<u>નવું લખાણ</u> <u>૪/૮/૨૦૨૨</u>

–::/વેચાણ કરાર(કબજા વગર)//::–

સર્ટીફિકેટ નં.PR/GJ/SURAT /SURAT CITY/SUDA/CAA09564/261221 તા.૨૬/૧૨/૨૦૨૧

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

પ્રથમ પક્ષના/લખી આપનાર :–

K-2 SKYSCRAPER LLP

કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી. (PAN.AASFK7154M)

ઠે :– યુજી/૧૨, સજની કોમ્લ્પેક્ષ, સુર્યા કોમ્પ્લેક્ષની સામે, સીટી લાઈટ, સુરતના વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) રાજેશ રામજીદાસ ચિટકારા (હીસ્સો ૫૦%) (PAN. ABMPC1719P)

ઉ.આ.વ. ૪૭, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :– એફ–૩૧૮, ગ્રીન એવન્યુ , ઘોડદોડરોડ, સુરત.

(૨) નિલકંઠ સુમન ચિટકારા (હીસ્સો ૫૦%) (PAN.ANBPC5824E)

ઉ.આ.વ. ૨૫, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :–૪/એ, રત્નામિલન એપાર્ટમેન્ટ, મજુરા, સુરત

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (**Promoter**) અથવા વિકાસકર્તા 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.)

અને

બીજા પક્ષના/લખાવી લેનાર :–

શ્રી ....

ઉ.આ.વ : ...., ધંધો : ....

રહે : ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા 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.)

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

(ક) (૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પુણા (સીટી) તાલુકાના મોજે ગામ પુણાની સીમમાં સર્વે નં. ૬૨૦/૩ જેનો બ્લોક નં. ૭૫૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૦ હેકટર ૫૫ આરે ૬૪ સ.ચો.મી. થાય છે. જેનો આકાર રૂા. ૧૫–૪૪ પૈસા છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭(પુણા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૦, ટી.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૮૯૫.૦૦ ચો.મી. તથા (૨) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પુણા (સીટી) તાલુકાના મોજે ગામ પુણાની સીમમાં સર્વે નં. ૬૨૦/૧ જેનો બ્લોક નં. ૭૫૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૩૩.૦૦ સ.ચો.મી. થાય છે. જેનો અકાર રૂા. ૭–૧૯ પૈસા છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭(પુણા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૧, ટી.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯૮૫.૦૦ ચો.મી. તથા (૩) ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, તાલુકા પુણાના મોજે ગામ પુણાના સર્વે નં.૬૨૪/૩, બ્લોક નં. ૭૭૫ કે જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૭૦૮૨ ચો.મી. જેનો આકાર રૂા. ૧૯.૬૯ પૈસા છે. જેનો ખાતા નં.૧૯૨૮ છે તે બિનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭ (પુણા) લાગુ પડતા ફા. પ્લોટ નં. ૮૦ ફાળવવામા આવેલ છે જેનું ટી.પી.સ્કીમ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૯૫૭ ચો.મી. હતુ, પરંતુ હાલ સદરહુ ટી.પી.માં ફેરફાર થતા નવો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩ ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૯૫૫ ચો.મી. છે તે પૈકી આશરે ૧૭૪૩.૦૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર હાઈ–રાઈઝડ બીલ્ડીંગ માટેની બાંધકામની પરવાનગી નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૫૧ થી ૫૩ તા.૧૭/૬/૨૦૧૯ થી મંજુર થયેલ તથા ત્યારબાદ નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૯૮ તા.૨૧/૦૭/૨૦૨૨ (ટી.ડી.ઓ.– ઓફ લાઈન ડીપીએ નં.૦૫૩ તા. ૧૧/૧૧/૨૦૨૦) થી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૦ વત્તા ૮૧ વત્તા તથા ૮૩ પૈકી સબ–પ્લોટ નં.૧ વાળી જમીન/મીલકત બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતના હકકોવાળી બીનખેતીની જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ નીચે દર્શાવ્યાની વિગતે ખરીદ કરેલ.

સદહું જમીનના ચાલી આવતા માલીકો ડી.એમ.ડી. ડેવલોપર્સ પ્રા.લી. જે કંપની એકટ અન્વયે નોંધાયેલ રજી. કંપની છે જેનો રજી. નં. PU45202MH2009PTC197319 છે, તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ડિરેકટર શ્રી ધર્મેશભાઈ પદમશીભાઈ પટેલના કનેથી K-2 SKYSCRAPER LLP કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી. એક ભાગીદારી પેઢી એ ખરીદ કરેલ. જે અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજો મહે. સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુંક્રમ નં. ૨૯૮૩, ૨૯૮૪, અને ૨૯૮૫ તા.૧૩/૩/૨૦૨૦ ના રોજથી નોંધાયેલા છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચનારનું નામ કમી કરી, ખરીદનારનું નામ ગામ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે : પુણાના હકક–પત્રક (ગામના નમુના નં.૬) માં એન્ટ્રી/નોંધ નં. ૭૨૪૭,૭૨૪૮ અને ૭૨૪૯ તા.૪/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ, સદરહું બ્લોક નં. ૭૫૧ વાળી જમીન અંગે હેતુફેર કરવાની રીવાઈઝ પરવાનગી મહે. કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. જે/બપ/તપસ/ક–૬૭/રજી.નં. ૪૩/૨૦૧૭–૧૮, તા. ૧૦/૧૦/૨૦૧૭ થી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૬૭૧૦ તા. ૨૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી થયેલ છે. જે અંગેની નોંધ તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલી છે. તથા સદરહુ બ્લોક નં. ૭૫૨ વાળી જમીન અંગે હેતુફેર કરવાની રીવાઈઝ પરવાનગી મહે.

કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. જે/બપ/તપસ/ક–૬૭/રજી.નં. ૪૬/૨૦૧૭–૧૮, તા. ૧૨/૧૦/૨૦૧૭ થી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૬૭૧૨ તા. ૨૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી થયેલ છે. જે અંગેની નોંધ તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલી છે. ત્યારબાદ મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજના હુકમ થી અગાઉ કરેલ બીનખેતીના હુકમમાં જરૂરી સુધારો કરેલ. "મોજે : પુણાના સ.નં.૬૨૦/૧, બ્લોક નં.૭૫૨, ક્ષેત્રફળ ૨૮૩૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭(પુણા) ના "ફા.પ્લોટ નં. ૭૮ ક્ષે.૧૯૮૩ ચો.મી." ને બદલે "ફા.પ્લોટ નં. ૮૧ ક્ષે.૧૯૮૫ ચો.મી." વંચાણે લેવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ. તથા સદરહુ બ્લોક નં. ૭૭૫ વાળી જમીન અંગે હેતુફેર કરવાની રીવાઈઝ પરવાનગી મહે. કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/ક–૬૭/ રજી.નં.૪૧/૨૦૧૭–૧૮ તા. ૧૦/૧૦/૨૦૧૭ મોજે પુણાના રે.સ.નં. ૬૨૪/૩ બ્લોક નં. ૭૭૫ કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૦૮૨.૦૦ ચો.મી. ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૭ (પુણા) ફા. પ્લોટ નં. ૮૦ ની ૪૯૫૭.૦૦ ચો.મી. વાણિજયનાં હેતુ માટેનો હુકમ કરેલો. જે બિનખેતીના હુકમ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૬૭૦૮ તા.૨૩/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી થયેલ છે. જે અંગેની નોંધ તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલી છે. આમ સદરહુ બ્લોક નં. ૭૫૧ , ૭૫૨ અને ૭૭૫ વાળી બીનખેતીની જમીનોને વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાની પરવાનગીઓ આપવામા આવેલ છે.

આમ, ત્યારથી સદરહું બીનખેતીની જમીન **K-2 SKYSCRAPER LLP કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી.** એક ભાગીદારી પેઢીના માલીકી, કબજા, ભોગવટા વહીવટ હેઠળ ચાલી આવેલ છે. અને પેઢીનું નામ ગામ દફતરે દાખલ થયેલ છે. તે મીલકતનું 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 કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **(૦૫) પાંચ માળ**નાં કોમર્શીયલ ટેક્ષટાઈલ માર્કેટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"કોહીનુર–૨ ટેક્ષટાઈલ પ્લાઝા"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાની સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૫૧ થી ૫૩ તા.૧૭/૬/૨૦૧૯ થી તેમજ **<u>ત્યારબાદ રીવાઈઝડ બાંધકામની પરવાનગી ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૦૯૮ તા.૨૧/૭/૨૦૨૨</u>** ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૦ વત્તા ૮૧ વત્તા તથા ૮૩ પૈકી સબ–પ્લોટ નં.૧ વાળી જમીન/મીલકત માટે મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા તે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ધ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે સર્ટીફિકેટ નં: PR/GJ/SURAT /SURAT CITY/SUDA/ CAA09564/261221 તા.૨૬/૧૨/૨૦૨૧ થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ (૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે **પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી મિલનકુમાર કે. શાહ** તથા **સ્ટ્રકચર એન્જી. જલીલ શેખ** 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 કોમર્શીયલ ટેક્ષટાઈલ ટાવરનું 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 પ્લાન/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. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા દુકાનની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨માં રાખેલ 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) એલોટીને આજરોજ **" કોહીનુર–૨ ટેક્ષટાઈલ પ્લાઝા"** માં નીચે જણાવેલ મિલકત માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **" કોહીનુર–૨ ટેક્ષટાઈલ પ્લાઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે, તેમાં નીચે જણાવેલ મિલકત તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ ના વપરાશ ના હકકો સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજર "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં

આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં દુકાનનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની 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 કાયદાના 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 દુકાન (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>–: શરતો :–</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા– "ઠ" માં દર્શાવેલ દુકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત દુકાનનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં દુકાનનો ફલોર પ્લાન તથા ત્યારબાદ થયેલ રીવાઈઝડ પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે દુકાનની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, દુકાનના 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 દુકાનમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી 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 દુકાન જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે ______ **ચો.મી.** યાને કારપેટ એરીયાનું સુમારે ____________ **સ.ચો.મી.** છે તેની કિંમત **રૂા................../– અંકે રૂપિયા**
પુરા થાય છે.

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

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આશરે. : –––
(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આશરે. : –––
(૩) વરંડો ચો.મી. આશરે. : –––
(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આશરે. : પ્લાન મુજબ
(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આશરે. : –––

(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 કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ 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 એક .... પુરા** એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. (૧૦ % થી વધારે નહી)

:: પેમેન્ટની વિગત ::

અનું.નં.	બેંકની વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
કુલ				

આમ ઉપર જણાવેલ રકમ એડવાન્સ તથા કુલ અવેજ રકમ **રૂા.........................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :-

ચુકવણી ની પધ્ધતી :–

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) **" K-2 SKYSCRAPER LLP કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી."** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં તરફેણમાં સુરત મુકામે નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

ક્રમ	ખરીદ કરેલ મિલકતની અવેજની ચુકવણી %ટકા	બાંધકામનું લેવલ
૧	૧૦% સુધી	એડવાન્સ (બુકીંગ સમયે)
૨	૩૦% સુધી	સાટાખત/ વેચાણ કરાર થયા સમયે – બુકીંગ બાદ અને પ્લીંથ પહેલા.
૩	૪૫% સુધી	બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ પૂર્ણ થયેથી.
૪	૭૦% સુધી	વેચાણ આપેલ દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો આર.સી.સી પૂર્ણ થયા બાદ.
૫	૭૫% સુધી	વેચાણ આપેલ દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો ચણતર પ્લાસ્ટર પૂર્ણ થયા બાદ.
૬	૮૦ %સુધી	વેચાણ આપેલ દુકાનના દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા, બારી, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પુર્ણ થવાથી.
૭	૮૫% સુધી	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ પછી બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ પેલીંગ, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પુર્ણ થવાથી
૮	૯૫%સુધી	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, વિગેરે નું કામ પુર્ણ થયેથી
૯.	૧૦૦%સુધી	બી.યુ.સી. મળ્યે તરત/દસ્તાવેજ સમયે.

પરંતુ, એલોટી ચુકવવા પાત્ર ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2 % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. તેમ કરવામા પણ એલોટી ધ્વારા ચુક થયેથી વેચાણ વેચનાર/પ્રમોટર વેચાણનો સોદો રદ્દ કરી શકાશે.

(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 જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો દુકાનની 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 દુકાનને 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 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 MCLR+2 % 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 દુકાનની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.
(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાનને 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.

(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 દુકાનનો 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 અગત્યનુ 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 દુકાનનો 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 દુકાનનું બાંધકામ 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 / દુકાનનું બાંધકામ :–

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

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.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૩૭૨૧.૫૪ ચો.મી જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વુધ એફ. એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે.૨૦૫૮૨.૩૨ ચો.મી એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૦૫૪૯.૩૯ ચો.મી એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

દુકાનનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

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

પ્રમોટર દુકાનનો કબજો **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬**નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની દુકાન રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર MCLR+2 % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી MCLR+2 % 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 પાસથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩–મહીનાની અંદર દુકાનનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે

અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાનનો કબજો સોંપી દેવાશે. પરંતુ દુકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ 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 દુકાનનો કબજો સંભાળી શકશે.

(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 દુકાનની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને વગર વ્યાજે પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજબી 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 થયા બાદ જે હપ્તા/રકમ ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે.

એલોટી કબુલ 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) તારીખ બાદ મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ વગર વ્યાજે એલોટીને પરત કરશે. એલોટી સાથેનો કરાર રદ્દ થતા એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ ઉપર મુજબની પરત ચુકવવાની રકમ સિવાય 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

અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ વગર વ્યાજે પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખ બાદ પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (SHOP)

એલોટીની (દુકાન) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) દુકાન 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 દુકાનનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાનનો 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 દુકાન વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની 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 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 દુકાન/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.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :

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 કરતા પહેલા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર બેંક ઓફ બરોડા સિવાય અન્ય કોઈ બેંક, કંપની, વિગેરેનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (**ENCUMBRANCE**) નથી.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા દુકાન 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 દુકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદનું 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 દુકાન સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ દુકાનનો 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 ચુકવવાનુ 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.

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

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

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

(સી) દુકાનનાં 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) દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાનમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી દુકાન, 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) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા બિલ્ડીંગના કોલમ, બીમ, છત, વિગેરે.. કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી આત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ **(FACADE)** ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના આઉટર હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા આઉટર વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી દુકાનમાં 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) બિલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા 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 સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા કોઈ જાહેર સત્તા દુકાનનાં 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) CONVEYANCE OF THE SOLD SHOP :-

દુકાનનાં દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પોથી પ્રમોટરને દુકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે **(CONVEYANCE)** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બિલ્ડીંગના 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 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.

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

આ ઉપરાંત સોસાયટીના સભ્યો ની મંજુરી થી આખી સ્કીમમાં આવેલ સી.ઓ.પી. ની જગ્યાનો ઉપ્યોગ સોસાયટીના સભ્યો નકકી કરે તે મુજબ સોસાયટીના નામે ટ્રાન્સફર કરવાનો છે

અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વકીલ ફી વિગેરે પણ જેતે એસોસીએશન/સોસાયટી/સભ્યોએ ભોગવવાના છે અને રહેશે, તથા આ રીતે જે સોસાયટી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેના વખતો વખતના તમામ નિતી–નિયમો ખરીદનાર ને તથા તેઓ થકી હકક કરનાર તમામ ને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE SHOP FOR REPAIRS:-

સમારકામ માટે દુકાનમાં 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 પ્રવેશવા 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 એપાર્ટમેન્ટ/દુકાનમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

" કોહીનુર–૨ ટેક્ષટાઈલ પ્લાઝા" માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકી, 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.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE SHOP :-

દુકાન સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) દુકાનનાં 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 (દુકાનમાં) વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી દુકાનમાં 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) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-

એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. નાં પાલન બાબત :–

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 બાંહેધરી લીએ છે કે, આ દુકાન સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે દુકાન 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 આવી દુકાન ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) FLAT/SHOP OWNERSHIP ACT(OF THE RELEVANT STATE)

સંબંધીત રાજયનાં દુકાન ઓનરશીપ કાનુનઃ–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ 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–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જે અલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય 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 તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક યા લેખીત જે કાંઈ આ દુકાન/બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ **(Superseede)** 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 એવું 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 ઉત્તરોતર દુકાનના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે દુકાન 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 યોગ્ય 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 નિશ્વિત 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 બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PALCE OF EXECUTION :

સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ 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 સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :–
શ્રી ....
રહે : ....
(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :–
K-2 SKYSCRAPER LLP કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી.
ઠેઃ–એફ/૩૧૪૯, ન્યુ ટેક્ષટાઈલ માર્કેટ, રીંગરોડ, 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) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION:-/ વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થધટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી 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) GOVERNING LAW :-/ શાસન વ્યવસ્થા :–

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" (ઈમારત/બિલ્ડીંગ) :–</u>

(૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પુણા (સીટી) તાલુકાના **મોજે ગામ પુણાની** સીમમાં સર્વે નં. ૬૨૦/૩ જેનો **બ્લોક નં. ૭૫૧** કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૦ હેકટર ૫૫ આરે ૬૪ સ.ચો.મી. થાય છે. જેનો આકાર રૂા. ૧૫–૪૪ પૈસા છે. જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭(પુણા)**, **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૦**, ટી.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૮૯૫.૦૦ ચો.મી.** તથા (૨) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ પુણા (સીટી) તાલુકાના **મોજે ગામ પુણાની** સીમમાં સર્વે નં. ૬૨૦/૧ જેનો **બ્લોક નં. ૭૫૨** કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૩૩.૦૦ સ.ચો.મી. થાય છે. જેનો અકાર રૂા. ૭–૧૯ પૈસા છે. જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭(પુણા)**, **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૧**, ટી.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે **૧૯૮૫.૦૦ ચો.મી. તથા (૩)** ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, તાલુકા પુણાના મોજે ગામ પુણાના સર્વે નં.૬૨૪/૩, **બ્લોક નં. ૭૭૫** કે જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૭૦૮૨ ચો.મી. જેનો આકાર રૂા. ૧૯.૬૯ પૈસા છે. જેનો ખાતા નં.૧૯૨૮ છે તે બિનખેતીની જમીન જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭ (પુણા)** લાગુ પડતા ફા. પ્લોટ નં. ૮૦ ફાળવવામા આવેલ છે જેનું ટી.પી.સ્કીમ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૯૫૭ ચો.મી. હતુ, પરંતુ હાલ સદરહુ ટી.પી.માં ફેરફાર થતા **નવો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩** ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૯૫૫ ચો.મી. છે તે પૈકી આશરે **૧૭૪૩.૦૮ ચો.મી.** **<u>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન પર (</u>** ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૦ વત્તા ૮૧ વત્તા તથા ૮૩ પૈકી સબ–પ્લોટ નં.૧ વાળી જમીન/મીલકત) " **K-2 SKYSCRAPER LLP કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી. એક ભાગીદારી પેઢી** " ધ્વારા આયોજીત બિલ્ડીંગ **" કોહીનુર–૨ ટેક્ષટાઈલ પ્લાઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : પાર્કીંગ, દુકાનો, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા માળથી નવમાં માળમાં : દુકાનો, દાદર, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, સમગ્ર બિલ્ડીંગ : માં દાદર, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે અને સમગ્ર બિલ્ડીંગોમાં દુકાનો મળી કુલ્લે : પ્લાન મુજબની દુકાનો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : પ્લાન મુજબ,	દક્ષિણે : પ્લાન મુજબ,
પુર્વે : પ્લાન મુજબ,	પશ્ચિમે : પ્લાન મુજબ,

<u>–: પરિશિષ્ટ – ૨ (દુકાન) :–</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં જણાવેલ બિલ્ડીંગો કે જે**" કોહીનુર–૨ ટેક્ષટાઈલ પ્લાઝા"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી **.............. માળ** ઉપર આવેલ **<u>દુકાન નં..............</u>**વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે **.............. ચો.મી.** જેનું કારપેટ એરીયાનું સુમારે **................ સ.ચો.મી.** છે. વાળી મિલકત તથા તે ઈમારતના તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સા વાળી જમીન તથા તેના માહે તથા અંદરના હકક સહીતની મિલકત.

સદરહું મીલકતની ચતુરદિશા નિચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

ઉત્તરે :– મંજુર પ્લાન મુજબ,	દક્ષીણે :– મંજુર પ્લાન મુજબ
પુર્વે :– મંજુર પ્લાન મુજબ	પશ્ચિમ :– મંજુર પ્લાન મુજબ

–: પરિશિષ્ટ – ૩ :–

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. આંતરીક એપ્રોચ રોડ.
૨. સીકયોરીટી કેબીન.
૩. સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધારો.
૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઈન.
૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફટ.
૬. પાર્કીંગ વ્યવસ્થા.
૭. પાણીની લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન.
૮. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.
૯. ઈમારતની કોમન લાઈટ.

ઉપર દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાઓ કોઈપણ દુકાન હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

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

K-2 SKYSCRAPER LLP

કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી.

ના વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) રાજેશ રામજીદાસ ચિટકારા

––––––––––––––––––––––––   ––––––––––––––––––––––––

(૨) નિલકંઠ સુમન ચિટકારા

––––––––––––––––––––––––   ––––––––––––––––––––––––

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

<u>પ્રથમ પક્ષના/લખી આપનાર :–</u>

K-2 SKYSCRAPER LLP

કે–ટુ સ્કાય સ્ક્રેપર એલ.એલ.પી.

ના વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) રાજેશ રામજીદાસ ચિટકારા ____________________________

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૨) નિલકંઠ સુમન ચિટકારા ____________________________

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

<u>બીજા પક્ષના/લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી... ____________________________

સહી

____

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન