્લુ પાર્કિંગ વિગેરે કે જે પ્લાનમાં બતાવેલા છે.

પહેલા થી

તેર માળ :- પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, એ.સી.ના આઉટડોર મિલકત મુકવાના ડક્ટ વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

મજકુર યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે:

ઉત્તરે

:-

૨૪ મીટરનો ટી. પી.નો રોડ

દક્ષિણે

:-

૧૫ મીટરનો ટી. પી.નો રોડ

પૂર્વે

:::-

ફા. પ્લોટ નં. ૮/બી પૈકી સબપ્લોટ નં. ૦૧

પશ્ચિમે

:::-

૧૫ મીટરનો ટી. પી.નો રોડ

ઉપરની વિગતનો આ સાટાખત હમોએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ કે પ્રલોભન વિના તન અને મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં, બીનકેફ હાલતમાં તમોને કરી આપ્યો છે જે હમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

શ્રી હરી ડેવલોપર્સ - એક

ભાગીદારી પેઢી તરફે તથા વતી તેના -----

વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

શ્રી રીતેશ મધુસુદન કતારગામવાલા -----
