॥ કબજા વગરનો વેચાણ સાટાખત ॥

આજ રોજ વિક્રમ સવંત ૨૦૭૭ ના .... ને ....વાર તારીખ ....મી માહે .... સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દીને શહેર સુરત મધ્યે...

પ્રથમ પક્ષકાર યાને એલોટી તે લખાવી લેનાર ::-

નામ..., **(PAN NO.: ....)**
ઉ.વ.આ.: ......, જાતના: ...., ધંધો: ....,
રહેવાસી : ....
....
આધાર કાર્ડ નં.: ....
મોબાઇલ નં.: ....
E-Mail : ....

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત વ્યકિતઓ સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર યાને પ્રમોટર તે લખી આપનાર :-

મે. એટલાન્ટા કોર્પોરેશન,
એક ભાગીદારી પેઢી, **(PAN NO.: ABCFA 2657 G)**
ઠેકાણુ : **"એટલાન્ટા એલીઝા"** ટી.પી.સ્કીમ નં.: ૧૩, એફ.પી.નં.: ૧૦૮, મોજે : ભરથાણા વેસુ, તા.: મજુરા, સુરતના...
તથા તેના વતી અને તરફે **અધિકૃત વહીવટકર્તા** ભાગીદાર તરીકે...

હિરેન રમેશભાઇ દોમડીયા,
ઉ.આ.વ.: ૩૧, જાતનાં : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : બી/૧, શ્યામ સુંદર સોસાયટી,
એ.કે.રોડ, સુરતનાં...

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(ક) ગુજરાત રાજયનાં સુરત જીલ્લાનાં, મજુરા તાલુકાના, નાં મોજે : ભરથાણા-વેસુ નાં રે.સ.નં.: ૮૧/૨+૮૨/૧, બ્લોક નંબર : ૧૭૪ વાળી સુમારે હે.આરે ૧-૭૦-૯૭ ચો.મી. યાને ૧૭૦૯૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો આકાર રૂા. ૨૯૯૨.૦૦ છે. જેને લાગુ ટી.પી.સ્કીમ નં.: ૧૩ (ભરથાણા-વેસુ) ઓ.પી. નં. ૮૨, ફા. પ્લોટ નં.: ૧૦૮ મુજબ ફાળવવામાં આવેલ સુમારે ૬૦૨૫ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન ઉપર હાઇ-રાઇઝડ બિલ્ડીંગ માટેની બાંધકામની પરવાનગી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૦૪૨, તારીખ : ૧૦/૧૧/૨૦૨૦ તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતના હકકો વાળી જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ નીચે દર્શાવ્યાની વિગતે ખરીદ કરેલ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં અઢાર માળ (મંજુર પ્લાન મુજબ)નાં રહેણાંક બિલ્ડીંગાનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને " **એટલાન્ટા એલીઝા** " નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૪૨, તારીખ : ૧૦/૧૧/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકાએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૪૨, તારીખ : ૧૦/૧૧/૨૦૨૦ થી મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી. નં. PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/RAA05434/140519, Date : 14/05/2019 થી નોધણી 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 આર્કીટેક : શ્રી અજીત બી. જરીવાલા, તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર : શ્રી હિરેન દેસાઇ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર હાઇ-રાઇઝ રહેણાંક બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના

વિગેરે..) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટર ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તારીખ : .... ના પત્રથી " એટલાન્ટા એલીઝા " માં બિલ્ડીંગ નંબર : ...., ના ....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નંબર : .... (જે સ્થળ મુજબ ફ્લેટ નંબર :...........) વાળી મિલકત, જેનું બાલ્કની સિવાયનુ કારપેટ એરિયા મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી., તથા બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. તે ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને " એટલાન્ટા એલીઝા " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા .... ઉપર આવેલ ફ્લેટો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નં.: .... (જે સ્થળ મુજબ ફ્લેટ નંબર :...........) વાળી મિલકત, જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... સ્કે.ફુટ યાને .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... સ્કે.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે. તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ ચો.મી. આ. .... સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-''૧'' માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૨'' માં બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૨'' માં બિલ્ડીંગ / ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનું ચોખ્ખુ વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલ, કોલમ, તથા તેની ઉપર કરવામાં આવેલ સિમેન્ટ, પ્લાસ્ટર, પુટી, કોલમ નો પણ ક્ષેત્રફળમાં સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની સોસાયટીની કોમન ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા અલોટી ઉપરોકત ફકરા-''ક'' 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 તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: શરતો :-

(૧-૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા-''ઠ'' માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીગનું પરિશિષ્ટ- ''૧'' માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ -''૨'' માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૩'' માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (બિલ્ડીગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવવી પડશે.

"એટલાન્ટા એલીઝા" ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા .... ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી મંજુર ફલેટ નં.: .... (જે સ્થળ મુજબ ફલેટ નંબર :...........) વાળી મિલકત, જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... સ્કે.ફુટ યાને .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... સ્કે.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટ જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે .... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... સ્કે.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે. તેની કિંમત રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મીટર આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી.=રૂા. .... નાં દરે કુલ વધારાના સો.મી. .... માટે વધારાની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે, તેમજ મજકુર કારપેટ એરીયાવાળી મિલકત તમોને માપણી કરીને વેચાણ આપેલ છે અને તે ઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષનાંએ આપેલ સુચના અનુસાર ફલેટમાંનો વધારાનો ભાગ તમો પહેલા પક્ષનાંની ઇચ્છા અનુસાર કવર કરેલ હોય

અને મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવેલ કારપેટ એરિયા કરતાં વધુ થતો હોય તે હકીકત પણ તમોએ સમજેલ છે તેના આધારે તમો બીજા પક્ષના સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલકત ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે સહિ.

(૧.3) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સમક્ષ સત્તાધિકાર દ્વારા 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 ચુકવેલ રકમ (૧૦% કરતા વધારે) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે તેની વિગત નીચે પ્રમાણે છે.

	તારીખ	ચેક નંબર	વિગત	રકમ (રૂા.)
૧.				

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા.........................અંકે રૂપિયા................................ પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફ્ટ/RTGS/NEFT દ્વારા મે. એટલાન્ટા કોર્પોરેશન નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(ક-૧) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૨) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-3) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીગનુ પોડીયમ સહીતના સ્લેબના બાંધકામ પુરુ થાય તે પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૪) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીંગની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરી, દરવાજા અને બારીનું કામ ચાલુ થાય ત્યારે માંગણી થયે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૫) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીંગની ટાઇલ્સ ફીટીંગસ, દાદર, વ્યવસ્થીત લીફ્ટ, માળની લોબી સુધીના લેવલનું કામ ચાલુ થાય ત્યારે માંગણી થયે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૬) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીંગમાં બાહ્ય પ્લમ્બીંગનું કામ, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહીતનું ટેરેસ સુધીના લેવલનું ચાલુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૭) રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહિ) એલોટીએ પ્રમોટરને બિલ્ડીંગની લિફ્ટનું ફાઇનલ કામ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફિટીંગ, મીકેનીકલ, સેફ્ટી સીસ્ટમ, પેવીંગ, વિજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરિયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો ચાલુ થાય ત્યા સુધીમાં ચુકવવાના રહેશે.

(ક-૮) બાકી રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવણી થાય ત્યાર બાદ ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે અથવા કબજો મળે ત્યારે અથવા કામ પુર્ણ થાય ત્યારે બાકી નીકળતી રકમ ચુકવવાની રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ 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 ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર ફ્લેટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા 3% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૬% 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)-(ક) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને ફ્લેટ સંર્પુણ માલીકીની રહેશે (નોંધઃ ફ્લેટ વેચાણનો ટોટલ અવેજ ચુકતે કર્યા બાદ).

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (ફ્લેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોશીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૦૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT :

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

(૦૩) TIME IS ESSENCE (સમયએ અગત્યનું સત્વ છે) :

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીનો એસોશીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ એલોટીએ પોતાની જવાબદારી મુજબ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થઇ ગયું 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.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT :

(પ્રોજેકટ / બિલ્ડીગનું બાંધકામ) :

પ્રમોટર દ્વારા ''એટલાન્ટા એલીઝા'' નામના પ્રોજેકટનું આજદીન .... ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમાં આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને ટી.ડી.આર દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ માલીકી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે અને આવી વધારાની એફ.એસ.આઇ. નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનુ છે અને તેની સંપુર્ણ માલીકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઇને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ફ્લેટની ખરીદી કરવા નક્કી કરેલ છે.

(૦૫) <u>PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION</u> (ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ) :

(૦૫.૧) <u>SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID</u> :

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા. .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની ફ્લેટ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે(પરંતુ જો વ્યાજની ટકાવારી નકકી કરેલ ન હોય અને અન્ય કરાર કરેલ હશે તો તે પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે).

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રાજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોંડુ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય-મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૧-મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-દીવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફ્લેટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો અલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા પ્રમાણે ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર

પોતાની બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે. અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ નુકસાની રકમ બાદ કરી એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ પ્રમોટરની એલોટી તરફે વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. તથા પ્રમોટર કે એલોટી દ્રારા કોઇપણ આ કરારમાં જણાવેલા સંજોગોમાં અથવા અન્ય સંજોગોમાં નોટીસ આપી અથવા અન્ય રીતે અથવા શરતભંગના કારણે સોદો રદ થાય તે સંજોગોમાં પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કરાર યાને કે સાટાખત વિગેરે પણ આપોઆપ રદ થાય અને તે વખતે પ્રમોટર જે તે યુનિટ અન્ય ગ્રાહકને વેચાણ આપવા હકકદાર રહેશે. અને તે સંજોગોમાં નવા ગ્રાહક કે પ્રમોટર વિરૂધ્ધ એલોટી કોઇપણ પગલા લેવા હકકદાર રહેશે નહી.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે સાત-(૭) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોનો ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના 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 એલોટી કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના નેવુ-(૯૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે રકમ નુકસાની રકમ બાદ કરી પ્રમોટર એલોટીને રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ કરે છે કે તથા કર્ન્ફમ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંર્પુણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે કરાર કેન્સલ થતા એલોટી તેના પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે, તેમજ જયારે પ્રમોટરની કોઇ 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. આ અનામતની રકમ જપ્ત કરી પ્રોસેસ ચાર્જ તથા નુકસાની ફલેટની કુલ કિંમતના ૧૫% રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૯૦-નેવુ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) <u>FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)</u> એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે.

જયારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના 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 પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. આ રકમ દર મહીને પ્રમોટર કહે તે રીતે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) <u>POSSESSION BY THE ALLOTEE :</u>

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) <u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER</u> (પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી) :

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ 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 માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ફ્લેટ સંબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફ્લેટ સંબંધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર પ્રોજેકટ, જમીન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફ્લેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતા નાં કારણે બિલ્ડીગના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી તથા એસોસીએશન જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફ્લેટનાં આંતરીક તથા બાહ્ય સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઇ એલોટીએ કરવાની રહેશે, તેમજ સ્લેબ,બીમ કોલમમાં કોઇ કટીંગ, તોડફોડ, ફેરફાર કે કોઇપણ છેડછાડ એલોટીએ કરવા કરાવવાની નથી.

(ડી) ફ્લેટનો કબ્જો સંભળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફ્લેટ, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો (Partitions) ગટર, મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા બિલ્ડીગના કોલમ, બીમ, છત વિગેરે... કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લઇએ છએ કે, તે બિલ્ડીગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીગના આઉટર હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા આઉટર વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) બિલ્ડીગને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી, GEB, SMC, GST, મેઇન્ટેનન્સ, ડેવલોપીગ ચાર્જ, GAS લાનઇ ચાર્જ, વોટર ચાર્જ, વેરાબીલ,

ડ્રેનેજ, ઇન્સયોરન્સ ને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID (ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત) :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુંણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બિલ્ડીગના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય મુજબ તેમાં દર્શાવિલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા 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 એશોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે અને જયાં સુધી પ્રમોટરને બાકી નિકળતા લેણાં એલોટી ન ચુકવે ત્યા સુધી પ્રમોટર દસ્તાવેજ માટે મનાઇ કરી શકશે અને લેણી તમામ/સંપુર્ણ રકમ ચુકવ્યા બાદ પ્રમોટર રજી.દસ્તાવેજ કરી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુંણ 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 જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ઘ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સોસાયટીના સભ્યો અથવા એસોસીએશનના ખર્ચે સુધારી આપવામાં આવશે.

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

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

સંપુંણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે, એસોશીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ, નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ ચાર્જની સંપુંણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE E FOR REPAIRS (સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર) :

પ્રમોટર/ મેઇનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે બિલ્ડીગ/ફલેટમાં પ્રવેશ અપાશે.

(૧૩) USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA (બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ) :

"એટલાન્ટા એલીઝા" બિલ્ડીગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ, સ્પેશ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુર્ગભ પાણીની ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESEPCT TO THE FLAT (ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત) :

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઇપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુંણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) <u>COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE</u> (એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત) :

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલાટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય ત્યારે પોતે પોતાના સ્વખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>PROMOTERS SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE</u> (પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી) :

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવી ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>FLAT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)</u> (સંબંધીત રાજયના ફ્લેટ ઓનરશીપ કાનુન) :

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંર્પુણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) <u>BINDING EFFECT</u> (બંધનકારક અસર) :

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલાટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ- રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો એ એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ જપ્ત કરી પ્રોસેસ ચાર્જ તથા નુકસાની ફ્લેટની કુલ કિંમતના ૧૫% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવાની રહેશે.

(૧૯) <u>ENTIRE AGREAMENT</u> (સંપૂર્ણ કરાર) :

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક યા લેખીત જે કાંઇ આ ફ્લેટ/

બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ (Superseede) થાય છે.

(૨૦) <u>RIGHT TO AMEND</u> (સુધારા કરવાના હકક) :

બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) <u>PROVISION OF THIS AGREEMENT APLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES</u> (આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત) :

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવુ સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે એટલે કે એલાટી જો અન્ય કોઇ વ્યક્તિને સદર મિલકત તબદીલ કરવાના કિસ્સામાં આ કરારમાં એલોટીએ આપેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો પણ વેચાણ સાથે નવા ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને ઉત્તરોત્તર નવા ખરીદનારે પણ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેના ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>SEVERABILITY</u> (અલગતા બાબત) :

જો આ કરારની કોઇ જોગાવઇ અધિનિયમ તથા લાગુ કાયદા નિયમો હેઠળ અયોગ્ય કરારની જોગાવઇ સાથે અસંગત માનવામાં આવશે. આ કરારની અને કાર્યની પુષ્ટિ કરવા માટે જરૂરી નિયમો અથવા લાગુ કાયદા જેમ કે કેસ હોઇ શકે છે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારની અમલના સમયે લાગુ હોય તે રીતે માન્ય અને અમલી બનશે.

એલોટી આ કરાર રદ નહી કરી શકે અથવા જો આ કરારની શરતોનું પાલન ન થાય તો રેરા એકટ હેઠળ યોગ્ય રીતે નીવારણ લાવવાનું રહેશે.

(૨૩) <u>METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRD TO IN THE AGREEMENT</u> (કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી) :

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

(૨૪) <u>FURTHER ASSURANCE</u> (વધારાની ખાત્રી) :

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ 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 અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે. તેમજ સદર સાટાખતના લેખ નો અમલ તમો એલોટીએ ફક્ત બેન્ક પાસેથી લોન લેવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. જેથી સદર સાટાખત તમો એલોટી અન્ય કોઇ ઇસમને ત્યા ગીરો મુકી લોન કે ધીરાણ લઇ શકશે નહી, અને જો તેમ કરવામાં આવશે તો સદર સાટાખત રદબાતલ ગણવાનો રહેશે અને તે માટે એલોટી પોતે પોતાના સ્વખર્ચે તે રકમ ભરપાઇ કરવા તે અંગત જવાબદાર રહેશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION (સહી કરવાનું સ્થળ) :

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા 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) REGISTRATION (નોંધણી) :

એલોટી અથવા /અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTIESES (સુચનાઓ) :

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તે સમજવામાં આવશે.

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

(૨૮) JOINT ALLOTES (સંયુક્ત એલોટી) :

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

(૨૯) STAMP DUTY AND REGISTRATION EXPENSE (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 બાલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે...બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ

નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના 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.

-:: પરિશિષ્ટ- ૧ ::-
-:: ઈમારત/બિલ્ડીગની વિગત ::-

ગુજરાત રાજયનાં સુરત જીલ્લાનાં, મજુરા : તાલુકા નાં મોજે : ભરથાણા વેસુ, નાં રે.સ.નં.: ૮૧/૨+૮૨/૧, બ્લોક નંબર : ૧૭૪ વાળી સુમારે હે.આરે ૧-૭૦-૯૭ ચો.મી. યાને ૧૭૦૯૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન જેનો આકાર રૂા. ૨૯૯૨.૦૦ છે. જેને લાગુ ટી.પી.સ્કીમ નં.: ૧૩ (ભરથાણા-વેસુ), ફા. પ્લોટ નં.: ૧૦૮ તથા ૧૦૯ પૈકી ઓ.પી. નં.: ૮૨, ફા.પ્લોટ નં.: ૧૦૮ મુજબ ફાળવવામાં આવેલ સુમારે ૬૦૨૫ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ. જે રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતીની જમીનમાં " મે. એટલાન્ટા કોર્પોરેશન " દ્વારા આયોજીત " **એટલાન્ટા એલીઝા** " ના નામથી ઓળખાય છે.

બેઇઝમેન્ટ-૧ ફલોર	:	પાર્કીંગ, લીફ્ટ, દાદર, તથા પેસેજનું બાંધકામ
બેઇઝમેન્ટ-૨ ફલોર	:	પાર્કીંગ, લીફ્ટ, દાદર, તથા પેસેજનું બાંધકામ
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	ફલેટો, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલા માળ થી તેરમાં માળ	:	ફલેટો દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	લાગુ ટી.પી. રોડ,
દક્ષિણે	:	લાગુ ઓ.પી.નં.: ૮૧,
પૂર્વે	:	લાગુ ઓ.પી.નં.: ૭૯,
પશ્ચિમે	:	લાગુ ટી.પી. રોડ,

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-
-:: બિલ્ડીગ, ફલોર, ફલેટ પ્લાનની વિગત ::-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીગ કે જે **એટલાન્ટા એલીઝા** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમા બિલ્ડીગ નંબર : .... ના ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબ **ફલેટ નંબર** : .... વાળી મિલકત, જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે.

સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

-:: પરિશિષ્ટ-૩ ::-

-:: સમગ્ર બિલ્ડીગની સહિયારી સુવિધાઓની વિગત ::-

૧. આંતરીક એપ્રોચ રોડ.

૨. સ્ટ્રીટ લાઇટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.

૩. કોમન ડ્રેનેજ લાઇન.

૪. દાદર, પેસેજ તથા લીફ્ટ.

૫. પાર્કીંગ વ્યવસ્થા.

૬. પાણીની લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇન.

૭. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.

૮. ઇમારતની કોમન લાઇટ.

૯. એન્ટ્રી ગેટ.

ઉપરોકત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઇપણ ફ્લેટ હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ સાટાખત અમો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી-વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી, કોઇનાં કોઇપણ પ્રકારનાં દાબ-દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર લખી આપેલો છે, જે બંન્ને પક્ષનાઓને તથા તેમના ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે......................................મતુ તત્રે..શાખ

મે. એટલાન્ટા કોર્પોરેશન,

એક ભાગીદારી પેઢી, તેના વતી અને

તરફે અધિકૃત વહીવટકર્તા

ભાગીદાર...

....

(હિરેન રમેશભાઇ દોમડીયા) **સાક્ષી-૧**

....

સાક્ષી-૨

નોધણી અધીનીયમ ની કલમ ૩૨એ મુજબ વેચાણ રાખનાર તથા વેચાણ આપનાર ના ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠા ની છાપ લગાવીને રજુ કરવાની યાદી,

<u>પ્રથમ પક્ષના યાને એલોટી :-</u>

(..................................)

આ ડાબા હાથ ના અગુઠાનું નીશાન .... નું છે.

<u>બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર</u> :-

મે. એટલાન્ટા કોર્પોરેશન,
એક ભાગીદારી પેઢી, તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર....

(હિરેન રમેશભાઇ દોમડીયા)

આ ડાબા હાથના અગુઠા નું નીશાન **હિરેન રમેશભાઇ દોમડીયા** નું છે.