— : : કબજા વગરનું સાટાખત : : —

સવંત ૨૦૭૪ ના આસો વદ–ત્રીજને, વાર– શુક્રવારને તા.૩૦ માહે–.........., સને– ૨૦૧૮ ના અંગ્રજી દિને...

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખાવી લેનાર યાને તમો પહેલા પક્ષના :–

................,
ઉ.આ.વ.– , ધંધો :–......
રહે.:– ....સુરત.

જોગ લી.

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપનાર યાને અમો બીજાપક્ષના :–

સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ, એક ભાગીદારી પેઢી,
ઠે.:– બ્લોક નં.૬૪૯, પુણા ગામ,તા.પુણા જી.સુરત.
[P A No. ACNFS 5699 A]
જેના વતિ અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
મહેશભાઈ બાલુભાઈ પાંચાણી, ઉ.આ.વ. પુખ્ત, ધંધો– વેપાર,
રહે.૧૨૩,યોગી દર્શન રો–હાઉસ, યોગી ચોક,પુણા–સીમાડા રોડ,સુરત.
[Rera No...]

(તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટી તથા અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર એ સંજ્ઞાઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વીરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આ સાટાખતમાં પક્ષકારો જાતે પોતે તથા પોતાના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરર્વાઈવરો, અધીકૃત પ્રતિનીધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઉતરાધીકારીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આથી આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતના લેખથી એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, તાલુકો : પુણા, મોજે ગામ– પુણાના રે. સર્વે નં.૫૮૭, બ્લોક નં.૬૪૯, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ (પુણા) નાં ફા. પ્લોટ નં.૧૮, જેનું ક્ષે.૬૦૯૦ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે "**અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી**" ના નામથી બાંધવામાં આવેલા બિલ્ડીંગો પૈકી નીચે શિડયુલમાં જણાવેલ મીલકત અમો બીજા પક્ષનાની માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે, જેનાં માલીકીપણાના ટાઈટલની વિગત નીચે પ્રમાણે છે.

સદરહુ મીલકતના અમારા માલીકીપણાના ટાઈટલ એવા છે કે :–

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, તાલુકો : પુણાના મોજે ગામ : પુણાના રેવ.સર્વે નં.૫૮૭ થી નોંધાયેલ ખેતીની જમીન ઈચ્છુભાઈ વનમાળીભાઈની માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીક ઈચ્છુભાઈ વનમાળીભાઈનું તા.૧૫/૧૦/૧૯૭૭ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો પૈકી

દર્શકના જવાબ આધારે વારસાઈ હકકે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ દફતરે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે વારસાઈ નોધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.– ૬ માં નોધ નં.૧૮૦૭, તા.૧૭/૩/૧૯૭૮ ના રોજ નોધી પ્રમાણીત થયેલ છે. તે રીતે સદરહુ જમીનના માલીક કબજેદાર દશરથભાઈ ઈચ્છુભાઈ થયેલા.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલીક દશરથભાઈ ઈચ્છુભાઈએ તા.૩૧/૩/૯૫ ના રોજ કરેલ સામાયિકપણાના કરાર આધારે તેમના સગાભાઈ કાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ સહમાલીક/કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવેલ, જે સામાયીકપણામાં નામ દાખલ અંગેની નોધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ માં નોધ નં.૨૯૭૫, તા.૧૯/૦૬/૧૯૯૫ ના રોજ નોધી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ પહેલ ફેરફાર નોધ નં.૨૯૭૫ થી કાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈનું નામ સહભાગીદાર તરીકે દાખલ કરેલ હતુ. જે નોધ સામે વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસી નાએ કલમ ૮૪(બી)(૧) હેઠળ નોટીસ આપવામાં આવેલ, જે અન્વયે કેસ ચાલી જતા વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસીનાએ તેઓના હુકમ નં.૨૬૭/૨૦૦૩/પુણા/ગ.ધા.કલમ૭૦(અ),તા.૧૮/૬/૨૦૦૪થી સદરહુ જમીનમાં સામાયીક હકકે દાખલ થનાર કાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈને ગણોતધારાની કલમ ૭૦(અ) મુજબ ખેડુત હોવાનું ઠરાવી ગણોતધારાની કલમ ૮૪(બી)(૧) હેઠળ આપવામાં આવેલ નોટીસ પરત ખેચવા હુકમ કરેલ.જે હુકમ અંગેની નોધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. –૬ માં નોધ નં.૩૦૯૧, તા.૨૩/૬/૨૦૦૪ ના રોજ નોધી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ, વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસીના હુકમ નં.૨૬૭/૨૦૦૩/પુણા/ગ.ધા.કલમ૭૦(અ), તા.૧૮/૬/૨૦૦૪ હુકમ મે.નાયબ કલેકટર સાહેબશ્રી,સીટીપ્રાંત સુરતનાએ રીવીઝનમાં લઈ તેઓના હુકમ નં.ટેનન્સી/રીવ્યુ/રીવીઝન/કેસ નં.૬/૨૦૧૫, તા.૧૯/૦૯/૨૦૧૫ થી વધારાના મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ચોર્યાસીનાએ તેઓના હુકમ નં.૨૬૭/ ૨૦૦૩/પુણા/ગ.ધા.કલમ૭૦(અ), તા.૧૮/૬/૨૦૦૪નો હુકમ યોગ્ય ઠરાવી કાયમ રાખેલ. જે હુકમ અંગેની નોધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. –૬ માં નોધ નં.૬૨૫૭, તા.૦૫/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ નોધી પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નં.૬૪૯ વાળી જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ (પુણા) માં આવરી લેતા સદરહુ જમીનને ફા.પ્લોટ નં. ૧૮, જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૦૯૦ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ. સદરહુ બ્લોક નં.૬૪૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૭૦૧ ચો.મીટર, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨(પુણા), ફા.પ્લોટ નં.૧૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૬૦૯૦ ચો.મીટર વાળી જમીન અંગે રહેણાક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા મે. કલેકટર કચેરી, સુરતમાં અરજી કરવામાં આવેલ, જે અરજીના અનુસંધાને મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં.એ/બખપ/ રી.એસ.આર. નં.૬૨૯/ ૧૫/આઈડી નં.૨૫૭૩૮/વશી.નં.૧૩૭૬ થી ૧૩૮૮/૧૬, તા.૪/૪/૨૦૧૬ થી રહેણાક ના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે બીનખેતીના હુકમની નોધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.–૬ માં નોધ નં.૬૩૫૫, તા.૩/૫/૨૦૧૬ ના રોજ નોધી પ્રમાણીત થયેલ છે.

મજકુર જમીન ઉપર રહેણાકના બાંધકામો કરવા શહેરી વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનગરપાલીકામાં પરવાનગી માટે અરજી કરવામાં આવેલ, જેનાં અનુસંધાને સુરત મહાનગરપાલીકાએ તેઓના પત્ર નં.ટી.ડી.ઓ. /ડી.પી./નં.૪૨,

તા.૨૭/૦૪/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી (રજા ચિઠ્ઠી) આપી બાંધકામ પ્લાનો મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલીકો (૧) કાહયાભાઈ ઈચ્છુભાઈ, (૨) દશરથભાઈ ઈચ્છુભાઈનાઓ પાસેથી સદરહુ બીનખેતીની જમીન અમો બીજા પક્ષના યાને "સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી"એ વેચાણ રાખેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરત સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ (નવાગામ) કચેરીમાં અનુ.નં.૭૯૫૨, તા.૨૦/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.-૬ માં નોંધ નં.૬૪૦૮, તા.૨૮/૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે. તે રીતે સદરહુ જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે **"સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ"** એક ભાગીદારી પેઢી યાને અમો બીજા પક્ષના થયેલા અને ચાલી આવેલ છીએ.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત પરવાનગીઓને આધીન અમો બીજા પક્ષનાએ મંજુર પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે ' **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** નામની જુદા જુદા બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરેલુ છે. તે રીતે શિડયુલમાં દર્શાવેલ મીલકત વેચાણથી ટ્રાન્સફર કરવા કાયદા મુજબ અમો બીજા પક્ષનાઓને યાને પ્રમોટરને સંપુર્ણ હકક અધીકાર છે, તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ ફલેટવાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાઓએ યાને પ્રમોટરે તમો પહેલા પક્ષનાને યાને એલોટીને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેનું વિગતવાર સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ નીચેની શરતોને આધીન કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટને રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર પ્રમોટર યાને અમો બીજા પક્ષના દ્વારા નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેનો નોંધણી નં..................છે.

સદર **"સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ"** એક ભાગીદારી પેઢી અંગેનો ભાગીદારી કરાર તા. .... ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોની સર્વ સંમતિથી ...., ને સદર ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમણુંક કરેલ છે.

એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી ....(કન્સ.એન્જી) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી................ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુંણ સંતોષ થયેલ છે.

તદઉપરાંત પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા(ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુંણ સંતોષ થયેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામ દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવેલ છે તે સ્થાનીક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર

થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

પ્રમોટર ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે, મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નીયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

એલોટીએ તેના તા.......ના પત્રથી **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના નામની બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં...., માં આવેલ ફલેટો પૈકી .... માળે આવેલ ફલેટ નં. ...., જેનો કાર્પેટ એરીયા ક્ષે..........ચો.મીટર માટે અરજી કરેલ છે.

એલોટીને **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના નામની બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં...., માં આવેલ ફલેટો પૈકી .... માળે આવેલ ફલેટ નં. ...., જેનો કાર્પેટ એરીયા ક્ષે..........ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે, કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નીવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર સદર ફલેટ (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી સદર ફલેટ ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે, સદરહુ કરાર નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાનો છે.

-:: શરતો ::-

(૧) પ્રમોટર સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઈન મુજબ .... બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ... અને ....માળોનું સદરહુ **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** પ્રોજેકટમાં બાંધકામ કરશે.

સદર પ્રોજેકટમાં મંજુર બાંધકામ પ્લાન વિરૂધ્ધના સુધારા પ્રમોટર એલોટીની સંમતી વિના કરી શકશે નહી, પરંતુ સરકારના નિતિ, નિયમો કે કાયદામાં સુધારા થાય તો તેવા સંજોગોમાં એલોટીની સંમતી વિના પ્રમોટર બાંધકામમાં સુધારા -વધારા કરી શકશે.

(૧.એ)(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન સદર ફલેટ નં. .... વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા એલોટી ખરીદ કરવા કબુલ થાય છે. જે ફલેટનું વિગતે વર્ણન નીચે શિડ્યુલ-૨ માં આપેલ છે, જે માં સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. જે ફલેટનો વેચાણ અવેજ રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે ફલેટની કીમતની ગણત્રીમાં જમીનની કીમત,(એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય સવલતો વિગેરે તથા કોમન એરીયા, પાર્કીંગ તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી

અન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનો (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) સમાવેશ થશે.

(૨) સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કની નં.૧, જેનું ક્ષે........ ચો.મીટર, જેનો વેચાણ અવેજ રૂા............ થાય છે જે એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત છે. અને જે પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા સંમત છે.

(૩) સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કની નં.૨, જેનું ક્ષે........ ચો.મીટર, જેનો વેચાણ અવેજ રૂા............ થાય છે જે એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત છે. અને જે પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા સંમત છે.

(૪) સદર ફ્લેટમાં આવેલ વોશએરીયા બાલ્કની જેનું ક્ષે........ ચો.મીટર, જેનો વેચાણ અવેજ રૂા............ થાય છે જે એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત છે. અને જે પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા સંમત છે.

(૫) સદર ફ્લેટમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ જેનું ક્ષે........ ચો.મીટર, જેનો વેચાણ અવેજ રૂા............ થાય છે જે એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત છે. અને જે પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા સંમત છે.

(૬) ખુલ્લુ/કવર્ડ પાર્કીંગ, જેનું ક્ષે........ ચો.મીટર, જેની વેચાણ અવેજ રૂા............ થાય છે જે એલોટી પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત છે. અને જે પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા સંમત છે.

(૧.બી) આમ, ઉપરોક્ત નં.૧ થી ૬ મળી કુલ અવેજની રકમ રૂા.... અંકે રૂપીયા.... પુરા થાય છે.

(૧.સી) આજદીન સુધીમાં એલોટીએ પ્રમોટરને સદર ફ્લેટના વેચાણ અવેજની કુલ્લે રકમ પૈકી નીચે જણાવેલ વિગતેની રકમ ચુકવેલ છે.

— : : બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત : : —

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.	તારીખ

બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા................/— અંકે રૂપિયા .... પુરા એલોટીએ પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાના રહેશે, સહી.

(૧) રૂા.............. અંકે રૂપિયા ....પુરા સદર સાટાખતનું રજીસ્ટ્રેશન થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૨૦% થી વધુ નહી.)

(૨) રૂા.............. અંકે રૂપિયા ....પુરા પ્લીન્થ લેવલે બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૫% થી વધુ નહી.)

(૩) રૂા.............. અંકે રૂપિયા ....પુરા સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૬૦% થી વધુ નહી.)

(૪) રૂા.............. અંકે રૂપિયા ....પુરા દીવાલ, ઈન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા, બારી સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.(કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહી.)

(૫) રૂા.............. અંકે રૂપિયા ....પુરા ઈન્ટરનલ પ્લમ્બીંગ, લીફટવેલનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.(કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહી.)

(૫) રૂા.............. અંકે રૂપિયા ....પુરા બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન મુજબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.(કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૦ % થી વધુ નહી.)

(૬) રૂા.............. અંકે રૂપિયા ....પુરા લીફટ, પાણીની સુવિધા,ઈલેકટ્રીક ફીટીંગસ તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.(કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહી.)

(૭) બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની તમામ રકમ ફલેટનો કબ્જો પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧.ડી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ કુલ્લે વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ, બાંધકામને લગતા વેરા, જી.એસ.ટી. વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જે તમામ ટેક્ષની પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી આપવાના રહેશે. જે ટેક્ષની રકમ પેમેન્ટ ચુકવણીની ટકાવારી પ્રમાણે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવાની રહેશે.

(૧.ઈ) સંપુર્ણ કીમત વધારા મુક્ત છે પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને /અથવા વખતો વખતના જી.એસ.ટી.કે અન્ય કોઈ ટેક્ષને લગતા પ્રવર્તમાન કાયદાઓ કે ભવિષ્યમાં લાગુ થનાર અન્ય કોઈ કાયદાઓને આધીન આ કરારમાં જણાવ્યા ઉપરાંતનો કોઈ ટેક્ષ, વેરા,ચાર્જ વિગેરે જે કંઈ ભરવાના આવે તે એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે જે આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૧.એફ) સદર પ્રોજેકટના સદર વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ કબજાપ્રમાણ પત્ર યાને ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ/ બી.યુ.સી. મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કારપેટ એરિયામાં ૩% થી વધારે ફેરફાર આવે તો વધારાના કારપેટનો એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ લેવાની રહેશે, જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નીયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે.

(૧.જી) પ્રમોટરને કબુલવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૨) પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.સી) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી 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 પ્રમાણપ્રત્ર મેળવશે.

(૩) સદર પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરને ....ચો.મી. એફ.એસ.આઈ વાપરવા મળેલ છે.ભવિષ્યમાં સરકારી કે કોર્પોરેશનની પોલીસીમાં કે અન્ય નિતિ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી વધારાની એફ.એસ.આઈ.,ટી.ડી.આર. મળવા પાત્ર થાય અને તેના માટે પ્લાન રીવાઈઝડ કરીને વધારાનું બાંધકામ કરવાનું થાય તો તે અંગેના માલીકીના કે બાંધકામના હકકો અને તેના કોઈપણ જાતના વહીવટ કે વ્યવસ્થા કે નિકાલ કરવાના હકકો માત્ર પ્રમોટરને અબાધિત રહેશે. ભવિષ્યમાં રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવાનો થાય તો તે પ્લાન રીર્વાઈઝડ કરવા બાબતે એલોટીએ કે અન્ય એલોટીએ કોઈ વાંધો તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી.

(૪.૧) પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાષિક ૧૮% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે, તેમજ એલોટી વેચાણ અવેજની ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક ૧૮% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્ની, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી, કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ, કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૪.૨) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ત્રણ (૩) સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે, ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાની કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ

ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો આપે તો આવા નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે.

વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (નુકશાનીની રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેકટમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ વિગેરે સારી કંપનીની અને ઉચ્ચગુણવત્તાવાળી વાપરવામાં આવશે.

(૬) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી બી.યુ.સી.મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ત્રણ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને પંદર દિવસમાં કબજો લેવાની લેખીત જાણ કરશે, અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપી આપશે.

એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી પંદર દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની પંદર દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જો એલોટી મેનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવામાં બેદરકારી દર્શાવેતો પ્રમોટર અથવા સોસાયટી એસોસીએશન અથવા વહીવટ કર્તા જે કંઈ દંડની રકમ નકકી કરે તે દંડની રકમ સહીત મેન્ટેનન્સની રકમ એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૭) **બિલ્ડીંગના નુકશાનની જવાબદારીઃ–** એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી હોવા અંગેની એલોટીએ પ્રમોટરને નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તે ખામી પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને જો પ્રમોટર તેવી ખામી દુર કરવામાં અસમર્થ રહે તો પ્રમોટરે એલોટીને તેનું વળતર આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો સદર ખામીઓ પ્રમોટરના અંકુશ બહારની જેવી કે, ધરતીકંપ, પુર, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવા કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ વિગેરેના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ થઈ જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તે માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી તેમજ એલોટીના કે તેના થકીના કોઈ ઈસમના કૃત્યોથી કે સોસાયટીના વહીવટતંત્ર કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોના કૃત્યોથી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગની ગુણવતાને નુકશાન થાય કે તેનો કોઈ ભાગ કે સ્ટ્રકચર તુટી જાય કે નુકશાન થાય કે નબળુ થઈ જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તે માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ પ્રોજેકટમાં પ્રયોજક દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા કે યુનિટ વાઈઝની સુવિધાઓ માં આપવામાં આવેલ ફાયર સીસ્ટમ, લીફ્ટ, જનરેટર, વોટર પંપ, મશીન મેઈડ, ઈલેકટ્રીકસ કે

ઈલેક્ટ્રોનિક્સ વસ્તુઓનો સારી રીતે અને નિયમબધ્ધ રીતે જે તે વિષયના નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, અને જે તે વસ્તુના લાયસન્સ નિયમિત રીતે રીન્યુ કરવાના તથા ટાઈમ ટુ ટાઈમ ઓથોરાઈઝ કોન્ટ્રકટર કે એજન્સી પાસે સર્વિસ/મરામત કરવાના રહેશે અને તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત, અકસ્માત કે નુકશાન સર્જાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી. તેમજ પ્રમોટર દ્વારા તમો એલોટીને વેચાણ આપેલ ફલેટની અંદર આપેલ સુવીધાઓ જેવી કે, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, વોટર સપ્લાય તથા ડ્રેનેજના મટીરીયલ્સ સાથેનું પ્લમ્બીંગ, ફલોરીંગ વિગેરેનો એલોટી મારફતે ઉપયોગ કરવાથી ખરાબ થાય કે કોઈ નુકશાન થાય તો તે થયેલ નુકશાન ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી.

(૮) એલોટીએ સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, અને પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૯) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી/સોગદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો ૭ દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાને નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે,અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદા રૂપી બાયલોઝ, નીયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી. સદર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રશન અંગેનો જે કંઈ ખર્ચ પ્રમોટરને થાય તે સદર પ્રોજેકટના તમામ એલોટીએ તેના હિસ્સા મુજબની રકમ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૯.૧) જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાના પંદર દિવસમાં એલોટી સદર રકમ 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. અને પ્રમોટર પાસે રહેલ સોસાયટીના મેન્ટેનન્સ તથા ભંડોળની રકમ અંગે પ્રમોટરે સોસાયટીને તેવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવાનું રહેશે નહી.

(૧૦) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને

દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રીજસ્ટ્રેન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હીસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એલોટી ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદારી રહેશે.

(૧૧) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી : —

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર પ્રત્યક્ષ તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી, લાઈસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણી, કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી,ભારણ, પ્રિમિયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે.

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

(૧૨) **એલોટી/પોતે અથવા જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે..**

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારીના કારણે ફલેટ કે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હીસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાનની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટમા કોઈ પણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

(ડી) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુઓ રાખશે નહી કે ફેકશે નહી.

(ઈ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાની હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તો તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(એફ) એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે તથા ત્યારબાદ નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન એલોટીની તમામ જવાબદારીઓ રહેશે.

(જી) પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેઝ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવાના હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં(સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(એચ) સદરહુ **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના તમામ બિલ્ડીગો તથા એલોટીએ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ ફલેટ વાળી મિલકતના પ્લાન તેમજ સ્પેસીફીકેશન એલોટીએ જાતે તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે જોઈ તપાસી સદરહુ ફલેટ ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે.તથા સદરહુ મીલકતના ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો, મંજુર પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન મુજબ બાંધકામ, ફીટીગ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટી, ટાઈલ્સ,કારપેટ એરીયા વિગેરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓની એલોટીએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાસણી કરી કરાવીને તેમાં એલોટીને સંતોષ થતા સદરહુ મીલકત તેઓએ સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. અને તે બાબતની કોઈ ફરીયાદ એલાટીને નથી.જેથી સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કે મીલકતનો કબજો સંભાળતા સમયે એલાટીએ તે બાબતની કોઈ તકરારકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહી.

(આઈ) સદરહુ પ્રોજેકટની કુલ્લે તળ જમીનમાં એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફલેટના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હીસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી. તેમજ સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબિન, દાદર, પેસેજ, લીફટ વેલ, લીફટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીગ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કીગ, જનરેટર રૂમ, બિલ્ડીગની રીસેપ્શન વિગેરેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરો/સભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં એલોટીને કોઈ સ્વતંત્ર માલીકી હકક આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ એલોટીએ કોમન પેસેજ વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાના કે દીવાલ બનાવવાના કોઈ હકકો એલોટીને આપવામાં આવેલ નથી.

(જે) સદરહુ બિલ્ડીગોના બાંધકામના બાહય સ્ટ્રકચરમાં કે એલીવેશનમાં કે

વોટર કનેક્શનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઈ જાય તેવા કોઈ ફેરફાર એલોટીએ કરવાના નથી. એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટની બારીની ગ્રીલ પ્રયોજકે નક્કી કરેલ ડીઝાઈન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તથા મેઈન દરવાજાની ડીઝાઈન તથા બાલ્કની,ચોકડી,દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં એલોટીએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. તેમજ સરકાર દ્વારા કે સોસાયટી દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરવા કરાવવાનુ નથી. ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ સદરહુ રેસીડન્સીના બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગોનુ રીનોવેશનનુ કામ અથવા કોઈ પ્રકારનુ રીપેરીંગ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહીવટી તંત્ર નક્કી કરે, તો તેમાં દરેક હોલ્ડરો સાથે એલોટીએ ફરીજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમા દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ એલોટીએ સોસાયટીને કે વહીવટી તંત્રને ફરીજીયાતપણે આપવાની રહેશે. તથા બિલ્ડીંગ અથવા કોઈ ફ્લેટને લગતા રીપેરીંગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફ્લેટમાં જઈને રીપેરીંગ કામ કરવાનુ થાયતો દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમાં પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૩) એલોટીએ ફ્લેટનો કબજો લીધા બાદ ફ્લેટની અંદર ફર્નિચર, પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ, એ.સી.ફીટીનીંગ, રીનોવેશન કરતી વખતે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરની અંદર તોડફોડ કરશે કે કોર કટીંગ કરશે, તો તેનાથી ઈમારતના સ્ટ્રક્ચરલ કે સ્ટ્રેન્થને નુકશાન થાય તો અન્ય યુનિટ ધારકો, બિલ્ડીંગનુ વહીવટતંત્ર કે સર્વિસ સોસાયટી એલોટીને તેમ કરતા અટકાવવા હકકદાર રહેશે અને તે માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે અને તે માટે સોસાયટીને થતા તમામ વકીલ ખર્ચ, નોટીસ ફી વિગેરે એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે. જેમાં **"સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ"** ની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૩) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પગલા બાબતઃ–

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. એલોટી આથી બાહેંધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયા ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૪) આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૫) બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને

પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણકર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે 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 તે એલોટીને મળ્યાની પંદર (૧૫) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમાં કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૬) સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવશે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થયેલ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૧૭) સુધારા કરવાનો અધિકાર :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૧૮) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તેના ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૧૯) અલગતા બાબત :–

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

(૨૦) કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયેલ હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ :–

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુંસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૧) વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવી અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુંસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૨) સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસપરસ સમજુતી થયા મુજબ આ સકરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એકસાથે સહી કર્યાબાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે. તથા આ કરાર .... મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૩) નોંધણી :–

એલોટી અથવા /અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૪) સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નિચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજી. ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્યે રીતે નોટીસની બજવણી થઈ ગયેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

૧. એલોટીનું સરનામું :–

૨. પ્રમોટરનું સરનામું :– **સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ,** એક ભાગીદારી પેઢી,
ઠે.:– બ્લોક નં.૬૪૯, પુણા ગામ,તા.પુણા જી.સુરત.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાએ તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) સંયુકત એલોટી :–

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

(૨૬) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી :–

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

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૮) શાસન વ્યવસ્થા :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની સહી કરેલ છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરેલ છે.

–::શિડયુલ –૧::–

મીલકતનું વર્ણન(પાર્કીંગ વિગેરે સહીત)

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકો : પુણા, મોજે ગામ– **પુણા**ના રે. સર્વે નં.૫૮૭, **બ્લોક નં.૬૪૯, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨ (પુણા) નાં ફા. પ્લોટ નં.૧૮, જેનું ક્ષે.૬૦૯૦ ચો.મીટર** વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે**"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના નામથી બિલ્ડીગો બાંધવામાં આવેલા છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરઃ– ક્વર્ડ પાર્કીંગ,સીડી,.... લીફટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોરઃ– લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ કીચન/સ્ટોર, વોશ, ...બેડ રૂમ,...ટોઈલેટ, પોર્ચ, ટેરેસ એવા.....યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ કરેલ છે.

સેકન્ડ ફલોર થી
.....ફલોરમાંઃ– લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ કીચન/સ્ટોર, વોશ, ...બેડ રૂમ,...ટોઈલેટ, પોર્ચ, ટેરેસ એવા.....યુનીટ તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજ નું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર વીંગમાં એક માળે કુલ...ફલેટસ મળી કુલ.....ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે.

ચતુઃસિમા

ઉતરે :– લાગુ .... આવેલ છે.
દક્ષીણે :– લાગુ .... આવેલ છે.
પૂર્વે :– લાગુ .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– લાગુ ....આવેલ છે.

<u>– : : શિડયુલ – ૨ : : –</u>

<u>એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન</u>

ઉપરોકત શિડયુલ–"૧" માં દર્શાવેલ જમીનમાં **"અષ્ટ વિનાયક રેસીડન્સી"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં."....." માં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી ફલેટ નં......., **જેનો કારપેટ એરીયા ....ચો.મીટર , તથા બાલ્કની એરીયા .... ચો.મીટર તથા વોશ એરીયા .... ચો.મીટર મળી કુલ્લે એરીયા .... ચો.મીટર છે,** જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ મુજબ ..... ચો.ફુટ યાને ...... ચો.મીટર છે, તે તથા તળ જમીનના .... ચો.મીટરના વણવહેંચાયેલ હકક, હિસ્સા સહીતની મીલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના હરકોઈ હકક સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

<u>સદરહુ મીલકત વાળા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉતરે	:–	લાગુ .... આવેલ છે.
દક્ષીણે	:–	લાગુ .... આવેલ છે.
પુર્વે	:–	લાગુ .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:–	લાગુ ....આવેલ છે.

એણી વિગતનું આ કબજા વગરનું સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વિના, બિનકેફ હાલતમાં તન મનની સાવધ અવસ્થામાં મુકત સંમતીથી કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે..........................મહે. તત્રે..........................શાખ.

સુમુખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીવતિ
અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
મહેશભાઈ બાબુભાઈ પાંચાણી.

....

<u>પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનારની સહી :–</u>

..ભાઈ

....

<u>બીજા પક્ષનાયાનેવેચાણ આપનારની સહી :–</u>

સુરૂપ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીવતિ
અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
મહેશભાઈ બાબુભાઈ પાંચાણી.

....