વેચાણ અંગેનો કરાર (કબજાવગર)

સંવત ૨૦૭ ના .... ને, વારઃ .... ,તારીખઃ ...., માહેઃ ...., સને ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી દિને.

આ વેચાણનો કરાર લખાવી લેનાર પહેલા પક્ષના તે ખરીદનાર (એલોટી) :–

(૧) શ્રી
જાતનાઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: , ધંધોઃ ,
ઠેકાણું :–
PAN:

(૨) શ્રી
જાતનાઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: , ધંધોઃ ,
ઠેકાણું :–
PAN:

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "પહેલા પક્ષના" યા તો "ખરીદનાર" યા તો "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે સંબોધનમાં મજકુરના વંશ, વાલી, વારસો, ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>જોગ લી...</u>

<u>આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનારા બીજા પક્ષના તે વેચનાર (પ્રમોટર) :–</u>

મે. આગમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: AAOFA2373E)

ઠેકાણું: પુજા–અભિષેક કોમ્પલેક્ષ, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના તરફે તેના મુખ્ય ભાગીદારઃ–
શ્રી
જાતનાઃ હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: , ધંધોઃ ,
ઠેકાણું :– પુજા–અભિષેક કોમ્પલેક્ષ, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના.

(જેમને હવે પછસ આ કરારમાં "બીજા પક્ષના" યા તો "વેચનાર" યા તો "પ્રમોટર" તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે સંબોધનમાં મજકુરના વંશ, વાલી, વારસો, ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ, તથા સંબંધીત ભાગીદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(ક) સુરત : ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા : મજુરા (સુરત સીટી)ના, મોજે : વેસુના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭૪, નવો સર્વે નંબર : ૪૧૪–૧, ટી. પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮, ક્ષેત્રફળ : ૧૩૫૦.૦૦ ચો.મી. તથા જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭૩, નવો સર્વે નંબર : ૪૧૪–૨, ટી. પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૯, ક્ષેત્રફળ : ૧૨૧૪.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"આગમ પેરામાઉન્ટ"** નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં તેર માળની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"આગમ પેરામાઉન્ટ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/ વિકાસ બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નંબર : .... થી મેળવેલ છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકાએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી. નં..., તારીખ : .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે બીડાણ (૧) માં રજુ કરેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ/ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ/એન્જીનીયર શ્રી ભરતભાઈ એમ. પટેલ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, <u>તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>

(છ) તદઉપરાંત સદરહુ પ્રોજેકટ જે જમીન ઉપર રહેણાંક માટેની ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના 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 પ્રમાપણત્ર વિગેરેની અધિકૃત

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

નકલો વિગેરે અલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, <u>તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા મુકવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સત્તા/ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર તથા એલોટી ધ્વારા સદરહુ ઈમારતનો પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે માકન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીને તેના **"આગમ પેરામાઉન્ટ"** નામની બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ...., જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. અને ચોકડીનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. છે તે ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને તેના **"આગમ પેરામાઉન્ટ"** નામની બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ...., જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. અને ચોકડીનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. છે તે ફલેટ સાથે "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ અને 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 બીલ્ડીગ/ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

<u>વેચાણ અંગેનો કરાર</u>	<u>ફલેટ નંબર</u>	<u>બિલ્ડીગનું નામ</u>	<u>બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ</u>		<u>સર્વે નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જીલ્લો</u>
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

(૬) ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ રહેણાંકના ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગછા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તુ ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનોસમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૭) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી કરેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–૭ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

–: શરતો :–

(૧)(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા–૭ માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન કરવામાં આવેલ 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, (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરસ

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમેનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

<u>પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ, ડ્રેનેજ જોડાણ તથા પાણી કનેકશન પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધેલ હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.</u>

(૧.૨) એલોટીને **"આગમ પેરામાઉન્ટ"** નામની બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : .... ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. અને ચોકડીનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. છે તે ફલેટ કિંમત રૂ............................. અંકે રૂપિયા .... પરા થાય છે.

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

(૧.૪)(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂ........................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહીં) એડવાન્સ તરીકે ચુકવી છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
				/–
			કુલ રકમ	/–

<u>વેચાણ અંગેનો કરાર</u>	<u>ફલેટ નંબર</u>	<u>બિલ્ડીંગનું નામ</u>	<u>બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ</u>		<u>સર્વે નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જીલ્લો</u>
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

બાકીનો વેચાણ અવેજ (૯૦%) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાનો છે.

ક્રમ	બાંધકામની પુર્ણતાની સ્થિતિ / તબકકો	અવેજ ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	વેચાણ કરાર / કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%
૨	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫%
૩	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦%
૪	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ	૭૫%
૫	દાદર, લીફટવેલનુ, આર.સી.સી. કામ, તથા અંદરનું પ્લમ્બીંગનું કામ પુર્ણ થયેથી.	૮૦%
૬	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ, બારી બારણાનું કામ, સનેટરી ફીટીંગની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૭	વોટર પંપ, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, લીફટ, ઈલે. ફીટીંગસનું કામ પુર્ણ થયેથી.	૯૫%
૮	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતા સમયે)	૧૦૦%

ચુકવણીની પધ્ધતીઃ–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) મે. આગમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના નામથી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) <u>કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કર વેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને</u>

બાંધકામ સંબંધિત ચંકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધિન 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.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

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

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે એસ.બી.આઈ.ના દરથી ૨% વધારાના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો શહે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણ કરારના 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 ફલેટની સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (ફલેટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશન/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રકમ માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી, સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનાં રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનના ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર, તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રમોટર સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદિલ 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 તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તે માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) 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 વાંધા/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

(૦૩) પ્રમોટર તેમજ એલોટ માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એશોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરુ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય 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.

(૦૪) <u>પ્રોજેકટ / બિલ્ડીંગનું બાંધકામ:–</u>

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૩.૬ મુજબ ૪૫૧૫.૨૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટએ લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એસ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૫૬૩૬.૫૭ ચો.મી.ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંથી પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા (૪.૦ એફ.એસ.આસ.) ૧૦૨૫૧.૭૭ ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

(૦૫) <u>રહેણાંક બિલ્ડીંગના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી</u>

(૫.૧) પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ ન કરાવાયો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં 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 અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન () માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણી સમય મર્યાદામાં 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 ફ્લેટનોકબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

<u>પરંતુ ઈમારતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનસિપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર, તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.</u>

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર 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 વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ) 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) તારીખ થી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

માટે ચુકવાયેલ અનામત/બુકીંગની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકાવયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદિકરણની તારીખથી ૪૫–દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) એલોટીનો (ફ્લેટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

(૬.૧) ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના 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 એશોસીએશન અથવા મંડળીની રકમ થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એશોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતા હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરીઃ–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના ટાઈટલ સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલછે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર પ્રત્યક્ષ તથા કાયદેસર કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેટકના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરી મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) આ પ્રોજેક્ટ ડેવલોપ માટે પ્રમોટરે લોન મેળવેલ નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ફલેટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીઓ એ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે. તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન ફલેટ 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 એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાણી 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 વેચાણપ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના 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 ફલેટનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એશોસીએશનને સોંપી આપશે.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

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

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમિય, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધસ ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ અધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

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

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

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

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

(સી) એલોટી ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમનનું ઉલ્લંઘન થાય

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સંધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજય દિવાલ (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે મકાનના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલોમાં અથવા બારીમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજનામાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

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

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

(૦૯) <u>ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબતઃ–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બિલ્ડીગના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી. વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસીએશનની 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 સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>ક્ષતીની જવાબદારીઃ–</u>

સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સોપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રકચરલની ખામી થયેલ હોવાનું જણાય તો અમો બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે તેવી ખામી દુર કરાવી આપશે. પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ એ.સી., કીચન, ચીમની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈલેકટ્રોનીક કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી. કામ બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દિવાલ, પીલર, ફલોરીંગ, આર.સી.સી., પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજમાં તોડફોડ, સળીયા કટીંગ કે હોલ કટીંગ કરાવવા નહી. અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રકચરલ ખામી ઉદભવે કે બાંધકામની ગુણવતામાં કોઈપણ ખામી ઉદભવે તેવા કૃત્યો પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી. અને તેવા કોઈપણ મેજર ફેરફાર કરવા પડે તો બીજા પક્ષનાની લેખિત પરવાનગી તથા સદરહુ પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર વિગેરેની લેખિત પરવાનગીથી કરવાની છે સહી. અને જો તેમ કરવામાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા કસુર કરવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

સદરહું મિલકતમાં અમો બીજા પક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

(૧૧) <u>સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ–</u>

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

(૧૨) <u>સમારકામ માટે બિલ્ડીંગમાં દાખલ થવાનો અધિકારઃ–</u>

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એશોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટોને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશનો મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એશોસીએશન ઓફ એલોટી તથા મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગોમાં હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે બિલ્ડીંગમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ</u>

"આગમ પેરામાઉન્ટ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી, સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂપ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

અન્ય વપરાશ માટે પરવાની નહી મળે, સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એશોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>બિલ્ડીગ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબતઃ–</u>

(એ) એલોટી ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાન ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખશેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એશોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એશોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) <u>એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરના પાલન બાબતઃ–</u>

એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુન, નિયમો, નિયમન જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે આ બિલ્ડીગ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :–</u>

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે બિલ્ડીંગ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું બિલ્ડીંગ ખરીદવામાં કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) <u>સંબંધીત રાજયના બિલ્ડીંગ ઓનરશીપ કાનુનઃ–</u>

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

(૧૮) <u>બંધનકારક અસરઃ–</u>

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 નહીં તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

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

(૧૯) <u>સંપૂર્ણ કરાર :–</u>

આ કરારને તેના પિરિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર વ્યવસ્થા

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

મૌખીક અથવા લેખિત જે કોઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) <u>સુધારા કરવાના હકક :– બંને પક્ષકારોની સંમત્તિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.</u>

(૨૧) <u>આ કરારની જોગવાઈ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબતઃ–</u>

આથી બંને 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 બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે.

(૨૨) <u>એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરના પાલન બાબતઃ–</u>

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

(૨૩) <u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતીઃ–</u>

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટી એ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ બિલ્ડીંગના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) <u>વધારાની ખાત્રીઃ–</u>

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) <u>સહી કરવાનું સ્થળ :–</u>

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

(૨૬) <u>નોંધણી :–</u>

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 ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) <u>સુચનાઓઃ–</u>

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગયેલ છે તેમ સમજવાનું રહેશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :–

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– ઠેકાણું :– પુજા–અભિષેક કોમ્પલેક્ષ, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈપણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટીઃ–</u>

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 સમજવાનું રહેશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચઃ–</u>

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

(૩૦) <u>વિવાદનો ઉકેલઃ–</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 જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમત્તિથી લવાદ ધ્વારા ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડો અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) <u>શાસન વ્યવસ્થાઃ–</u>

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારી જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા : મજુરા (સુરત સીટી)ના, મોજે : વેસુના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭૪, નવો સર્વે નંબર : ૪૧૪–૧, ટી. પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૮, ક્ષેત્રફળ : ૧૩૫૦.૦૦ ચો.મી. તથા જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭૩, નવો સર્વે નંબર : ૪૧૪–૨, ટી. પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૯, ક્ષેત્રફળ : ૧૨૧૪.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે : ૨૫૬૪.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મે. આગમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ **''આગમ પેરામાઉન્ટ''** નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુરદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

–:: બિલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન ::–

પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ મે. આગમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ **''આગમ પેરામાઉન્ટ''** ના નામે ઓળખાતી ઈમારતના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર :** .... વાળી મિલકત કે જેના **કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે :** .... **સ.ચો.ફુટ** યાને...................... **સ.ચો.મી.** થાય છે કે જેના **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે : .... સ.ચો.ફુટ યાને......................સ.ચો.મી.** વાળી મિલકત તથા મજકુર ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ–વહેંચાયેલા અવિભાજય હકક, હિસ્સા સહિતની મિલકત તથા ઈમારતમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોમન રીતે વાપરવાના હકક સહિતની મિલકત. સદર ફલેટની ચતુરદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

દક્ષિણે :–
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–

–:: પરિશિષ્ટ–૩ ::–

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહયારી સુવિધાઓ)

(૧) આંતરીક એપ્રોચ રોડ.
(૨) સીકયોરીટી કેબીન.
(૩) સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.
(૪) કોમન ડ્રેનેજ લાઈન.
(૫) દાદર, પેસેજ તથા લીફટ.
(૬) પાર્કીગ વ્યવસ્થા
(૭) પાણીની લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન.
(૮) કોમન ફાયર અને એન્ટ્રન્સે
(૯) ઈમારતની કોમન લાઈટસ.

એણી વિગતનો આ વેચાણ અંગેનો કરાર (કબજા વગર) આપણે પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તન–મનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ કે ધાક–ધમકીમાં આવ્યા વગર કરેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષનાઓને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ તત્રે...શાખ.

....
મે. આગમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, એક ભાગીદારી
પેઢી તરફે તેના મુખ્ય ભાગીદારઃ–
શ્રી

<u>વેચાણ અંગેનો કરાર</u>	<u>ફલેટ નંબર</u>	<u>બિલ્ડીગનું નામ</u>	<u>બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ</u>		<u>સર્વે નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જીલ્લો</u>
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.

<u>બીજા પક્ષના : પ્રમોટર :–</u>

....
મે. આગમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, એક ભાગીદારી
પેઢી તરફે તેના મુખ્ય ભાગીદારઃ–
શ્રી

<u>પહેલા પક્ષના : એલોટી :–</u>

....
(   )

....
(   )

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		આગમ પેરામાઉન્ટ			૪૧૪–૧ ૪૧૪–૨	૨	૧૨૮ ૧૨૯	વેસુ/મજુરા	સુરત.