

—:: સાટાખત ::—

સવંત ૨૦૭૪ ના ફાગણ સુદ/વદ ને, વાર, તારીખ : મી,
માહે : ફેબ્રુઆરી, સને : ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને...

પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા :-

મે. શ્રદ્ધા ડેવલપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN:AAMFM8067F) જેનું ઠેકાણું :
શાશ્વત રેસીડન્સી, ઝોન ઓફિસ સામે, ઉધના રોડ, ઉધના, સુરતના તર્ફ તેના ભાગીદારો..

(૧) શ્રી પરવતભાઈ મુળજીભાઈ કાકડીયા, ઉ.આ.વ. : ૪૯, ધંધો : વેપાર તથા ખેતી,
જાતના : હિન્દુ, રહેવાસી : ૧૦૧-૧૦૨, મલ્હાર એપાર્ટમેન્ટ, નહેરુનગર સામે,
ઈચ્છાનાથ રોડ, સુરતના.

(મો.નં.૯૮૨૫૧ ૧૬૧૬૬)

(૨) શ્રીમતી હંસાબેન પરવતભાઈ કાકડીયા, ઉ.આ.વ. : ૪૫, ધંધો : વેપાર તથા ખેતી,
જાતના : હિન્દુ, રહેવાસી : એજનના.

બંનેના મતુશાખના ખાસ કુલમુખત્યાર શ્રી અભિષેક પરવતભાઈ કાકડીયા,
ઉ.આ.વ. : ૨૪, ધંધો : વેપાર તથા ખેતી, જાતના : હિન્દુ, રહેવાસી : ૧૦૧-૧૦૨,
મલ્હાર એપાર્ટમેન્ટ, નહેરુનગર સામે, ઈચ્છાનાથ રોડ, સુરતના.

(જેઓને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં “વેચનાર/પ્રમોટર” યા “પહેલા પક્ષના” તરીકે
તે રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલા પક્ષના તથા પહેલા પક્ષના
ભાગીદારી પેઢીના વખતોવખતના ભાગીદારો, વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની,
એકઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લિ.

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનારા :-

શ્રી, ઉ.આ.વ. :, ધંધો :, જાતના :
હિન્દુ, રહેવાસી :
..... સુરત.

PAN: (મો.નં.....)

(જેઓને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં “એલોટી” યા “બીજા પક્ષના” તરીકે તે રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષના તથા બીજા પક્ષનાના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આથી પ્રયોજક (Promoter) એલોટી સાથે સહમત થાય છે કે, પ્રયોજક (Promoter)ની સ્થાવર મિલકત, જે સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના(મુળ તાલુકા ચોર્યાસી), મોજે ગામ ઉધનાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭૬+૨૭૭/૨ પૈકી ૧૫ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ સુમારે ૫૯૬૯.૦૦ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૧ (ઉધના-મજુરા), ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૩, જેનું ક્ષેત્રફળ ટી.પી. મુજબ સુમારે ૪૫૦૪.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “શાશ્વત રેસીડન્સી” પૈકી એપાર્ટમેન્ટ નં. “.....”, પૈકી માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા છે તે મિલકત, જેને ખાસ અહીં નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના(મુળ તાલુકા ચોર્યાસી), મોજે ગામ ઉધનાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭૬+૨૭૭/૨ પૈકી ૧૫ થી નોંધાયેલી જમીનના માલીક મુખત્યાર કબજેદાર રતિલાલ ભીખાભાઈ તથા સગીર સોમાભાઈ ભીખાભાઈ હતા. જે દર્શાવતી નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૪૪ પડેલ છે. મજકુર માલીકો વચ્ચે સદરહુ જમીન તથા અન્ય જમીનોની કૌટુંબિક વહેંચણ થયેલ. જે વહેંચણ અન્વયે સદરહુ જમીન સોમાભાઈ ભીખાભાઈના હિસ્સે માલીકી હકકે આવેલ. જે વહેંચણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૧૦૦૨, તા.૨૨/૦૩/૧૯૬૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સોમાભાઈ ભીખાભાઈ વિગેરેએ સદરહુ જમીન રતિલાલ નાથુભાઈ ઘાયલને તા.૦૩/૦૩/૧૯૬૭ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૧૪૪૮, તા.૧૫/૦૮/૧૯૬૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ સદરહુ જમીનના માલીક કબજેદાર રતિલાલ નાથુભાઈ ઘાયલ થયેલા. સદરહુ સર્વે નં.૨૭૬ તથા ૨૭૭/૨ વાળી જમીનને એકત્ર કરવા કરેલ અરજી અન્વયે સદરહુ જમીન એકત્ર થતા સર્વે નં.૨૭૬+૨૭૭/૨ થયેલ, જે હિસ્સા એકત્ર અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૨૧૬૭, તા.૦૪/૧૧/૧૯૭૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં બિનખેતીનું કૃત્ય કરવાની પરવાનગી મે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ તેઓના હુકમ નં.૪/ડી.પી./એન.એ./૨જી.૬૪/૭૪-૭૫, તા.૦૧/૦૧/૧૯૭૪ ના રોજ આપેલ છે. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૨૩૪૯, તા.૧૮/૧૧/૧૯૭૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહુ જમીન રતિલાલ નાથુભાઈ ઘાયલના એકલાના નામે ચાલી આવેલ. પરંતુ સદરહુ જમીન તેઓએ સહિયારી તેમના ભાઈઓ છગનભાઈ નાથુભાઈ, સન્મુખભાઈ નાથુભાઈ તથા ચંપકભાઈ નાથુભાઈ સાથે મળીને ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ, પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત રતિલાલ નાથુભાઈના નામે થયેલ, આથી તે અંગે ૨જી. સુધારાનો દસ્તાવેજ તા.૧૬/૧૨/૧૯૬૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ. આમ સદરહુ જમીનના માલીકો રતિલાલ નાથુભાઈ, છગનભાઈ નાથુભાઈ, સન્મુખભાઈ નાથુભાઈ તથા ચંપકભાઈ નાથુભાઈ થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૩૦૨૧, તા.૧૮/૧૦/૧૯૭૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર માલીકો પૈકી છગનભાઈ નાથુભાઈ તા.૨૩/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ ગુજરી જતા મહુમના વારસદારોમાં તેમની વિધવા પદમાબેન, પુત્ર કિશોરચંદ્ર, સગીર રશ્મીકાંત, પુત્રીઓ માલાબેન, મંજરીબેન તથા સગીર રોહિણીબેન હોય, જેઓ પૈકી માલાબેન છગનભાઈ તથા મંજરીબેન છગનભાઈએ સદરહુ જમીનમાં પહોંચતો પોતાનો હક્કહિસ્સો બાકીના સહમાલીકોની તરફેણમાં જતો કરેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૩૩૫૫, તા.૨૮/૦૪/૧૯૮૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ મહુમ છગનભાઈ નાથુભાઈના હિસ્સાની જમીનના માલીકો પદમાબેન તે છગનભાઈ નાથુભાઈની વિધવા, કિશોરચંદ્ર છગનભાઈ, સગીર રશ્મીકાંત છગનભાઈ તથા સગીર રોહિણીબેન છગનભાઈ થયેલા.

મજકુર માલીકો પૈકી રતિલાલ નાથુભાઈ તા.૧૦/૦૨/૧૯૮૮ ના રોજ ગુજરી જતા મહુમના વારસદારો પૈકી રમેશચંદ્ર રતિલાલ, પ્રવિણચંદ્ર રતિલાલ, બિપીનચંદ્ર રતિલાલ તથા શૈલેષકુમાર રતિલાલના નામો બાકીના વારસદારોના સંમતિ જવાબથી રેવન્યુ દફતરે દાખલ થયેલા. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૮૭૮૯, તા.૨૩/૦૩/૨૦૦૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ મહુમ રતિલાલ નાથુભાઈના હિસ્સાની

જમીનના માલીકો રમેશચંદ્ર રતિલાલ, પ્રવિણચંદ્ર રતિલાલ, બિપીનચંદ્ર રતિલાલ તથા શૈલેષકુમાર રતિલાલ થયેલા.

મજકુર માલીકો પૈકી સગીર રશ્મીકાંત છગનભાઈ તથા સગીર રોહિણીબેન છગનભાઈ પુખ્ત વયના થવાથી સગીર પુખ્ત અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે થયેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૧૦૨૭૪, તા.૧૨/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

આમ સદરહુ જમીનના માલીકો સન્મુખભાઈ નાથુભાઈ, ચંપકલાલ નાથુભાઈ, પદમાબેન તે છગનભાઈ નાથુભાઈની વિધવા, કિશોરચંદ્ર છગનભાઈ, રશ્મીકાંત છગનભાઈ, રોહિણીબેન છગનભાઈ, રમેશચંદ્ર રતિલાલ, પ્રવિણચંદ્ર રતિલાલ, બિપીનચંદ્ર રતિલાલ તથા શૈલેષકુમાર રતિલાલ થયેલા. મજકુર માલીકો તથા જયેશભાઈ સન્મુખભાઈ, ધર્મેન્દ્રભાઈ સન્મુખભાઈ, અજયભાઈ ચંપકલાલ, રાજેન્દ્ર ચંપકલાલ તથા લલીતાબેન રતિલાલ વિગરેએ મળીને સદરહુ જમીન બીજા પક્ષના યાને શ્રદ્ધા ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મજકુર માલીકોના કુલમુખત્યાર તથા જાતે પોતે જયેશભાઈ સન્મુખલાલે કરી આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી(ઉધના)માં તા.૨૪/૦૪/૨૦૦૬ ના રોજ અનુ.નં.૬૦૪૨ (નવો નં.૧૮૫૫, તા.૦૬/૦૩/૨૦૦૮) થી નોંધાયેલ છે. આમ સદરહુ જમીનના માલીક કબજેદાર બીજા પક્ષના થયેલ અને ચાલી આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૧૦૨૭૬, તા.૧૪/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે એન્ટ્રી તા.૦૫/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં વાણિજ્ય તથા રહેણાંક અંગે બિનખેતીનું કૃત્ય કરવાની પરવાનગી મે. કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/રજી નં.૧૧૭/૨૦૧૪, તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ આપેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકાએ બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામની પરવાનગી રજાચીટ્ટી નં.ટી.ડી.ઓ.નં./ડીપી/નં.૫૩૧, તા.૧૦/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજ આપેલ છે તથા બાંધકામ રીવાઈઝડ પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી ટી.ડી.ઓ.નં./ડીપી/નં.૧૮૬, તા.૨૬/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ આપેલ છે.

સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ લાગુ પડતા ટી.પી. નં.૧ (ઉધના-મજુરા) ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, ટી.પી. મુજબ સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૫૦૪.૦૦ ચો.મી. થયેલ.

સદરહુ જમીન ઉપર બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ “શાશ્વત રેસીડન્સી” નામનો પ્રોજેક્ટ બનાવેલ છે, તે પૈકી નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વેચાણથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ, જેનું સાટાખત આજરોજ કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે પૈકી ‘.....’ બિલ્ડીંગમાં માળનું બાંધકામ છે. જે ‘.....’ બિલ્ડીંગ પૈકી નીચે જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલકત પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે કે, જેનો RERA NO..... છે, જેની નકલ “એનેક્સર—એ” (Annexure-A) થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના/પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડિઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે, જે પ્રયોજક(Promoter) ના આર્કિટેક્ટ અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 માં ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી અહીં “સદર કાયદો” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

ટાઈટલના પ્રમાણપત્રની નકલ, ગામ નમુના નં.૬ અને ૭/૧૨ ના ઉતારાની નકલો, અન્ય કોઈ સંબંધિત રેવન્યુ રેકર્ડ, જે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેની ચકાસણી એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે અને તેનાથી તેને સંતોષ થયેલ છે.

લે આઉટ પ્લાન કે, જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ તેની નકલો એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત લે—આઉટ પ્લાન અને તે મુજબ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચિત કરી સદર પ્રોજેક્ટમાં આપવા માટે છે તેની નકલો એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

સદર બિલ્ડીંગ પૈકીની મિલકત કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે અને તેને “એનેક્સર-બી” (Annexure-B) થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

પ્રયોજક દ્વારા થોડી મંજૂરી સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ (Local Authority) તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (Alivation), વિભાગો (section) અને સદર બિલ્ડીંગોમાં મેળવવામાં આવેલ બાકીની મંજૂરી જુદા જુદા સત્તાધીશો તરફથી સમય સમયે મેળવવામાં આવે કે, જેથી બિલ્ડીંગો કંપ્લીશન પ્રમાણપત્ર (Completion Certification) અથવા સદર બિલ્ડીંગોનું કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મેળવી શકાય.

સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ (Local Authority) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોક્કસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવેલ અને પાર પાડવામાં આવેલ અને સદર બિલ્ડીંગો અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફક્ત પૂર્ણતા અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) સદર બિલ્ડીંગો બાબતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવશે.

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ સુચિત પ્લાન મુજબ શરૂ કરવામાં આવેલ છે.

અને જ્યારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ફ્લેટ નં....., તે માળે, બિલ્ડીંગ નં. માં આવેલ તે ખરીદ કરવા અરજ કરવામાં આવેલ.

સદર ફ્લેટનો કાર્પેટ વિસ્તાર ચો.મી. / ચો. ફુટ છે, અને કાર્પેટ એરીયા (carpet area) એટલે ફ્લેટનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો, તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય અને વળંદાનો વિસ્તાર બાકાત હોય પરંતુ ફ્લેટના તે વિસ્તાર કે જે આંતરિક ભાગલા દિવાલોથી ઢાંકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

પક્ષકારો દ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો અને ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે કરારમાં નીચે જણાવેલી શરતો મુજબ દાખલ થવા ઈચ્છુક છે.

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને રૂા...../—
રૂપિયા પુરા ફ્લેટના વેચાણ અવેજની અંશતઃ ચુકવણી
કરેલ છે, જે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળેલ છે, જેની પહોંચ સ્વીકારે છે અને પ્રયોજક
(Promoter) દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ છે અને એલોટી દ્વારા પ્રયોજક
(Promoter) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ(.....) માસની મુદતમાં વેચાણ
દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાની છે.

સદર કાયદાની કલમ : ૧૩ હેઠળ પ્રયોજકે લેખિતમાં સદર ફ્લેટ માટે એલોટી
(allottee) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન
એક્ટ ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી
પ્રયોજક (Promoter) આથી ફ્લેટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થયા
છે.

આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

—: શરતો :—

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં ભોંયતળીયું અને ઉપરના માળ
પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડિઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ
દ્વારા સમયે સમયે મંજૂર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

જો કે, પ્રયોજકે લેખિતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજૂરી ફેરફાર અને સુધારો કરી
શકશે કે જે એલોટીની મિલકતને વિપરીત અસર કર્યા સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા
વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલા ફેરફારને લીધે
જરૂરી હોય.

(૧—અ—૧) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને
પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે ફ્લેટ
નં., જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. / ચો. ફુટ તે
..... માળે તે બિલ્ડીંગમાં/વિંગ જેને હવે પછી ફ્લેટ તરીકે
સંબોધવામાં આવેલ છે જેનો કુલ્લે અવેજ રૂા./— અંકે રૂપિયા

..... પુરા સમાવિષ્ટ છે, જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે. કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે (ફ્લેટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

(ii) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને ખુલ્લી પાર્કિંગ જગ્યા (Open Parking Space) કે જેનો નંબર : છે, તેને રૂા...../- ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

1(b) કુલ અવેજની રકમ કે જે ફ્લેટની છે જે અહીં ઉપર કલોઝ **1(A)** (1 થી 2 માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે તે રૂા...../- છે.

1(c) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા...../- (રૂપિયાપુરા) પ્રયોજકને ચુકવી આપેલ છે. બાકીની રકમ રૂા...../- (રૂપિયા પુરા) ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના છે.

1(d) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે જેમાંથી ટેક્સ (Taxes) જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે કે જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નક્કી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્સો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ચુકવવામાં આવે)

1(e) કુલ કિંમત ક્રમસઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે વધારો/ વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે.

પ્રયોજક (Promoter) આથી બાંહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જ્યારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

1(f) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફક્ત વિવેકબુદ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જ્યારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજૂર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં જ્યારે તે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

1(g) પ્રયોજકે આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (Carpet area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે જ્યારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને 45 દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે ટકા તે તારીખથી કે જ્યારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોયજો કાર્પેટ એરીયા (carpet area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ ચો.મીટર કે જે આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

1(h) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના દ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્લિશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી

આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.

2.1 પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જ્યારે કે જ્યારે આવા પ્લાનને મંજૂર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જ્યારે ફ્લેટનો કબજો એલોટી (allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (occupancy certificate) અને અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

2.2 સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરી એલોટીને દુકાન આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ,

તેવી જ રીતે એલોટીએ બાકીની રકમની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ 1(C) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

3. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન માટે તે ચો.મી. ફક્ત છે અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા FSI/TDR વાપરવા/ મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSI(GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે

જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત FSI વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

4.1 જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જ્યારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

4.2 ઉપરોક્ત 4.1 ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે તો પ્રયોજક તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજકે (Promoter) 15 દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવાપાત્ર

હોય તેને કરારના રદ થયાના 30 દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજના હપ્તા જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

5. ફ્લોરીગના ફીક્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે લીફ્ટ બ્રાંડ સાથે, અથવા જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના “એનેક્સર-સી” (Annexure-C) માં જણાવવામાં આવેલ છે.
6. પ્રયોજકે ફ્લેટનો કબજો એલોટીને તારીખ:— ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો દ્વારા ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ 4.1 માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જ્યારે ફ્લેટનો કબજો ઉપરોક્ત તારીખે આપવાનો હોય જ્યારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

- i. યુદ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી
- ii. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

- 7.1 કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) – સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણ પત્ર (occupancy certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જ્યારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે

પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે.

7.2 એલોટીએ ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ, સદર ફ્લેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

7.3 એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :— (Failure of Allottee to take possession of Apartment/ Plot) :-

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખિતમાં કલોઝ 7.1 મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ 7.1 માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

7.4 જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન એલોટી (allottee) ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

8. એલોટીએ ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત ફ્લેટ ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફક્ત કરવાનો રહેશે.
9. એલોટીએ ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે હેતુ માટે નક્કી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આપવામાં આવ્યાના 7 દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધીશ જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

9.1 પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને ફ્લેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના 15 દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસવેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેક્ટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેક્ટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જ્યાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા

સપ્રમાણ હિસ્સા જે નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો રૂા...../— માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

10. કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત, સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.
11. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને રૂા...../— કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એટર્ની એટ લો/ વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.
12. ફલેટના કન્વેયન્સ (conveyance) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

13. પ્રયોજક ની રજુઆત અને બાંહેધરી :- (Representations and Warranties of the Promoter) પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંધધરી આપે છે.

- i. પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટના અમલ માટેનો છે.
- ii. પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.
- iii. પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- iv. પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- v. તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર ફ્લેટ બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.
- vi. પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.
- vii. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ

સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

viii. પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજૂર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર ફ્લેટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

ix. એલોટીના એસોસિએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (conveyance deed) કરતી વખતે પ્રયોજકે (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસિએશનને આપવાનો રહેશે.

x. પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લહેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલકતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

14. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

i. એલોટી પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરુદ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

ii. તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દુહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને

સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન દુકાનને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

- iii. પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર બિલ્ડીંગના નિયમો કે અધિનિયમોની વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરુદ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.
- iv. ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાળી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનુ રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનુ નથી.
- v. પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ ફ્લેટના કે જેમાં બિલ્ડીંગ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનુ હોય.
- vi. સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

- vii. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માંગણી કર્યેથી 15 દિવસમાં સીક્યોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હીસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.
 - viii. સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા ફ્લેટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.
 - ix. એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા તમામ લ્હેણાં પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.
 - x. એલોટીએ સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.
 - xi. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર ફ્લેટમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.
15. એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો. ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના

લેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

16. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો ફ્લેટ કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલકત રહેશે જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી.

17. પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરેલ નથી/ કરેલ છે..

(Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર ફ્લેટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યું હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

18. બંધનકર્તા અસર :— (Binding Effect)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જ્યાં સુધી પ્રથમ એલોટી ધ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં 30 દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જે એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજું સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનું રહેશે. જો એલોટી 30 દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે 15 દિવસની અંદર સુધારવામાં નહીં આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

19. આખો કરાર :- (Entire Agreement)

આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને અનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજૂતિઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

20. સુધારાનો હકક :- (Right to Amend)

પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ ફક્ત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

21. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત :-
(Provisions of this agreement applicable to allottee/ subsequent allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે.

22. રદ કરવું :- (Severability)

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

23. સપ્રમાણ (proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતિ જ્યાં જ્યાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમાં જ્યાં જ્યાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેક્ટમાં ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેક્ટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

24. વધુ બાંહેધરી :— (Further assurances)

બંને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઠીકયુટ, એકનોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઈ હકક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

25. અમલની જગ્યા :— (Place of execution)

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેમના સત્તાધીશ સહી કરનાર દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી દ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નક્કી કરવામાં આવે કે જે સુરત છે. કરાર એલોટ અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર સુરત શહેરમાં કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

26. એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઠીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

27. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડરસર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

..... એલોટીનું નામ

..... એલોટીનું સરનામું ઈ-મેઈલ આઈડી.....

મેસર્સ પ્રયોજક (Promoter) નું નામ

..... પ્રયોજક (Promoter) નું સરનામું ઈ-મેઈલ આઈડી (E-mail ID)

.....

એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામા આવશે.

28. સંયુક્ત એલોટીઓ :— (Joint Allottees)

જો કોઈ કેસમાં સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યું હોય અને જે સરનામું તેમના દ્વારા આપવામાં આવ્યું હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

29. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :— (Stamp duty and registration)

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

30. તકરારનો નિકાલ :— (Dispute Resolution)

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામા આવશે. જો કોઈ કેસમા તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સત્તાધીશને **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામા આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

31. કાયદાનો અમલ :— (Governing Law)

પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને સુરતની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ આ કરારમાં સહી સુરત શહેરનું નામ કરી ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખ અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહી કરી.

પરિશિષ્ટ—એ (Schedule-A)

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના(મુળ તાલુકા ચોર્યાસી), મોજે ગામ ઉધનાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭૬+૨૭૭/૨ પૈકી ૧૫ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ સુમારે ૫૯૬૯.૦૦ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૧ (ઉધના—મજુરા), ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૩, જેનું ક્ષેત્રફળ ટી.પી. મુજબ સુમારે ૪૫૦૪.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “શાશ્વત રેસીડન્સી” પૈકી એપાર્ટમેન્ટ નં.“.....”, પૈકી માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણમાં પહોંચતો વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતની મિલકત. સદરહુ બિલ્ડીંગની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

આવેલ છે તે મિલકત દરોબસ્ત.

એલોટી સંયુક્ત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો

(1)

(2)

સ્થળ :તારીખ:—

સાક્ષીઓ :—

1. નામ :

સહી :

સહી :

પ્રયોજક :

1.

સત્તાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

સાક્ષી :—

1. નામ :

સહી :

2. નામ :

સહી :

એનેક્ષર—એ (Annexure-A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને દુકાનના સ્પેશીફિકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા ધીશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર—બી (Annexure-B)

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય

એનેક્ષર—સી (Annexure-C)

એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફિકેશન અને સવલતો

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી રૂા. બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી

મને મળેલ છે.

પ્રયોજક