-: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) :-

સંવત ૨૦૭૭ ના ---------- સુદ ---- ને વાર --- વાર તારીખ --- મી માહે --------- સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દીને હમો નીચે જણાવેલ પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ સાટાખત યાને બાનાખતનો લેખ કરવામા આવેલ છે.

પ્રથમ પક્ષકાર લખાવી લેનાર

શ્રી -------------------------- .

ઉ.આ.વ. -- , ધંધો -------- , ફોન નં. -------------------

P.A NO. ------------------------------ ,

આધાર નંબર - ----------------------- ,

રહેવાસી. ----------------------------- નાને

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર “ એલોટી “ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી , વહીવટકર્તા , પ્રબંધક , પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે .)

(૨)

બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર

શ્રી કુંવરજીભાઇ શામજીભાઇ ટાંક. ઉ.આ.વ. ૬૧, ધંધો વેપાર , આધાર નંબર :- ૮૪૨૭ ૧૯૭૪ ૫૭૫૨ , ફોન નંબર ૯૮૨૪૯ ૮૬૬૮૮ , રહેવાસી :- જાગૃતીનગર , સેવન ડે સ્કુલ પાસે , વિજલપોર , તા. જલાલપોર , જી. નવસારીનાને

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી 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.

(૧) જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી શહેર મોજે ગામ છાપરા ના ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સં.નંબર _ ૧૧૭/૨ વાળી ખેતીની જમીન મૂળ માલિક વસનજી જેરામભાઇ ના નામે ચાલી આવેલ હોય . તેમનુ

તા. ૧૯/૧૦/૧૯૫૪ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટી ના વારસદાર તરીકે છીમાભાઇ વસનજીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ . જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૮૯ થી પાડવામાં આવેલ અને તે પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન છીમાભાઇ વસનજીભાઇ ના નામે ચાલી આવેલ હોય અને સદરહુ જમીન વડીલોપાર્જીત હોય જેથી તેમણે સદરહુ જમીનમાં સામાયિકમાં નામ દાખલ કરવા છાપરા ગ્રામપંચાયત દફતરે અરજી કરતાં નોંધ નં. ૩૦૬૩ થી નીચે મુજબ ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ . (૧) છીમીબેન - ધણીયાણી મૈયત તા. ૨૭/૬/૧૯૯૫ , (૨) મગનભાઇ છીમાભાઇ (મૈયત) જેમના વારસદારો (એ) જશુબેન મગનભાઇ (બી) અલ્પેશ મગનભાઇ (સી) સગીર ચેતન મગનભાઇ (૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) , (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) , (૫) ભાનુબેન ઉર્ફે પાલીબેન તે છીમાભાઇની પુત્રી ગોકળભાઇ ની પત્ની , (૬) કંચનબેન તે છીમાભાઇ ની પુત્રી શૈલેષભાઇ નાનુભાઇની પત્ની ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ .

ત્યારબાદ તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ છીમાભાઇ વસનભાઇનું અવસાન થતા તેના સીધીલીટીના વારસદાર ના નામો નોંધ નં. ૬૬૫૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે નીચે મૂજબ છે.(૧) છીમીબેન છીમાભાઇ પટેલ - મૈયત તા. ૨૭/૬/૧૯૯૫ , (૨) મગનભાઇ છીમાભાઇ (મૈયત) તા. ૨૧/૦૨/૧૯૮૬ (૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ (પુત્ર) , (૫) ભાનુબેન ઉર્ફે પાલીબેન તે છીમાભાઇની પુત્રી ગોકળભાઇ ની પત્ની , (૬) કંચનબેન તે છીમાભાઇ ની પુત્રી શેલૈષભાઇ નાનુભાઇની પત્ની (૭) જશુબેન મગનભાઇ પટેલ , (૮) અલ્પેશ મગનભાઇ પટેલ , (૯) ચેતનભાઇ મગનભાઇ પટેલ (૧૦) પરેશભાઇ ગોકુળભાઇ પટેલ (મરણ) (અપરણિત) , (૧૧) ભરતભાઇ ગોકુળભાઇ પટેલ , (૧૨) હર્ષદ ગોકુળભાઇ પટેલ (૧૩) કરૂણાબેન ગોકુળભાઇ પટેલ ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલિકો પૈકી અલ્પેશભાઇ મગનભાઇનું અવસાન તા. ૧૫/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ નવસારી મુકામે થયેલ તેમના સીધીલીટીનાં વારસદારોની નોંધ નં. ૭૫૯૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે વારસોનાં નામ નીચે મુજબ છે. (૧) શાંતાબેન અલ્પેશભાઇ પટેલ , (૨)

પ્રશાંતકુમાર અલ્પેશભાઇ પટેલ , (૩) ક્રિશકુમાર અલ્પેશભાઇ પટેલ ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલિકો પૈકીનીચે જણાવેલ માલિકોએ તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ અવેજી રીલીઝ ડીડ નં. ૧૬૪૯ થી પોતાના હકકો સદરહુ જમીન માં કમી કરેલ જેના નામો નીચે મૂજબ છે. (૧) જશુબેન તે મગનભાઇ છીમાભાઇ પટેલની પત્ની , (૨) ચેતનભાઇ મગનભાઇ પટેલ , (૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૫) કંચનબેન છીમાભાઇ પટેલ ના નામો સદરહુ રીલીઝ ડીડના આધારે તા. ૨૦/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ નં. ૭૫૯૯ થી કમી કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલિકો એ હયાતીમાં તા. ૩૦/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ વહેંચણકરાર બનાવેલ જે વહેંચણ કરાર મુજબ સદરહુ જમીન નીચે જણાવેલ ઇસમોને હિસ્સે આવેલ (૧) જશુબેન તે મગનભાઇ છીમાભાઇ પટેલની પત્ની , (૨) ચેતનભાઇ મગનભાઇ પટેલ ,(૩) મનુભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૪) ઘેલાભાઇ છીમાભાઇ પટેલ , (૫) કંચનબેન

છીમાભાઇ પટેલ ની પુત્રી તે શૈલેષભાઇ નાનુભાઇની પત્ની ના હિસ્સે આવેલ જેની નોંધ ગામ ના નમુના નં. _ ૬ હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૭૮૧૩ થી પાડવામાં આવેલ અને તે નોંધ નામંજુર કરવામાં આવેલ . જે નોંધ અંગે મદદનીશ કલેકટર દફતરે અપીલ કરવામાં આવેલ જે અંગેનો હુકમ નં. આરટીએસ અપીલ ૧૮૭/૧૩ થી સદરહુ નોંધ નં. ૭૮૧૩ ને મંજુર કરતો હુકમ કરવામાં આવેલ . જે હુકમની નોંધ ગામ ના નમુના નં. _ ૬ હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૮૦૫૨ થી પાડવામાં આવેલ અને તા. ૦૩/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ ખેતીની જમીન તેઓ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૪૨૪ , તા. ૧૪/૦૮/૨૦૧૪ થી નરેન્દ્રભાઇ કુંવરજીભાઇ ટાંકનાઓએ વેચાણ રાખેલ અને માલિક બનેલા. જેની નોંધ નોંધ ગામ ના નમુના નં. _ ૬ હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૮૩૫૫ થી પાડવામાં આવેલ અને તા. ૧૫/૦૯/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ .

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ખેતીના આસનેથી બિનખેતીના આસને યાને બિનખેતીના હેતુ માટે હેતુ ફેર તેઓએ કલેકટરશ્રી નવસારીમાં અરજ કરતા તેમના તરફથી તેમના હુકમ નં. સીએચ/ એનએ / રજીનં.

૧૧૧/૧૬-૧૭ વશી ૩૯૯ થી ૪૦૩ /૨૦૧૭ , તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૭ થી જમીન બિનખેતી ની કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. -૬ ના હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૯૪૩૭ થી પાડવામાં આવેલ અને તે પ્રમાણિત થયેલ . ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં કે.જે.પી. દૂરસ્તી કરવામાં આવેલ અને મે.ડીસ્ટ્રીકટ ઈનસ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડસ નવસારી નાએ કે.જે.પી. દુરસ્તી કરવા હુકમ કરેલ જે કે.જે.પી. દુરસ્તી પત્રક ૭૭ મુજબ ૧ થી ૫ પ્લોટો તથા કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાની સાતબાર અલગ કરવામાં આવેલ . જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રક દફતરે નોંધ નં. ૯૬૮૩ થી પાડવામાં આવેલ અને તે પ્રમાણિત થયેલ . જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી મોજે ગામ છાપરા ના ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સં.નંબર _ ૧૧૭/૨ પૈકી વાળી રહેઠાણ ઉપયોગી બિનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧ થી ૫ તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન રસ્તા ના માપો નીચે મૂજબ છે.

પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
૧	૫૨૧.૦૦ ચો.મી.
૨	૪૮૫.૦૦ ચો.મી.
૩	૪૩૧.૦૦ ચો.મી.
૪	૬૮૩.૭૫ ચો.મી.
૫	૯૮૩.૦૦ ચો.મી.
કોમન પ્લોટ	૪૨૦.૦૦ ચો.મી.

રોડ	૬૨૪.૪૫ ચો.મી.
કુલ	૪૧૪૮.૦૦ ચો.મી.

(૮)

સદરહુ બિનખેતી ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી રજાચિઠી નંબર - ૫૪૩ તથા મુકદમા નંબર - ૨૬૧ , તારીખ - ૩૧/૦૫/૨૦૧૮ થી પરવાનગી આપવામાં આવી છે. મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ એ-ટાઈપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન+પાર્કિંગ) (૬ દુકાન) , પ્રથમ માળ (દુકાન + રહેણાંક) (૬ દુકાન + ૪ ફલેટ) , બીજો થી સાત માળ (દરેક માળે ૬ ફલેટ એમ કુલ ૩૬ ફલેટ) , આઠમો માળ (૪ ફલેટ) , બી-ટાઈપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન+પાર્કિંગ) (૬ દુકાન) , પ્રથમ માળ (દુકાન + રહેણાંક) (૬ દુકાન + ૨ ફલેટ) , બીજો થી સાત માળ (દરેક માળે ૪ ફલેટ એમ કુલ ૨૪ ફલેટ) , આઠમો માળ (૨ ફલેટ) , સી-ટાઈપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કિંગ) , પ્રથમ માળ થી આઠ માળ (દરેક માળે ૪ ફલેટ એમ કુલ ૩૨ ફલેટ) ડી-ટાઈપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કિંગ) , પ્રથમ માળ થી આઠ માળ (દરેક માળે ૬ ફલેટ એમ કુલ ૪૮ ફલેટ) ઇ-ટાઈપ બિલ્ડીગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કિંગ) , પ્રથમ માળ થી પાંચ માળ (દરેક માળે ૮ ફલેટ

એમ કુલ ૪૦ ફ્લેટ) એમ એ થી ઇ ટાઇપ ના બહુમાળી ઈમારતના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૨) ઉપર પૈકી પ્લોટ નં - ૫(ઇ) વાળી જમીન જે સીટી સર્વે દફતરે ટીકા નંબર _ ૦૦૩૬ , સીટી સર્વે નંબર _ ૦૦૩૬૦૦૭૫ થી નોંધાયેલ છે જે જમીન હમો વેચાણ આપનારે નરેન્દ્રભાઇ કુંવરજીભાઇ ટાંકનાઓ પાસેથી તા. ૦૯/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર _ ૫૮૩૧ થી વેચાણ રાખેલ અને માલીક બનેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબકેદાર અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક , હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે “ હિર કોટેજ - ઇ વિંગ “ ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી રજાચિઠી

નંબર ૫૪૩ તથા મુકદમા નંબર ૨૬૧ , તારીખ ૩૧/૦૫/૨૦૧૮ ની પરવાનગી સહિતની મિલકત છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે , તથા કબુલ કરે છે કે લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ _ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪) સદર પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તનાં માલીકી બાબતે હકક ટાઇટલની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર ના ઉતારા અથવા ઇ-ધરા દફતર ની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે ની અધિકૃત નકલો વિગેરે ... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) એલોટીએ તેનાં તા. ----------- નાં પત્રથી "હિર કોટેજ - ઇ વિંગ " ----- ફલોર પર આવેલ દુકાન / ફલેટ નં. --- વાળી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ - --------- ચો .ફુટ જેના -------- ચો.મી. થાય છે. સદરહુ જમીન માં ફાળે આવતો વણવહેંચાયેલ ------ ચો.મી. હિસ્સા સહિતની મિલકત વેચાણ આપેલ છે.

(૬) એલોટીને " હિર કોટેજ - ઇ વિંગ " ----- ફલોર પર આવેલ દુકાન / ફલેટ નં. --- વાળી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ - --------- ચો .ફુટ જેના -------- ચો.મી. થાય છે.

સદરહુ જમીન માં રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ નો વણવહેંચાયેલ હિસ્સો સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન ની પરિશિષ્ટ _ ૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ _ ૨ માં મીલ્કતનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

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

શરતો : -

૧. આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો આધીન ઉપરોકત દર્શાવેલ દુકાન/ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે , તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન નું પરિશિષ્ટ -૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ _ ૨ માં જમીન સહિત બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ _ ૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર , સામાન્ય સુવિધાઓ

તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે . એલોટી પ્રયોજક પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે

(૧) બાલ્કની/વરંડા (૧)---------- ચો.મી.

(૨) બાલ્કની/વરંડા (૨) ---------- ચો.મી.

(૩) વોશ એરીયા બાલ્કની ---------- ચો.મી.

(૪) ખુલ્લી ટેરેસ ---------- ચો.મી.

(૫) ખુલ્લુ પાર્કીગ / કવર્ડ પાર્કીગ _ સરકારી નીતિનિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ પ્રયોજક દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે. તે ખરીદવા સહમત થયા છે.

(૨) **આથી પ્રોમોટર જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ ની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ફક્ત** ૧૨૯૦.૬ **ચોરસ મિત્ર છે અને પ્રોમોટર વિકાસ નીયંત્રણ વિનીયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયના સદરહુ પ્રોજેક્ટ લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયનની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને** ૧૨૯૦.૬ **ના ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રોમોટર સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ** ૧૨૮૯.૭૮ **નો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને અલોટી એ સુસિત એફએસઆઈ નોલાભ મેળવીને પ્રોમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ સુસીત બાધકામ અને**

વેચાણન આધારે અને જાહેર કરેલો સુસિત એફએસઆઈ લાભ ફક્ત પ્રોમોટર મળેલ છે તેથી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૩. પાઇપલાઇન,ટાંકી વિ. ટેરેસ મા હોવાથી સાફ સફાઇ રીપેરીંગની જવાબદારી તમો પ્રથમ પક્ષનાની રહેશે. અને તે માટે વખતોવખત ટેરેસમાં આવજાવ કરી શકશો તે સાથે સંમંત થઇને તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સદરહુ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, આથી ભવિષ્યમાં પ્રથમ પક્ષનાનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઇ વાંધો લેવામાં આવેતો તે આ કરાર થી રદ થાય સહી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટના બે ભાગલા પાડી ભાગલા પ્લાન રીવાઇઝ કરવો કે મંજુર કરાવો તેમજ પ્લાનમાં કોઇપણ મંજુરીને પાત્ર ફેરફાર કરવામાટે પ્રથમ પક્ષનાની આ વેચાણ કરારથી સહી સંમતી ગણી લેવાની રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પ્રથમ પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો , પ્રથમ પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પ્રથમ પક્ષનાએ , બીજા પક્ષનાને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયા સુધી પ્રથમ પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમય ગાળા

માટે વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે , દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો પ્રથમ પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૯ ટકાના દર પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમંત થાય છે.

૫. હીર કોટેજ બિલ્ડીગ ઈ ના ---- માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર - ---- નો કારપેટ એરીયા --- ચો.મી. થાય છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (નુડા) તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લે કારપેટ એરીયાની જાણ પ્રથમ પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત

મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં

ઘટેલા

એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે . અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પ્રથમ પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે . તેવી જ રીતે એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાની રકમ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરાર ના પરિશીષ્ટ _ ૨ માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે .

૬. બીજા પક્ષનાએ બીલ્ડીગનો કબજો તા ૩૧-૧૨-૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા પ્રથમ પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેના પ્રતિનીધી ઓના નિયત્રંણ

બહારના કારણોસર બિલ્ડીગનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પ્રથમ પક્ષના દ્રારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવમાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ઉપરોકત જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

૭. જો પ્રથમ પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતી વાર્ષિક ૯ % ના દરે પ્રથમ પક્ષનાને રીબેટ આપશે. અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી .આવુ પેમેન્ટ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાની રહેશે.આવી રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇઓ બંને પક્ષકારોની સંમતીથી ફેરફાર થઇ શકશે.

૮. કારપેટ એરીયા આધારીત સ્થાવર મિલકત નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ------- - જેના ચો.ફુટ -------- ની કિંમત રૂા. -------------------- અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

૯. એલોટી એ આ કરાર સહી કરતા પહેલા રૂા. ------------- અંકે રૂપિયા ---------------- પુરા એડવાન્સ ચુકવેલ છે .

૧૦. એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... નીચેની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

૧. રૂા. ....(ટોટલ વિચારણાની રકમનાં ૩૦% થી વધારે નહી) પ્રમોટર્સને ચુકવ્યા બાદ કરારના અમલ ગણવાનો રહેશે.

૨. રૂા.......................(ટોટલ વિચારણાની રકમનાં ૪૫% થી વધારે નહી) પ્રમોટર્સ એપાર્ટમેન્ટના સ્થળની બિલ્ડીગ અથવા વિંગના પ્લીનથનું કામ પુર્ણ કરે ત્યારે ચુકવાના રહેશે.

૩. રૂા. ....(ટોટલ વિચારણાની રકમનાં ૭૦% થી વધારે નહી) પ્રમોટર્સને બિલ્ડીગના પોડિયમ અને સ્ટિલ્સ

સહિત સ્લેબ સમાપ્ત કરવા પર ચ્રુકવવાના રહેશે.

૪. રૂા. ....(ટોટલ વિચારણાની રકમનાં ૭૫% થી વધારે નહી) પ્રમોટર્સને દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરિંગસ દરવાજા અને એપાર્ટમેન્ટની બારીને પૂર્ણ કરવા પર ચુકવાના રહેશે.

૫. રૂા. ....(ટોટલ વિચારણાની રકમનાં ૮૦% થી વધારે નહી) સાજડ એપાર્ટમેન્ટના ફલોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લિફ્ટ, લોબીઝનું કામ પૂર્ણ થવાથી ચુકવાના રહેશે.

૬. રૂા. ....(ટોટલ વિચારણાની રકમનાં ૮૫% થી વધારે નહી) બાહ્ય પ્લમ્બિંગ અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સાથેના ટેરેસ, ઇમારત અથવા પાંખના ટેરેસને પૂર્ણ કરવા પર ચુકવાના રહેશે.

૭. રૂા. ....(ટોટલ વિચારણાની રકમનાં ૯૫% થી વધારે નહી) લાઇટસ, વોટર પમ્પ્સ, ચાંદીના ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રોનિક, મિલકેનિકલ અને પર્યાવરણ આવશયકતાઓ, પ્રવેશ લોબી, પ્લિંથ પ્રોટેકશન, ક્ષેત્રફળના સ્થળાંતરને

પુરા થતાં પ્રમોટર્સને પૂર્ણ કરવા પર ચુકવાના રહેશે. અને બિલ્ડીગ

અથવા વિંગના વેચાણના કરારમાં જણાવેલ અન્ય જરૂરિયાતો, જેમાં

આ એપાર્ટમેન્ટ સ્થીત છે

૮. બેલેન્સ રૂા. .... કામ પૂર્ણ થયેથી

એપાર્ટમેન્ટની માલિકીનો કબજો અને એલોટીને કબજાના સમયે

કબજાનું પ્રમાણપત્ર મળયા પછી ચુકવાના રહેશે.

૧૧. કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ , જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટી એ જુદા ચુકવવાના રહેશ. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધતિ કરવેરાનો વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહિ થાય.

૧૨. પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે . . આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર

કાયદાની જોગાવઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે . ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાન વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આ નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે .

૧૩. પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે ,

૧. એલોટીને " હિર કોટેજ - ઇ વિંગ " દુકાન/ફ્લેટ નં. --- વાળી સ્થાવર મિલકત સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

૨. એલોટીને સદર જમીન તથા કોમન પ્લોટ સહિતનો વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિત ની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

૧૪. પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોશીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટેની અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળ સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા

તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટરને તે અરજી વિ. . . એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા મુસદરૂપી બાયલોઝ , નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

૧૫. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી જેવી કે જમીન ખર્ચ , જમીન ભાડુ , મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા , વોટર તથા વીજળી ચાર્જ , મેઇનન્ટેનન્સ ચાર્જ , ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ અધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધિ હોય વિ. . . તમામ ખર્ચા ઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટી ને કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર અલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ , તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો , પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ , દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર

હોય તે ચુકવશે અને તેવા સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૧) 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 વસુલ / સરભર કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કો વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપ શકશે નહી.

(૨) પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયે મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

(૧૬) (૧) સદર મિલકત ના કબજા સંબંધિ જો ધરતીકંપ , લડાઇ , અછત , અગ્નિ , સાયકલોન , અથવા કુદરતી અકસ્માતના કારણે પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર , કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ , નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય

તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મયાર્દામાં વધારો કરવા હકકદા રહેશે.

(૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીના ની અંદર કબજો લેવા લેખત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-દિવસ માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કશે અને પ્રમોટર એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

જો મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન સીર્ટીફીકેટ બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળ લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ , જમીન ભાડુ , મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા , વોટર તથા વીજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી , વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને કબજો સંભાળી શકશે .

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

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તે કન્ફર્મ કરે છે કે , 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 આ રદ્દીકરણની તારીખ થી ૪૫-દિવસમાં પરત કરશે.

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

(૧૮) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(૧) 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.

(૨) પ્રમોટર પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરી મેળવેલ છે , તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(૩) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી .

(૪) જમીન , પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી .

(૫) જમીન , પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ , પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા , પ્રોજેકટ , જમીન , પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર ને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે .

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

(૭) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મિલકત સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(૯) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ મિલકતનો કાયદેસરનો , ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસએશનને સોંપી આપશે.

(૧૦) એલોટીના એસોશિયેશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી કરી લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ , કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી , પ્રીમીયમ , ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે . .

જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૨) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધી સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકાર અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ , જાહેરાત પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૩) એલોટી/પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત ફલેટ/દુકાન ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે ,

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

(બી) એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇપણ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી તથા અવજ્ઞાના કારણે મકાનમા કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાનને નુકશાન થાય તો તે તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદારી રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) મીલ્કતનો કબજો સાંભળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થીતીમા રાખશે. મીલ્કતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના મીલ્કતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમા રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનુ ઉલ્લધન થાય તે રીતે મીલ્કતમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. મીલ્કતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મીલ્કત , તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો ગટર , મોરી , પાઇપ , અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઆને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમા રાખશે.

(ઇ) મીલ્કતમા નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે વધારા કરી શકશે નહી. તથા મીલ્કતનો ટેકો , છાપરા વીગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે . એલોટી વધુમા બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીધેલ છે કે તે મીલ્કતના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય

દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મીલ્કતના બાહ્રીય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુપરાંત બહારના હીસ્સામા કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી મીલ્કતમા ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી. અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મીલ્કતને સંબધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમન વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ , પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા મીલ્કતના વપરાશમાટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા , વોટર ચાર્જ , વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા

આવેલ રકમમા કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૧૯) મીલ્કતના દસ્તાવેજ બાબતે :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મીલ્કતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા મીલ્કતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઇલાખા , એકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામા તબદીલ કરી આપશે . પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી , નોંધણી ફી , તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નીષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી , રજી. ચાર્જીસ વીગેરે ની આખરી પતાવત ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને

અધીકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની રકમ દસ્તાવેજની કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૨૦) ક્ષતીની જવાબદારી

એવુ , કબુલ કરવામા આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી , ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમા કોઇપણ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા , તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. અન્ય આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનુ શકય ન હોઇ તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠ ળઆ અંગે કરવામાં આવેલી જોગાવઇ મુજબ મેળવવા હકકદાર રેહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નીષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો જે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી . અથવા ખામીઆ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ , સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોઇ .

(૨૧) સંપુર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તારમા તથા સગવડતાઓના ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઇનટેન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઇનટેન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૨૨) સમારકામ માટે મીલ્કતમા દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઇનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર , ગેરેજ , બંધ પાર્કીંગ તથા

પાર્કીંગની જગ્યામા જરૂરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇનટેનન્સ એજન્સી ને , અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનુ નીરીક્ષણ કરવા માટે મીલ્કત/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

(૨૩) બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

" હિર કોટેજ - ઇ વિંગ " નામની બહુમાળી ઇમારતમાં દુકાન/ ફલેટ આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ , વીજણી સબ- સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત , ટ્રાન્સફોર્મર , ડી.જી. સેટરૂમ , ભુગર્ભ / અપર લેવલ પાણીની ટાકી , પમ્પ રૂમ મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ , અગ્ની શામક પંપ , સાધાનો વીગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. ખોઇપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગની જગ્યા માટે નક્કી કરી

હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૨૪) મીલ્કત સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

" હિર કોટેજ - ઇ વિંગ " નામના બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ દુકાન/ ફલેટ માં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબધીત સ્થાનીક સત્તા કે સતતધીકારીનના નિયમ , નિયમન વીગેરે . . . .નો બંઘ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનુ ઉલ્લધન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મીલ્કતમા) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશ તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી મીલ્કતમા કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા ઓસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધૃત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતના ભંગના કારન(ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૨૫) એલોટી દ્વારા કાનુન , જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :-

અલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો , નિયમો , નિયમન , જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેધરી લીએ છી કે , આ “ હિર કોટેજ

- ઇ વિંગ “ નામની બહુમાળી ઇમારત સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો , અધિગ્રહણ , તથા માંગણી , સમારકામ વિગેરે. . . . .ની જરૂરીયાત ઉત્પન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચ કરેશે.

(૨૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે મીલ્કત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન કરશે નહી. અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઇપણ અધીનીયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેનુ આવુ મીલ્કત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૨૭) સંબધીત રાજયના દુકાન/ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ _ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન/ફલેટ એકટ _ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૨૮) બંધનકર્તા અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર અલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.   જો એલોટી આ કરાર ૩૦ - (ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/ અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે , અને જો

તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દીવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામા આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે અમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૨૯) સંપુર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર , એલોટમેન્ટ લેટર , પત્ર વ્યવહાર , વ્યવસ્થા , મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ મીલ્કત બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૩૦) સુધારા/વધારા કરવાનો અધીકાર :-

સુધારા કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરવામા સુધારો થઇ શકશે.

(૩૧) આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગ પડવા બાબત :--

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે. તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર મીલ્કતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામા ઉપરોકત કહેલ બાહેધરીઓ તેમા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મીલ્કત સાથે જશે.

(૩૨) અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા , નિયમો , તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી

આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૩) કરારમા જયાં- જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતીઃ-

જયાં- જયાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ મીલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૪) વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે , અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇ અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા તેને બહાલી આપવા કે સંપુણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૩૫) સહી કરવાનુ સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ- પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સોથે સહી કર્યા બાદ તે સબ- રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે. તથા આ કરાર નવસારી મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૩૬) નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંઘણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૩૭) સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા ચિરેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિદેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે. તેમ સમજવામા આવશે

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :- ------------------------------

----

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :- શ્રી કુંવરજીભાઇ શામજીભાઇ ટાંક. ઉ.આ.વ. ૬૧, ધંધો

વેપાર , આધાર નંબર :- ૮૪૨૭ ૧૯૭૪ ૫૭૫૨

,

ફોન નંબર ૯૮૨૪૯ ૮૬૬૮૮ , રહેવાસી :- જાગૃતીનગર ,

સેવન ડે સ્કુલ પાસે , વિજલપોર , તા. જલાલપોર

,

જી. નવસારીનાને

આ કરારમા સહી કર્યા બાદ કાઇ પણ ઉપરોકત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને જાણ કરવાની રેહેશે. તેમા નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે માકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૩૮) સંયુકત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કીસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તો સરનામે મોકલવામા આવશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા મોટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવી છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૩૯) સટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૪૦) વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જપમા અર્થઘટન , શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વીગેરે . . . . .બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૪૧) શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરાવમા આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે કરારમા પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમા આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનાર સહીત)

--------------------------	ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી	---
સાક્ષીઓની સહી :-		
(૧) નામ :- ----------------		----------

--

સરનામુ :- -------------------------

(૨) નામ :- ---------------------------

સરનામુ :- -------------------------

પ્રમોટર

સહી કરી કરાર કરનાર પ્રમોટર (સહી કરનાર અધીકૃત વ્યક્તીની સહી)

------------------------- ---

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીઓની સહી :-

(૧) નામ :- ---------------------------

સરનામુ :- -------------------------

(૨) નામ :- ---------------------------

સરનામુ :- -------------------------

પરિશિષ્ટ : "૧ "
(મિલ્કતનુ વર્ણન)
(વણવહેચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાના તથા બીજી કોમન સુવિધા સહિત)

જીલ્લે નવસારીના તાલુકે નવસારી શહેર મોજે છાપરા ના ભુવનેશ્વરી સોસાયટીની સામે આવેલ રે.સં.નંબર _ ૧૧૭/૨ પૈકી વાળી રહેઠાણ ઉપયોગી ૪૧૪૮.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન જે પૈકી પ્લોટ નં - ૫(ઇ) વાળી ૯૮૩.૦૦ ચો.મી. જમીન જે સીટી સર્વે દફતરે ટીકા નંબર _ ૦૦૩૬ , સીટી સર્વે નંબર _ ૦૦૩૬૦૦૭૫ થી નોંધાયેલ છે . જે જમીન ઉપર " હિર કોટેજ _ ઇ " નામની બહુમાળી ઇમારત નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ બહુમાળી ઇમારતમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કિંગ) , પ્રથમ માળ થી પાંચ માળ (દરેક માળે ૮ ફલેટ એમ કુલ ૪૦ ફલેટ) ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ચતુઃર્સિમા

પુર્વે : હીર કોટેજ - એ નામની બિલ્ડીગ

પશ્ચીમે : કોમન પ્લોટ

ઉત્તરે : સોસાયટીનો સરીયામ રસ્તો

દક્ષીણે : ખાનગી માલીકીની જમીન

પરિશિષ્ટ _ ૨

-: જમીન ઉપર બાંધકામનું વિગતવાર વર્ણન :-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ _ ૧ માં દર્શાવેલ “ હિર કોટેજ _ ઇ વિંગ “ નામની બહુમાળી ઇમારતમાં ------- ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર ----- નુ કોરપેટ એરીયા ----- ચો.ફૂટ છે. જેનાં ------- ચો.મી. થાય છે. સદરહુ જમીન માં ફાળે આવતો વણવહેંચાયેલ ------ ચો.મી. હિસ્સા સહિતની મિલકત વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુઃર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃર્સિમા

પુર્વ :-
પશ્ચીમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-

એનેક્ષર _ ૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર _ ૨

સેનેટરી , ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(દુકાન / ફલેટ ના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં ,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્શફેઇસ પ્લાસ્ટર , એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પુટ્ટી ફીનીસીંગ

(૩) દરવાજા :-

(૪) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી

(૫) ફલોરીંગ : વીટ્રીફાઇડ / ગ્રેનાઇટ

(૩૩)

(૬) રસોડુ :- ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ સીંક સાથે

(૭) બાથરૂમ : ડીઝાઇનર ગ્રેનામાઇટ ટાઇલ્સ ડેડો , ફલોર

(૮) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાના પાઇપ ફીટીંગ સાથે

(૯) ઇલેકટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે. વાયર તથા સ્વીચ

તદઉપરાંત સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.