—::/વેચાણ કરાર(કબ્જા વગર)//::—

–:://વેચાણ કરાર(કબ્જા વગર)//::–

RERA No.PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/MAA01453/300118 Dt.30/1/2018

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.................. નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટીઃ–

(૧)
ઉંમર : વર્ષ, ધંધો : ,
રહે :

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (એલોટી) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)
(તે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનારાઓ યાને બીજા પક્ષના (જમીન માલીકો)ઃ–

(૧) રાજરાણી રામજીદાસ ચીટકારા **(PAN NO. ABKPC 8536 C)**
ઉંમર : ૭૬, ધંધો : વેપાર,
રહે : એફ/૩૧૮, ગ્રીન એવન્યુ, ઘોડદોડ રોડ, સુરત.

(૨) સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા **(PAN NO.ABMPC 1540 L)**
ઉંમર : ૫૫, ધંધો : વેપાર,
રહે : ૪/એ, રત્નમિલન એપાર્ટ, ઘોડ દોડ રોડ, સુરત.

(૩) સરોજરાણી સુમનકુમાર ચીટકારા **(PAN NO. ABMPC 1539 P)**
ઉંમર : ૫૪, ધંધો : વેપાર,
રહે : ૪/એ, રત્નમિલન એપાર્ટ, ઘોડ દોડ રોડ, સુરત.

(૪) આશુરાણી રાજેશ ચીટકારા **(PAN NO. ALJPC 6355 N)**
ઉંમર : ૪૪, ધંધો : વેપાર,
રહે : એફ/૩૧૮, ગ્રીન એવન્યુ, ઘોડદોડ રોડ, સુરત.

(૫) અનુરાધા દર્શનલાલ ચીટકારા **(PAN NO. ABKPC 8535 B)**
ઉંમર : ૫૦, ધંધો : વેપાર,
રહે : આર/૬૩૩, આર્શીવાદ પેલેસ, ભટાર રોડ, સુરત.

(૬) રાજેશ રામજીદાસ ચીટકારા **(PAN NO. ABMPC 1719 P)**
ઉંમર : ૪૭, ધંધો : વેપાર,
રહે : એફ/૩૧૮, ગ્રીન એવન્યુ, ઘોડદોડ રોડ, સુરત.

(૭) દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા **(PAN NO. ABMPC 1753 F)**
ઉંમર : ૫૪, ધંધો : વેપાર,
રહે : આર/૬૩૩, આર્શીવાદ પેલેસ, ભટાર રોડ, સુરતના
તે પોતે જાતે તથા ઉપરોક્ત નં.૧ ના વતી અને તરફે
તેના કુલમુખત્યાર/પાવરદાર તરીકે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર જમીન માલિકો તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.)(જે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનારા યાને ત્રીજા પક્ષના (ડેવલોપર):–</u>
મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી **(PAN NO. AASFR 7053 G)**
ઠે : રીવોલી હાઈટસ, ન્યુ રે.સર્વે નં. ૪૧૦, હિસ્સા નં.૧ અને ૨,
ન્યુ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ–ભરથાણા), નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨ પૈકી ઉત્તર,
વેસુ મેઈન રોડ, વેસુ, સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર
દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા **(PAN NO. ABMPC 1753 F)**
ઉંમર : ૫૪, ધંધો : વેપાર,
રહે : આર/૬૩૩, આર્શીવાદ પેલેસ, ભટાર રોડ, સુરત.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષકાર (પ્રમોટર) વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.)(જે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા, તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) સુરત ડિસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબ–ડિસ્ટ્રીકટ મોજે વેસુનાં જુના **રે.સ.નં.૪૦૯** થી નોંધાયેલી જમીનના માલિક હાંસજીભાઈ કેશવભાઈ સને–૧૯૬૩ પહેલા થી ચાલી આવેલા.ત્યારબાદ તેઓ તા.૩/૧૦/૧૦૬૩ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના એકમાત્ર વારસદાર પુત્ર રવજીભાઈ હાંસજીભાઈ ને સદરહું જમીન વારસાઈ હકકે પ્રાપ્ત થયેલી અને તે અંગેની નોંધ ગ્રામ પંચાયતના દફતરે હકક પત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૪૯૪ તારીખ : ૧૫/૩/૧૯૬૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ : ૧૨/૯/૧૯૬૫ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી,ચોર્યાસી,સુરતના હુકમ નં. તા/પ/એન.એ/રજી ૯૩/૩૮/૬૫–૬૬,સુરત તારીખ : ૧૩/૪/૧૯૬૬ થી સદરહુ જમીનમાં ખેતી સિવાયનું કુત્ય

કરવાની પરવાનગી આપેલ જે અંગેની નોધ ગામદફતરે એન્ટ્રી નં.૫૬૨ તારીખ : ૧/૧૦/૧૯૬૬ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક રવજીભાઈ હાંસજીભાઈએ સદરહું જમીન (૧) શ્રી રવિન્દ્રભાઈ ચુનીલાલ, (૨) કૈલાશબેન શાંતિલાલ, (૩) ઉર્મિલાબેન જયંતિલાલ, (૪) અંબાલાલ કિલાભાઈ, (૫) પુષ્પાવતી હીરાલાલ, (૬) નટવરલાલ ઈચ્છારામ, (૭) ચુનીલાલ ઈચ્છારામ તથા (૮) રમણલાલ નાથુભાઈને તા.૮/૭/૧૯૬૬ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી અને તે અંગેની નોંધ ગ્રામપંચાયતના દફતરે હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૫૯૭ તારીખઃ ૨૪/૧૦/૧૯૬૭ થી કરવામાં આવેલ જે નોંધ ગામદફતરે એન્ટ્રી તારીખ : ૬/૧૨/૧૯૬૭ ના પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. આમ ત્યારથી સદરહું કુલ્લે જમીના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલિક શ્રી રવિન્દ્રભાઈ વિગેરે થયેલા અને ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો ૧) શ્રી રવિન્દ્રભાઈ ચુનીલાલ, (૨) કૈલાશબેન શાંતિલાલ, (૩) ઉર્મિલાબેન જયંતિલાલ, (૪) અંબાલાલ કિલાભાઈ, (૫) પુષ્પાવતી હીરાલાલ, (૬) નટવરલાલ ઈચ્છારામ, (૭) ચુનીલાલ ઈચ્છારામ તથા (૮) રમણલાલ નાથુભાઈ પાસેથી સદરહું સર્વે નંબરની કુલ્લે જમીન નવનીતલાલ છોટાલાલ તથા બળવંતલાલ છોટાલાલનાએ તા.૧૧/૩/૧૯૬૮ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી અને તે અંગેની નોંધ ગ્રામ પંચાયતના દફતરે હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર ૬૪૦ તારીખ : ૨/૭/૧૯૬૯ ના રોજ પડેલી જે તારીખ : ૮/૯/૧૯૬૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ અને એ રીતે સદરહું સર્વે નં.૪૦૯ થી નોંધાયેલી કુલ્લે જમીનના માલિક નવનીતલાલ છોટાલાલ તથા બળવંતલાલ છોટાલાલ થયેલા.

તે જ રીતે મોજે વેસુના **રે.સ.નંબર ૪૧૨** થી નોંધાયેલી કુલ્લે જમીનના માલિક દેવાભાઈ દયાળભાઈ વિગેરે સને–૧૯૬૮ પહેલા થી ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ તેઓ પાસેથી સદરહુ જમીન તા.૧૦/૧૦/૧૯૬૮ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી નટવરલાલ છોટાલાલ તથા બળવંતરાય છોટાલાલનાએ ખરીદ કરેલી. અને તે અંગેની નોંધ ગ્રામ પંચાયતના દફતરે હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૬૪૧ તારીખ : ૨/૭/૧૯૬૯ થી કરવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ : ૮/૯/૧૯૬૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન રે.સર્વે નં.૪૧૨ માં બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા મહેરબાન તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ નંબર થા મહેરબાન તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ નંબર ક્રમાંક તા.પ./એન.એ./રજી ૭૬–બ/૬૭–૬૮ તા.૬/૭/૬૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ

સદરહુ જમીન રે.સર્વે નં.૪૧૨ માં બીનખેતીનું કુત્ય કરવા માટે ની પરવાનગી મહેરબાન તાલુકા વિકાસ અધિકારશ્રી, સુરતના હુકમ ક્રમાંક તા.પ./એન.એ./રજી ૪૬/૭૩–૭૪ તા.૧૬/૫/૧૯૭૪ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ નં.૮૬૮ તારીખ : ૨૭/૬/૧૯૭૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

આમ ત્યારથી જુના રે.સ.નં.૪૦૯ થી ૪૧૨ થી નોંધાયેલી કુલ્લે જમીનના માલિક નવનીતલાલ છોટાલાલ તથા બળવંતલાલ છોટાલાલ થયેલા અને ચાલી આવેલા.

સદરહુ બંને સર્વે નંબરવાળી જમીન તથા અન્ય જમીનનો ને લઈ દુરસ્તી કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામદફતરે એન્ટ્રી નં.૧૦૪૮ તારીખ : ૧૩/૯/૧૯૭૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહું કુલ્લે જગ્યાને ટી.પી.સ્કીમ નં.ર (વેસુ–ભરથાણા) લાગુ પડતાં ફાયનલ પ્લોટ નં.૧ર૯ ફાળવવામાં આવેલા. જેનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૧ર૫૦૦ સ.ચો.મી. રહેલુ અને ત્યારબાદ જમીન માલીકો નવનીતલાલ છોટાલાલ ગાંધી તથા બળવંતલાલ છોટાલાલ નાએ અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજથી જય માં કો.ઓ.હા.સોસાયટીને સુમારે ૮૩૬૧ સ.ચો.મી. જમીન વેચાણ આપેલી.આમ ત્યારબાદ અને બાકી રહેતી ૪૧૩૯ સ.ચો.મી. જમીન નવનીતલાલ છોટાલાલ તથા બળવંતલાલ છોટાલાલ ના માલીક તરીકે ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ રે.સર્વે નં.૪૦૯ ને રી.સર્વે નં.૪૧૦ ના હીસ્સા નં.૧ તથા સર્વે નં.૪૧ર નેરી.સર્વે નં ૪૧૦ ના હીસ્સા નં.ર આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામદફતરે કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના માલીકો નવનીતલાલ છોટાલાલ તથા બળવંતલાલ છોટાલાલ પાસેથી ૪૧૩૯ સ.ચો.મી.વાળી જમીન જનકભાઈ રામભાઈ પટેલ તથા કિરીટભાઈ રામભાઈ પટેલને તા.ર૦/૪/ર૦૦ર ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.ર૬૭૫ થી નોધાંયને રજીસ્ટર્ડ થયેલ જે મુજબની નોંધ ગામદફતરે એન્ટ્રી નં.ર૭૮૫ તારીખ : ર૦/૪/ર૦૦ર ના રોજ કરવામાં આવેલ જે એન્ટ્રી તારીખ : ૧૦/૬/ર૦૦ર ના રોજ પ્રમાણીત કરવમાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનને લાગુ ટી.પી.સ્કીમને લઈ ક્ષેત્રફળમાં સુધારા બાબાતનો મુળ સુધારાનો દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર ૭૮ર૦ તારીખ : ર/૧ર/ર૦૦ર થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ. જે મુજબ વેચાણ આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૯ ચો.મી. થયેલ.

ત્યારબાદ જનકભાઈ રામભાઈ પટેલ તથા કિરીટભાઈ રામભાઈ પટેલ પાસેથી સદરહું જમીન યાને બ્લોક નં.૪૧૦/પૈકી ૧ વત્તા ર (કે જેનું સ્થળ ઉપર ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. ૪૫૯૮ થાય છે) જેનું ૭/૧ર મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૫ર૩૦ ચો.મી. હમો બીજા પક્ષના યાને રાજરાણી રામજીદાસ ચીટકારા, સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા, સરોજરાણી સુમનકુમાર ચીટકારા, દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા, અનુરાધા દર્શનલાલ ચીટકારા, રાજેશ રામજીદાસ ચીટકારા, આશુરાણી રાજેશ ચીટકારા તથા મર્હુમ રામજીદાસ રામસહાય ચીટકારા એ વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૧૪૦ તા.૧૮/ર/ર૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૩૦૬૦ તા.૩૦/૫/ર૦૦૩ ના રોજ થી નોંધાયેલ છે જે તારીખ : ૩/૭/ર૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ ગામ વેસુ ને ચોર્યાસી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ તે અંગેની નોંધ ગામદફતરે એન્ટ્રી નં.૪૪૮૭ તારીખ : ર૬/૧ર/ર૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ વેસુ ને ચોર્યાસી તાલુકામાં થી શહેર સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ તે અંગેની નોંધ ગામદફતરે એન્ટ્રી નં.૪૪૮૮ તારીખ : ૨૬/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ રેકર્ડપ્રમોલગેશન ના કામે સુધારા હુકમની નોંધ ગામદફતરે કરવામાં આવેલ તે મુજબ ખેતી સિવાયની નોંધ મથાળે કરાવી તે અંગેની એન્ટ્રી નં.૫૪૦૯ તારીખ : ૧/૧૨/૨૦૦૮ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો પૈકી રામજીદાસ રામસહાય ચીટકારા નું તા.૧૫/૯/૨૦૧૧ ના રોજ અવસાન થયેલ અને તેઓ ધ્વારા તેઓની હયાતીમાં એક રજીસ્ટર્ડ વીલ બનાવેલ જે રજીસ્ટર્ડ વીલ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાશ્રીની કચેરીમાં અનુંક્રમ નં.૮૬ તા.૮/૨/૨૦૧૧ ના નોંધાયેલ તેમાં જણાવેલ વીલની જોગવાઈ મુજબ સદરહું જમીનમાં ચાલી આવેલ તેઓનો હિસ્સો જમીન ના માલીક તેઓની હયાતી બાદ તેઓના પુત્રો સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા, દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા, તથા રાજેશ રામજીદાસ ચીટકારા ના હિસ્સે આવેલ તેમ જણાવેલ આમ તે મુજબ તેઓનું નામ ગામ દફતરેથી કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૭૭૮૯ તા.૧૯/૬/૨૦૧૫ ના રોજ થી નોંધાયેલ છે જે નોંધ તા.૨૫/૮/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

મે. મામલતદાર સુરત મજુરાના હુકમ નં.ઈએસટી/વેસુ/વશી.૯૦૮/૧૭ તારીખ : ૨૪/૪/૨૦૧૭ ના રોજ સુધારાનો હુકમ કરવામાં આવેલ તે મુજબ ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદારની અટક ચીરકાર લખેલ તેમાં સુધારો કરી ચીટકારા કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામદફતરે એન્ટ્રી નં.૮૪૩૪ તારીખ : ૬/૫/૨૦૧૭ થી કરવામાં આવેલ જે એન્ટ્રી તારીખ : ૨૭/૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કલેકટરશ્રી,સુરતના સદરહુ બ્લોક નં.૪૧૦/ પૈકી ૧+૨ વાળી એફ.પી. ૧૧૨ વાળી જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણીજયના હેતું માટે બીનખેતીની પરવાનગી તેઓના હુકમા નં.(જે) બખ/તપસ/ક–૬૭//રજી નં.૧૭૩/૨૦૧૬–૨૦૧૭ તારીખ : ૨૯/૫/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ ગામદફતરે એન્ટ્રી નં. ૮૪૭૭ તારીખ : ૨૦/૬/૨૦૧૭ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ : ૧૮/૮/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા એફ.પી. ૧૧૨ વાળી જમીનને લઈ બાંધકામની પરવાનગી નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.ડી./નં.૧૮૧ તા.૧૦/૭/૨૦૧૭ થી આપવામાં આવેલ છે,

આમ ત્યારથી હમો બીજા પક્ષના યાને (૧) રાજરાણી રામજીદાસ ચીટકારા, (૨) સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા (૩) સરોજરાણી સુમનકુમાર ચીટકારા (૪) દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા (૫) અનુરાધા દર્શનલાલ ચીટકારા (૬) રાજેશ રામજીદાસ ચીટકારા, (૭) આશુરાણી રાજેશ ચીટકારા સદરહું બીન ખેતીની જમીનના માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા છીએ.

ત્યારબાદ, ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, તાલુકા મજુરાના ગામ વેસુનાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ–ભરથાણા–વેસુ) ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ વાળી જમીન ના માલીકો (૧) રાજરાણી રામજીદાસ ચીટકારા, (૨) સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા, (૩) સરોજરાણી સુમનકુમાર ચીટકારા, (૪) આશુરાણી રાજેશ ચીટકારા, (૫) અનુરાધા દર્શનલાલ ચીટકારા, (૬) રાજેશ રામજીદાસ

ચીટકારા, (૭) દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારાએ સદરહું જમીન ડેવલપ કરવા માટેનો એક ડેવલપમેન્ટ/બાંધકામ કરવાનું મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીની સાથે કરેલ, જે અંગેનો ડેવલપમેન્ટ/બાંધકામ એગ્રીમેન્ટ મહે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરત સીટી–૧ (અઠવા) ની કચેરીમાં નોંધણી અનુક્રમ નં.૧૦૬૪૩ તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. આમ, સદરહું જમીન (૧) રાજરાણી રામજીદાસ ચીટકારા, (૨) સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા, (૩) સરોજરાણી સુમનકુમાર ચીટકારા, (૪) આશુરાણી રાજેશ ચીટકારા, (૫) અનુરાધા દર્શનલાલ ચીટકારા, (૬) રાજેશ રામજીદાસ ચીટકારા, (૭) દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારાની માલિકીની ચાલી આવેલ અને સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવા અંગેના હકકો મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના ચાલી આવેલ છે.તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"રીવોલી હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાની બાંધકામ પરવાનગી ટી.ડી.ઓ. મ્યુનિ. કોર્પો. પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.ડી./નં.૧૮૧ તા. ૧૦/૭/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે, તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/ MAA01453 /300118 તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૮ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી સંજય જોષી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... અલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લોન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ

પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

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

(ટ) એલોટી ને આજરોજ **"રીવોલી હાઈટસ"** બિલ્ડીંગમાં નીચે જણાવેલ મિલકત માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટી **"રીવોલી હાઈટસ"** બિલ્ડીંગમાં, જેના **કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ૧૦૯.૫૩ ચો.મી યાને ૧૧૭૯ ચો.ફુટ વાળો.............માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર..........** તે સાથે કોમન પાર્કિંગ ના વપરાશ ના હકકો સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ – પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતો ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર/જમીન માલીકો કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં

આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચ સમાવેશ થશે.

પરંતુ અલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ અને ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે. અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો અલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા **ક્ષેત્રફળ ૧૦૯.૫૩ ચો.મી યાને ૧૧૭૯ ચો.ફુટ** ની કિંમત **રૂા.૪૯,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ઓગણપચાસ લાખ પુરા** થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવેલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે **રૂા................../– અંકે રૂપિયા ....લાખ પુરા** એડવાન્સ તરીકે બુકીંગના સમયે ચુકવી છે જયારે બાકીની રકમ નકકી થયેલ શરતો મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, આ નીચે જણાવેલ તમામ રકમો રેરામાં નોંધણી પછી સ્વીકારેલ છે.

<u>:: પેમેન્ટની વિગત ::</u>

અનું.નં.	બેંકની વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
કુલ				

આમ ઉપર જણાવેલ રકમ એડવાન્સ તથા કુલ અવેજ રકમ **રૂા.૪૯,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ઓગણપચાસ લાખ પુરા** નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

<u>MODE OF PAYMENT :-</u>

<u>ચુકવણી ની પધ્ધતી :–</u>

કરારની શરતને આધિન રહીને તથા પ્રમોટર બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "મેસર્સ આર.સી.એ. ડેવલોપર્સ" એક ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે અને ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા જમીન માલીકોને તેઓના ભાગની રકમો ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે અથવા તો ખરીદનાર જાતે પણ જમીન માલીકોને તેઓના ભાગની રકમો ચુકવી આપે તો તેમાં પણ ત્રીજા પક્ષના પ્રોમોટર યાને કે" મેસર્સ આર.સી.એ.

ડેવલોપર્સ" ને કોઈ તર–તકરાર નથી. પરંતુ, એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)– (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અલગ ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને વેચાણ આપેલ મિલકતની સંપુર્ણ માલીકી તેઓની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક ને અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

આખા પ્રોજેકટમાં પાર્કીંગ માં આવવા જવાની એન્ટ્રી એકજ છે, જેથી પ્રથમ પક્ષના કે અન્ય કોઈ ફલેટ ધારકોએ કોમર્શીયલ દુકાન ધારકો માટે ફાળવેલ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગમાં પોતાના

વાહનો મુકવાના કોઈ હકકો આપવામાં આવેલ નથી. ફ્લેટ ધારકોએ તેઓને ફાળવવામાં આવેલ જુદા પાર્કીંગ માંજ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. રહેઠાણ તથા કોમર્શીયલ ઈમારતની આખા પ્રોજેકટમાં આવવા જવા માટેની એન્ટ્રી એકજ આપવામાં આવેલ હોય કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ કોમર્શીયલ ઈમારાતમાં આવતા ઈસ્મોને આવતા જતા રોકવાના કોઈ હકકો નથી.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે તયારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે, એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાઅધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકાશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી 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 ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT

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

(૩) TIME IS ESSENCE સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરુ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :– (રહેણાંક/ વાણિજય)

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ. આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે. (તથા ભવિષ્યમાં વધારાની કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. આવે તો તે મુજબનું બાંધકામ કરવા પણ પ્રોમોટર હકકદાર થાય સહી)

ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે કે મંજુર થાય અગર વધારાની પેઈડ/અનપેઈડ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય, તો અમો પ્રમોટર્સ તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને તે તમામ ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી, અને/અગર તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્ય જગ્યાએ ફેરફાર, તબદીલ, શીફટ, ટ્રાન્સફર, કરી/કરાવીને પ્રાપ્ત થતું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી. મજકુર તમામનો તમો એલોટીએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ–મંજુર રાખીને મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. સદરહું આખી સ્કીમમાં આવેલ ટેરેસમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઈ પણ ટાવર કે મશીનરી ડેવલોપર્સની મંજુરી લીધા વિના ટેરેસમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ મુકી શકસો નહી. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. જે એલોટી કબુલ મંજુર રાખે છે.

વધુમાં જો લાગુ જમીન બીજા/ત્રીજા પક્ષના ખરીદ કરે અને સદર પ્રોજેકટ આગળ વધારે કે અન્ય રીતે તમો બાંધકામ કરે/કરાવે તો હાલની જમીનના એફ.એસ.આઈ. ના લાભ તેઓ મેળવી શકશે અને તેમા પ્રથમપક્ષનાની કોઈ તર તકરાર ચાલશે નહી.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) SCHEDUALE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT :-

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તા.૩૧/૩/૨૦૧૯ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ

ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મયાર્દામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

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

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

પરંતુ મકાનનું બાંધકામ અધુરૂ હોય અને પ્રથમ પક્ષના મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા માંગતા હોય તો તે મુજબ પ્રમોટરને જરૂરી લખાણ કરી પ્રથમ પક્ષના તેઓના નામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી શકશે અને ત્યારબાદ તેઓને વેચાણ આપેલ મિલકત બાબતે જે કોઈ ખર્ચ આવે તો તે પણ પ્રથમ પક્ષનાએ જ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતના બાંધકામ બાબતે કોઈ તર તકરાર કરવાનો પણ તેઓને કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના

કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાળીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) <u>CANCELLATION BY ALLOTTE :</u>

<u>કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.</u>

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

<u>(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)</u>

<u>એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટરની તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને સોસાયટી ધ્વારા નકકી થયા મુજબ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-

એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી શકશે.

વધુમાં સદરહું સ્કીમને લઈ જે બ્રોસર બનાવેલ તે માત્ર જાણકારી માટે હતુ. જેની તમો ને જેતે સમયે સમજ આપેલ અને તે પ્રથમ પક્ષનાએ કબુલ રાખેલ છે. જેથી બ્રોસર માં જણાવેલ સગવડો વિગેરે પુરી પાડવામાં આવી નથી તેવી બાબતોને લઈ પ્રથમ પક્ષના એ કોઈપણ જાતની તર–તકરાર કરવા કરવવાની નથી, આમ છતા કરવામાં આવે તો તે રદ ગણાશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES THE PROMOTAR :

પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (**ENCUMBRANCE**) નથી.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, ફલેટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફલેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

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

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

(૭.૧) મજકુર મિલકત કબજો બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરવામાં આવ્યો હોય તેમાં પાંચ વર્ષ દરમ્યાન સ્ટ્રકચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાની ગુણવત્તા સુધારી આપવાની જવાબદારી ત્રીજા પક્ષનાની રહેશે. મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં ત્રીજા પક્ષના કસુર કરે તો રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા પહેલા પક્ષના હકકદાર રહેશે. ત્રીજાપક્ષનાની કંટ્રોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી. ત્રીજા પક્ષના ધ્વારા બનાવેલ ફલેટ અને અંદર આપવામાં આવેલ વસ્તુમાં તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે હમો બીજા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. સ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર તેમજ આપવામાં આવેલ પ્રોડકટ જેવી કે લીફટ, ફલોરીંગ, પ્લમ્બરીંગનું જે કઈ મેઈનટેનન્સ નકકી કરવામાં આવે તે પહેલા પક્ષનાએ પુરી જવાબદારીથી ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો મેઈનટેનન્સ ચુકવવામાં ચુક કરવામાં આવે તો તે અંગે હમો બીજા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહું પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતના કાર્પેટ એરીયા સિવાય, પ્રોજેકટમાં કલર, લેન્ડ સ્કેપ, એલીવેશનમાં, પાણીની ટાંકી અન્ય કોઈ ઈન્ફાસ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે તમામ ફેરફાર ત્રીજા પક્ષના કરી શકશે સહી અને તે બાબતની લેખિત મંજુરી પહેલા પક્ષના આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર ધ્વારા આપીએ છીએ.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખ પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

ફલેટનો કબજો જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં જ પહેલા પક્ષનાએ તેઓની મરજીથી ખરીદ કરેલ છે અને જે હયાત બાંધકામ સ્થળ ઉપર છે તે મુજબ તથા તે બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી પ્રથમ પક્ષનાએ મેળવી ખરીદ કરેલ છે. તેથી બાંધકામ અધુરૂ છે કે પુર્ણ તે બાબતે કોઈ તરકાર પ્રથમ પક્ષનાએ કરવા કરાવવાની નથી.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

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

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સરી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફલેટ ની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટ માં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો **(PARTITIONS),** ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓને **(APPURTENANCES)** સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે **(TENANTABLE)** તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.. કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ **(FACADE)** ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) **<u>CONVEYANCE OF THE SOLD FLAT :-</u>**

<u>ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે **(CONVEYANCE)** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે...ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ **(CONVEYANCE DEED)** કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે.. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

વધુમાં જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના અધુરા બાંધકામ સહીત અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યા પહેલા ખરીદ કરવા માંગતા હોય કે રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવામાં માંગતા હોય તો તે બાબતે પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને જરૂરી લખાણ આપી, અધુરા બાંધકામ સહીતની મિલકત ખરીદ કરી શકશે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી શકશે અને પ્રથમ પક્ષનાએ તે દસ્તાવેજ તેઓની સુચનાથી કરાવેલ હોય, મજકુર મિલકતને લઈ કોઈપણ જાતની તરકાર કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરવામાં આવે તો તે પણ રદ થાય સહી.

તમો પ્રથમ પક્ષના ને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ વાળી ઈમારતને લઈ આખી ઈમારતમાં આવેલ તમામ યુનીટ ધારકો માટે કે ધ્વારા જયારે પણ આખી ઈમારત માટે સોસાયટી /એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તો તે સોસાયટી/એસોસીએશન ના તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સભ્ય બનવુ ફરજીયાત ગણાશે તથા આ લેખ થી પણ તમો આવી સોસાયટી/એસોસીએશનના સભ્ય ગણાશો તે માટે અલગ થી કોઈ અરજી કરવાની જરૂરીયાત રહેશે નહી. **તે ઉપરાંત સોસાયટીના સભ્યો ની મંજુરી થી આખી સ્કીમમાં આવેલ સી.ઓ.પી. ની જગ્યાનો ઉપ્યોગ સોસાયટીના સભ્યો નકકી કરે મુજબ ટ્રાન્સફર કરવાનો છે અને રહેશે,** તથા આ રીતે જે સોસાયટી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેના વખતો વખતના તમામ નિતી–નિયમો પ્રથમપક્ષના ને તથા તેઓ થકી હકક કરનાર તમામ ને બંધનકર્તા રહેશે.

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

(૧૦) **DEFECT LIABILITY :-**

ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની **પાંચ વર્ષની અંદર** પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજન ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-**

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

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

(૧૨) **RIGHT TO ENTER THE FLAT FOR REPAIRS:-**

સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

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

(૧૩) **USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-**

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–</u>

"રીવોલી હાઈટસ" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે.. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

આખા પ્રોજેકટમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ માં આવવા જવાની એન્ટ્રી એકજ છે, જેથી પ્રથમ પક્ષના કે અન્ય કોઈ ફલેટ ધારકોએ કોમર્શીયલ દુકાન ધારકો માટે ફાળવેલ બેઝમેન્ટ પાર્કીગમાં પોતાના વાહનો મુકવાના કોઈ હકકો આપવામાં આવેલ નથી. ફલેટ ધારકોએ તેઓને ફાળવવામાં આવેલ જુદા પાર્કીગ માંજ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. રહેઠાણ તથા કોમર્શીયલ ઈમારતની આખા પ્રોજેકટમાં આવવા જવા માટેની એન્ટ્રી એકજ આપવામાં આવેલ હોય કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોએ કોમર્શીયલ ઈમારાતમાં આવતા ઈસ્મોને આવતા જતા રોકવાના કોઈ હકકો નથી.

(૧૪) **<u>GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT :-</u>**

<u>ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–</u>

(એ) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

(૧૫) **<u>COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-</u>**

<u>એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. નાં પાલન બાબત :–</u>

અલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત

સક્ષમ સત્તાધીકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **PROMOTER SHELL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

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

(૧૭) **FLAT OWNERSHIP ACT(OF THE RELEVANT STATE)**

સંબંધીત રાજયનાં ફલેટ ઓનરશીપ કાનુનઃ–

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

(૧૮) **BINDING EFFECT**

બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટરે માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જે અલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT**

સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ

બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND**

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUENT ALLOTEES**

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY**

અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-**

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

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

(૨૪) **FURTHER ASSURANCE:-**

વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગાવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે

તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે તમામ પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **PALCE OF EXECUTION**

સહી કરવાનું સ્થળ :–

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

(૨૬) **નોંધણી :–** એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTICES:-/ સુચનાઓ :–**

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :–

(૧)

રહે :

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :–

મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી

ઠે : રીવોલી હાઈટસ, ન્યુ રે.સર્વે નં. ૪૧૦, હિસ્સા નં.૧ અને ૨,
ન્યુ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ–ભરથાણા), નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨ પૈકી ઉત્તર,
વેસુ મેઈન રોડ, વેસુ, સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકુત ભાગીદાર

દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

રહે : આર/૬૩૩, આર્શીવાદ પેલેસ, ભટાર રોડ, સુરત.

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

(૨૮) **JOINT ALLOTIES:-/સંયુકત એલોટી :–**

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

(૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>**

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

(૩૦) **<u>DISPUTE RESOLUTION:-/ વિવાદનો ઉકેલ :–</u>**

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

(૩૧) **<u>GOVERNING LAW :-/ શાસન વ્યવસ્થા :–</u>**

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

<u>–: પરિશિષ્ટ –"૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) :–</u>

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ : મજુરા (સુરત સીટી) ના ગામ વેસુનાં રેવન્યુ સર્વે નં./બ્લોક નંબર ૪૧૦/પૈકી ૧ + ૨ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૦૯ અને ૪૧૨) જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૩૦ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ–ભરથાણા–વેસુ) ઓ. પ્લોટ નં. ૧૨૭/૧ (જુનો ફા.પ્લોટ નં. ૧૨૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૮ ચો.મી.) નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૧૪ ચો.મી. ની જમીન પૈકી ૪૦૦૬.૧૯ ચો.મી. માં રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ–રાઈઝ ઈમારત કે જે **"રીવોલી હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલા **પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નં...............(જે બ્રોસર મુજબ બિલ્ડીંગ નં............)** ના **............. માળે** આવેલ **ફલેટ નં...........** આપવામાં આવેલ છે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયામાં ક્ષેત્રફળ **૧૧૭.૩૦ ચો.મી.** જેનો કારર્પેટ એરીયા **૧૦૯.૫૩** ચો.મી. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સા વાળી જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત."

સદરહું આખી સ્કીમની ચર્તુંરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : એફ.પી.નં.૧૨૮, દક્ષિણે : એફ.પી.નં.૧૨૯ પૈકી,
પુર્વે : એફ.પી.નં.૧૨૭, પશ્ચિમે : ટી.પી.રોડ.

–: પરિશિષ્ટ – "૨" (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં દર્શાવેલ ફાયનલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"રીવોલી હાઈટસ"** નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારત માં **પ્લાન મુજબ બિલ્ડીગ નં....... (જે બ્રોસર મુજબ બિલ્ડીંગ નં. ....)** ના .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નં..........** જેનો કારપેટ એરીયા **૧૦૯.૫૩ ચો.મી** છે.

એણી વિગત નો આ સાટાખત આપણે પક્ષકારો એ વાંચી, વંચાવી, તન મન ની શુધ્ધ અવસ્થામાં કોઈના કોઈ પણ જાત ના દાબ દબાણ વગર કરેલ છે.જે આપણ ને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, સભ્યો વિગેરે તમામ ને કબુલ, મંજુર, માન્ય તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે..મતુ તત્રે..શાખ

બીજા પક્ષના (જમીન માલીક):–

(૧) રાજરાણી રામજીદાસ ચીટકારા
ના વતી અને તરફે તેના કુલમુખત્યાર
દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

________________________ ________________________

(૨) સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા

________________________ ________________________

(૩) સરોજરાણી સુમનકુમાર ચીટકારા

____

(૪) આશુરાણી રાજેશ ચીટકારા

____

(૫) અનુરાધા દર્શનલાલ ચીટકારા

____

(૬) રાજેશ રામજીદાસ ચીટકારા

____

(૭) દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

____

<u>ત્રીજા પક્ષના (ડેવલોપર):–</u>
મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર
દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

____

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (એ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અગુંઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.

પહેલા પક્ષના (એલોટી) :–

(૧)

____

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

બીજા પક્ષના/જમીન માલિકોઃ–

(૧) રાજરાણી રામજીદાસ ચીટકારાના
વતી અને તરફે તેના કુલમુખત્યાર/પાવરદાર તરીકે
દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

____

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૨) સુમનકુમાર રામજીદાસ ચીટકારા

____

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૩) સરોજરાણી સુમનકુમાર ચીટકારા

____
સહી

____
ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૪) આશુરાણી રાજેશ ચીટકારા

____
સહી

____
ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૫) અનુરાધા દર્શનલાલ ચીટકારા

____
સહી

____
ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૬) રાજેશ રામજીદાસ ચીટકારા

____
સહી

____
ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૭) દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

—————————————

સહી

—————————————

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

<u>ત્રીજા પક્ષના /ડેવલોપરઃ–</u>
મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર
દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

....

સહી

....

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન