કબજા વગરના સાટાખતનો લેખ //૧//

આજરોજ તારીખ :____/____/૨૦૧૯ નાં અંગ્રેજી દિને....

<u>આ કબજા વગરના સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને એલોટી</u>
<u>તે તમો પહેલાપક્ષનાં</u> ::–

(૧) શ્રી..
ઉ.આ.વ.........., જાતનાં :.............., ધંધો : ....,
રહેવાસી : ....

(૨) શ્રી..
ઉ.આ.વ.........., જાતનાં :.............., ધંધો : ....,
રહેવાસી : ....

//જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં તમો અગર લખાવી લેનાર અગર એલોટી અગર પહેલાપક્ષનાં એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પહેલાપક્ષનાં પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, એસાઈની, ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે//

<u>જોગ લિ</u>.....

<u>આ કબજા વગરના સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને પ્રયોજક</u>
<u>તે હમો બીજાપક્ષનાં</u> ::–
ખોડાભાઈ અરશીભાઈ ભાદરકા
ઉ.આ.વ. ૪૬, જાતનાં : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૫૦૧, શ્યામ રેસીડેન્સી, વિશાલનગર–૧, કતારગામ, સુરત.

//જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં હમો અગર લખી આપનાર અગર પ્રયોજક અગર બીજાપક્ષનાં એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજાપક્ષનાં પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, એસાઈની, ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે//

જત આજરોજ હમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

નીચે શીડયુલમાં જણાવેલ ફલેટ મિલકત જેને આ કરારમાં " સદરહુ મિલકત " થી સંબોધવામાં આવેલ છે જે મિલકત તમો પહેલાપક્ષનાએ હમો બીજાપક્ષના પાસેથી ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ફલેટ નંબર	બી.ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
સાટાખત	છાપરાભાઠા	૪૯	૭૦	૨૩/એ		

:: સદરહુ મિલકતના હમારા માલિકીપણાના ટાઈટલ ::

મજકુર મોજે અમરોલીના સર્વે નં. ૭૧/૩ વાળી જમીન ઘનજીશાહ બેજનજી તથા સોરાબજી બેજનજી પાસેથી ભીખાભાઈ પુજીઆભાઈએ તા. ૧૭/૦૭/૧૯૩૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ જે અંગેની નોંઘ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંઘ નં. ૧૫૨, તા. ૧૫/૦૮/૧૯૩૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંઘ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ ભીખાભાઈ પુંજીઆનું તા. ૧૬/૦૭/૧૯૫૨ ના રોજ મૈયત થવાથી સદરહુ જમીન એકત્ર કુંટુંબના વ.ક.તરીકે ઝવેરભાઈ ભીખાભાઈના ખાતે દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંઘ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંઘ નં. ૩૭૬, તા. ૦૫/૧૦/૧૯૫૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંઘ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ એકત્ર કુંટુંબના વ.ક.તરીકે ઝવેરભાઈ ભીખાભાઈના ખાતે ચાલતી જમીનોની ભાયો ભાગની વહેંચણી થતા સદરહુ જમીન ઝવેરભાઈ ભીખાભાઈના ભાગે આવેલ હોવાથી એકત્ર કુંટુંબના વ.ક.તરીકેનું નામ કમી કરી ઝવેરભાઈ ભીખાભાઈના સ્વતંત્ર નામે દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંઘ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંઘ નં. ૩૮૨, તા. ૨૩/૦૩/૧૯૫૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંઘ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ અમરોલી ગામમાંથી છાપરાભાઠા ગામ છુટુ પાડવામાં આવેલ જેથી સદરહુ મોજે અમરોલીના સર્વે નં. ૭૧/૩ વાળી જમીનને મોજે છાપરાભાઠાના સર્વે નં. ૨૨/૩ આપવામાં આવેલ જે અંગેની નોંઘ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંઘ નં. ૮૩૦, તા. ૧૬/૧૦/૧૯૭૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંઘ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ મજકુર મોજે છાપરાભાઠા ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા સર્વે નં. ૨૨/૩ વાળી જમીનને બ્લોક નં. ૪૯ આપવામાં આવેલો જે અંગેની નોંઘ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંઘ નં. ૨૨૦, તા. ૦૧/૧૦/૧૯૮૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંઘ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક ઝવેરભાઈ ભીખાભાઈ તા.૦૧/૦૮/૧૯૮૭ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીઘીલીટીના વારસદારો તરીકે(૧) મણીબેન તે ઝવેરભાઈ ભીખાભાઈની વિઘવા (૨) ચીમનભાઈ ઝવેરભાઈ (૩) છોટુભાઈ ઝવેરભાઈ તથા (૪) મોહનભાઈ ઝવેરભાઈના નામો વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલા જે અંગેની નોંઘ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંઘ નં. ૩૨૯, તા. ૧૩/૦૯/૧૯૮૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંઘ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો વચ્ચે સદરહુ જમીન તથા અન્ય જમીનોની વહેંચણી થતા સદરહુ જમીન છોટુભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલના ભાગે આવેલ જે અંગેની નોંઘ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંઘ નં. ૬૩૫, તા. ૨૭/૧૨/૧૯૯૬ ના રોજ કરવામાં

આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક છોટુભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલએ સદરહુ જમીનમાં તેમના પત્ની નામે ઉષાબેન તે છોટુભાઈ ઝવેરભાઈની ઘણીયાણી તથા પુત્રો નામે નૈલેષકુમાર છોટુભાઈ તથા અલ્પેશકુમાર છોટુભાઈના નામો સહ ભાગીદાર તથા સહ કબજેદાર તરીકે સામાઈકપણામાં દાખલ કરાવેલા જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૬૪૭, તા. ૦૧/૦૪/૧૯૯૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ છાપરાભાઠાનો ચોર્યાસી તાલુકામાંથી સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવા પ્રાદેશીક ફેરફાર મુજબ ગામ નિકાલ અને ગામ દાખલ કરવા અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૧૫૧૦ તથા ૧૫૧૧, તા. ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક (૧) છોટુભાઈ ઝવેરભાઈ (૨) ઉષાબેન છોટુભાઈ ઝવેરભાઈની ઘણીયાણી (૩)અલ્પેશકુમાર છોટુભાઈ તથા (૪) નૈલેષકુમાર છોટુભાઈ પાસેથી સદરહુ જમીન ગોરધનભાઈ વીરજીભાઈ સરવૈયાએ વેચાણ રાખેલ જેના વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૦૩૮, તા.૧૨/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૧૫૨૨, તા. ૦૨/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ગોરધનભાઈ વીરજીભાઈ સરવૈયા પાસેથી મનસુખભાઈ કડવાભાઈ સુતરીયાએ વેચાણ રાખેલ જેના વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૪૦૦, તા. ૨૧/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૧૫૭૬, તા. ૨૫/૦૬/૨૦૦૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મનસુખભાઈ કડવાભાઈ સુતરીયા પાસેથી (૧) લક્ષ્મણભાઈ શંભુભાઈ સાંગાણી (એચ.યુ.એફ.) તથા (૨) દિનેશભાઈ પરબતભાઈ સાંગાણીએ વેચાણ રાખેલ જેના વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૯૩૪૯, તા.૦૨/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૧૭૯૪, તા. ૧૩/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીન (૧) લક્ષ્મણભાઈ શંભુભાઈ સાંગાણી (એચ.યુ.એફ.) તથા (૨) દિનેશભાઈ પરબતભાઈ સાંગાણી પાસેથી (૧) ચોથુભાઈ ભગવાનભાઈ ગોહિલ (૨) નાથુભાઈ ઓઘડભાઈ ગોહીલ (૩) છગનભાઈ ભગવાનભાઈ ગોહીલએ વેચાણ રાખેલ જેના વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૩૪, તા. ૩૦/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ

નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૧૮૪૮, તા. ૩૦/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીન (૧) ચોથુભાઈ ભગવાનભાઈ ગોહિલ (૨) નાથુભાઈ ઓઘડભાઈ ગોહીલ (૩) છગનભાઈ ભગવાનભાઈ ગોહીલ પાસેથી મનુભાઈ પ્રાગજીભાઈ ઘંઘુકિયાએ વેચાણ રાખેલ જેના વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૦૧, તા. ૦૧/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૨૦૨૧, તા. ૦૧/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા. ૦૨/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે સહી.

સદરહુ જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતી કરવા મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતને અરજી કરતા મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. એ/બખપ/એસ.આર.નં. ૧૧૦ / ૨૦૧૮ / ID.No. ૨૯૭૧૦૮ / વશી. ૫૭૯૫ થી ૫૮૦૯/૧૮, તા. ૧૯/૦૭/૨૦૧૮ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ આપેલ છે જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૨૦૩૮, તા. ૧૪/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા. ૨૨/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે સહી.

એ રીતે સદરહુ બીનખેતીની જમીન મનુભાઈ પ્રાગજીભાઈ ઘંઘુકિયા પાસેથી ખોડાભાઈ અરશીભાઈ ભાદરકા યાને હમો બીજાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ જેના વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર (કતારગામ) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૨૧૬૬, તા. ૨૪/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રક (ગામ નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં. ૨૦૬૦, તા. ૨૯/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા. ૦૧/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે આમ,એ રીતે સદરહુ બ્લોક નં. ૪૯ વાળી બીનખેતીની જમીનના હમો બીજાપક્ષના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા છીએ સહી.

સદરહુ જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. SMC/ 22-04-2019/1173890/01/004866, ઓર્ડર તા. ૦૧/૦૫/૨૦૧૯ તથા તા. ૦૫/૦૭/૨૦૧૯ થી પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી આપેલ છે સહી.

આમ, હમો બીજાપક્ષનાએ સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન

મુજબ " હેપ્પી રેસીડેન્સી " ના નામથી બીલ્ડીંગ "એ" તથા "બી" એમ બે બીલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે તે પૈકી બીલ્ડીંગ "......." માં આવેલ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલ મિલકત હમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ REAL ESTATE REGULATORY ACT. માં નોંધવામાં આવેલ છે. કે જેનો RERA PROJECT REGISTRATION NO. .... છે.

બીજાપક્ષના પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજકના આર્કિટેકટ અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે Real Estate Regulation And Development Act-2016 માં ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી અહી સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનીયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે. ટાઈટલના પ્રમાણપત્રની નકલ, અન્ય કોઈ સંબધીત રેવન્યુ રેકર્ડ, જે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેની ચકાસણી એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે. અને તેનાથી તેને સંતોષ થયેલ છે

લે આઉટ પ્લાન કે જે સંબધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તેની નકલો એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે

પ્રયોજક દ્વારા સુચિત લે આઉટ પ્લાન અને તે મુજબ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચિત કરી સદર પ્રોજેકટમાં આપવા માટે છે. તેની નકલો એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

સદર બીલ્ડીંગ પૈકીની મિલકત કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાનો અને વિગતવારની વર્ણનની નકલ પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે.

પ્રયોજક દ્વારા થોડી મંજુરી સંબધીત સ્થાનિક સતાધિશ (Local

Authority) તરફથી પ્લાનો વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (Alivation) વિભાગો (Section) અને સદર બિલ્ડીંગમાં મેળવવામાં આવેલ બાકીની મંજુરી જુદા જુદા સતાધિશો તરફથી સમયે સમયે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીંગ કંમ્પલીશન પ્રમાણપત્ર (Completion Certificate) અથવા સદર બિલ્ડીંગનું કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certification) મેળવી શકાય.

સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ (Local Authority) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોકકસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેકટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવેલ અને પાર પાડવામાં આવેલ અને સદર બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફકત પુર્ણના અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certification) સદર બીલ્ડીંગ બાબતે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશો દ્વારા આપવામાં આવશે.

પ્રયોજક દ્વારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ સદર સુચિત પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ. ઉપરોકત પ્લાન/વિકાસ પરવાનગીની મંજુરી સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ પરવાનગીને આધિન રહેશે. અને જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને સદરહુ મિલકતને ખરીદ કરવા અરજ કરવામાં આવેલ.

સદર મિલકતનો મંજુર પ્લાન મુજબનો કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા RERA મુજબનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ .... એટલે કે મિલકતનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફટ હેઠળ હોય અને તેમાં વળંદાનો વિસ્તાર બાકાત હોય, પરંતુ મિલકતના તે વિસ્તાર કે જે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢાંકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

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

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને ₹................/- (અંકે રૂપીયા..પુરા) મિલકતના વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરેલ છે. જે રકમ બીજાપક્ષનાને મળેલ છે. જેની પહોંચ સ્વીકારે છે. અને

પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ છે. અને એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને બાકીનાં વેચાણ અવેજની રકમ ₹................./– ....માસની મુદતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાની છે.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ ₹

સદર કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ પેઢીની લેખિતમાં સદર મિલકત માટે એલોટી (allottee) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક આથી ફલેટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થયા છે.

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

:: <u>શરતો</u> ::

૧. પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ, કે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તે ઉપરાંત .... માળનું છે. અને જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશીષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા સમયે સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ છે જો કે, પ્રયોજકે લેખીતમાં ઓલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીની મિલકતને વિપરીત અસર કર્યા સીવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલા ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

(a) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે ફલેટ નં.........., જેનું મંજુર પ્લાન મુજબનુ કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા RERA મુજબનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તે .... માળે આવેલ છે જેને હવે પછી સદરહુ મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનો કુલ અવેજ ₹ ..../–

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

(ii) એલોટી આથી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક દ્વારા પાર્કીંગની જગ્યા વિના અવેજે આપવાની રહેશે અને જે સોસાયટી બને ત્યારે તે નકકી કરે તે મુજબ ફાળવવાની રહેશે.

(iii) એલોટી આથી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક બાલ્કની વેચવા માટે સહમત થાય છે જેનુ ક્ષેત્રફળ......... ચો.મી. છે જેનો અવેજ ₹................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા) નકકી કરેલ છે.

(iv) એલોટી આથી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક ઓપન ટેરેસ એરીયા વેચવા માટે સહમત થાય છે જેનુ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે જેનો અવેજ ₹................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા) નકકી કરેલ છે.

(v) એલોટી આથી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક ઓપન પાર્કિંગ સ્પેસ નં........ વેચવા માટે સહમત થાય છે તથા પ્રયોજક કવર્ડ પાર્કિંગ સ્પેસ નં........ વેચવા માટે સહમત થાય છે જેનો અવેજ ₹................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા) નકકી કરેલ છે.

(b) કુલ અવેજની રકમ કે જે સદરહુ મિલકતની છે. જે અહીં કલોઝ ૧ (a) (i થી iv) માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ₹ ....છે.

(c) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા ₹ ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) પ્રયોજકને ચુકવી આપેલ છે. બાકીની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવવાની રહેશે.

ક્રમ	સમય મર્યાદા	ટકા	રકમ ₹
૧.	સાટાખત થયેથી	કુલ અવેજના ૩૦ ટકા થી વધારે નહી	
૨.	પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ	કુલ અવેજના ૪૫ ટકા થી વધારે નહી	
૩.	તમામ સ્લેબ ભરાયેથી	કુલ અવેજના ૭૦ ટકા થી વધારે નહી	

૪.	દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી દરવાજા થયેથી	કુલ અવેજના ૭૫ ટકા થી વધારે નહી	
૫.	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વેલ્સ, લોબી ફોલોર લેવલ સુધી	કુલ અવેજના ૮૦ ટકા થી વધારે નહી	
૬.	પ્લમ્બરીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ સુધી	કુલ અવેજના ૮૫ ટકા થી વધારે નહી	
૭.	લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો, મિકેનિકલ વિગેરે	કુલ અવેજના ૯૫ ટકા થી વધારે નહી	
૮.	કબજો સુપ્રત કરતી વખતે	બાકીની પુરેપુરી રકમ	

(d) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે. જેમાંથી ટેક્ષ (Taxes) જે તારીખે સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાનો છે કે જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક નકકી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાનાં રહેશે. જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્ષો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવામાં આવે.

(e) કુલ કિંમત કમશ : વધારા મુકત છે સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધિશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક આથી બાંહેધરી આપી સહમત થાય છે જે જયારે ફળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પેઢીએ સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાનો રહેશે.

(f) પ્રયોજક તેના ફકત વિવેકબુધ્ધીથી વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે. કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રિવીઝન કે ઉપાડને આધીન રહેશે નહી. જયારે તે પેઢી (પ્રયોજક) દ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

(g) પ્રયોજકએ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (Cartpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે 3 % ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમત જે ચુકવવાની છે. તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે. જયારે પ્રયોજક તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય જે મર્યાદામાં હોય કે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં જે તે વખતે ચાલતા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તથા જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તો પ્રાયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાનાં પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે.

(h) એલોટી પ્રયોજકને તેના દ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા હેઠળ કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજકને તેના ડીસ્ક્રીપશન મુજબ સરભર કરવા સતા આપવામાં આવે છે. અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજકને તેના નાણાં ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો/માંગણા કરશે નહી.

૨.૧ પ્રયોજક આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે આવા પ્લાનને મંજુર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે મિલકતનો કબજો એલોટી (allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (occupancy certificate) અને અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨.૨ સમય પ્રયોજક અને એલોટી માટે અનિર્વાય છે. પ્રયોજક સમયનાં પરિશીષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પુર્ણ કરીને એલોટીને મિલકત આપવાના છે અને કોમન વિસ્તારના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળયા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ તેવી જ રીતે એલોટીએ બાકીની રકમની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ ૧ (c) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે. તેને આધિન રહેશે.

૩. બીજાપક્ષના પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના બાંધકામમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૨૧૫૬.૪ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૩૨૩૪.૬ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટર સદરહુ પ્રોજકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૨૦૯.૫૪ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક સમયમર્યાદા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ MCLR + ૨ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય દરેક માસની ઢીલ માટે જયાં સુધી કબજો સોપવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજકને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ MCLR + ૨ ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા માટે સહમત છે તેમજ જો પ્રયોજક નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પુરો કરે અને કોઈ કારણસર એલોટી સમયસર મિલકતનાં નાણાં પ્રયોજકને ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાયતો વેચાણ કરારની કિંમત ઉપર પ્રયોજક નકકી કરે તે મુજબ એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે. અને જે એલોટીએ મંજુર રાખવાનું રહેશે.

૪.૨ ઉપરોક્ત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજકનો વ્યાજ લાગુ પાડવાના હકકને બાધ આવ્યા વગર જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબધિત સ્થાનિક સતાધિશો દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણાં સમાવિષ્ટ છે. અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે તો તે પ્રયોજક તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે પ્રયોજક ૧૫ દિવસની લેખીતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ મેલ એડ્રેસ ઉપર ઈ મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસનો અંત થયેથી પ્રયોજક આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજક કે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક તે ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે. અને એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજના હપ્તા જયાં સુધી એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

૫. ફલોરીંગના ફિક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે અથવા કિમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક દ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવશે.

૬. પ્રયોજકએ મિલકતનો કબજો એલોટીને તા. ૦૧/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજ સુધીમાં આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક અને તેના એજન્ટો દ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાયતો પ્રયોજકએ એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમના વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજકને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો પ્રયોજક યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે મિલકતનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય.

૧. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

૨. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિશ

૭.૧ કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) સક્ષમ સતાધિશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકએ એલોટીને લેખીતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે જે ત્રણ માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પેઢી કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક સહમત થાય છે કે એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજકના તરફે પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક દ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે.

૭.૨ એલોટીએ મિલકતનો કબજો પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ, સદર મિલકત વપરાશ માટે તૈયાર છે. તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા : (Failure of allottee to take possession of (Apartment/plot) પ્રયોજક તરફથી લેખીતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટી મિલકતનો કબજો પ્રયોજક પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકિંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાયતો આવા એલોટી (allootte) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ જે તારીખે મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી દ્વારા પ્રયોજકના કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈઓ ખામી હોય તો જયારે રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે નહી તેમજ પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ કે અન્ય ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં ખામી કે જે પ્રયોજક કંટ્રોલની બહાર હોય.

૮. એલોટીએ મિલકત યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત મિલકત ચલાવવા માટે જ રહેશે. અને પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

૯. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક દ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમયે સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક દ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાનાં છે કે જેથી પ્રયોજક કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર્ડ કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કોઈ સક્ષમ સતાધિશ જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો રહેશે નહી.

૯.૧ પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને મિલકતના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટીએ તેનો પ્રમાણસર શેર એટલે કે મિલકતના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજકને લગતા હોઈ તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે. જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરા અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબધિત સ્થાનિક સતાધિશો દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણીવેરા, વિમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કર્લાક બીલ, પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર, અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં સુધી સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજકને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા કે નકકી કરવામાં આવ્યા હોય તે ચુકવવાનાં છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નકકી થાય એલોટીએ પ્રયોજકને કામચલાઉ માલીક ફાળો ₹ ..../– માસીક બહારના ચુકવણા

માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. અને તે રકમ જયાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી પ્રયોજક પાસે રહેશે. અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજકને તેમનો સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજકને ₹ ..../– કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એર્ટની એટ લો/વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે. જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લીઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ પેઢીને ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. મિલકતના કન્વેયન્સ (conveyance) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજકને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજકને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ ઉપર ચુકવવામાં આવી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી : (Representation and Warranties of firm) પ્રયોજક આથી એલોટીને નીચે મુજબની બાંહેધરી આપે છે.

i. પ્રયોજકના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે. અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરે ખરો કાયદાકિય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

ii. પ્રયોજકને કાયદાકિય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધિશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી મંજુરીઓ સમયે સમયે પ્રોજેકટના વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

iii. પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી.

iv. પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી.

v. તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મિલકતની બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે. અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પેઢીએ તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

vi. પ્રયોજકને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય જે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

vii.પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

viii. પ્રયોજક આથી મંજુર કરે છે કે પ્રયોજક ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે સદર મિલકત એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહી.

ix. પ્રયોજકએ બીન તકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાંણાઓ, વેરાઓ, પ્રિમયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધિશને ચુકવી દિધેલ છે.

x. પ્રયોજક ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સતાધિશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામાં કે જેમાં સદર મિલકતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે.

i. એલોટી પોતાના ખર્ચે ફલેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની

સ્થીતીમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવુ કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટમાં કરશે નહી કે જે નિયમો, અધિનીયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સતાધિશની સહમતિ વગર કરી શકશે નહી.

ii. તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનસીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે દિવાલો કે આર.સી.સી.ને ડ્રીલ કે હોલ કરવામાં જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોયતો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

iii. પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર મિલકતમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક દ્વારા જે સ્થિતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર બીલ્ડીંગના નિયમો કે અધિનીયમો વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી. અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબધિત સતાધિશ અને અન્ય જાહેર સતાધિશને જવાબદાર રહેશે.

iv. મિલકતમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. અને નાળી ગટરો, અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થીતી માં રાખશે. અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને અન્ય કોઈ રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો, અથવા આર.સી.સી. ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહી. અને તે અગાઉથી પ્રયોજક અને અથવા સોસાયટી અથવા લિમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

v. પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મિલકતના કે જેમાં બીલ્ડીંગ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વિમો રદ થાય અથવા જેનાથી વિમાનું પ્રિમયમ વધે કે જે સદર વિમા માટે ચુકવવાનું હોય.

vi. સદર મિલકતમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાના નથી.

vii.પ્રયોજક દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબધીત સ્થાનિક સતાધિશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વિજળી, અથવા અન્ય કેાઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાનો રહેશે.

viii. સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વિમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબધિત સ્થાનિક સતાધિશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સતાધિશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા મિલકતના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

ix. એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદિલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જયાં સુધી એલોટી દ્વારા તમામ લેણાં પ્રયોજકને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહી.

x. એલોટીએ સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Fedration) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમા કરવામાં આવેલ તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાનાં રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી નકકી કરે તેનુ પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમીત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

xi. એલોટીએ પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મિલકતમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

૧૫. એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકને અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો.ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લેણાં, કાયદાકિય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાનાં નથી. એલોટીનો મિલકત કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજકની મીલકત રહેશે.

૧૭. પ્રયોજક કે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રિએટ કરેલ નથી. (Promoter shall not mortgage or create charge) પ્રયોજક દ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મિલકતને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામા આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર : (Binding Effect)
પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જયાં સુધી પ્રથમ એલોટી દ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરીશીષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જે એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજુ સંબધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનું રહેશે. જો એલોટી ૩૦ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે એલોટી ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં નહી આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી દ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહી.

૧૯. આખો કરાર : (Entire Agreement)
આ કરાર તેના પરીશીષ્ટો અને એનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખીતમાં અથવા મૌખીકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર મિલકત માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારાનો હકક : (Right to Amend)
પક્ષકારોની લેખીત સહમતીથી જ ફકત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીઓના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત. (Provision of this agreement applicable to allottee/ sunsequent allottees)
પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા પુર્વક સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે. તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદિલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેવા તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે.

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

૨૩. સપ્રમાણ : (Proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતિ જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)
આ કરાર માં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણુ અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં મિલકતના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

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

૨૫. અમલની જગ્યા : (Place of execution)

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક દ્વારા તેમના સતાધિશ સહી કરનાર દ્વારા પ્રયોજકની ઓફિસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક અને એલોટી દ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નકકી કરવામાં આવે કે જે આકરાર એલોટી અને પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર ....જગ્યાએ કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૬. એલોટી અથવા પેઢી (પ્રયોજક) આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફિસમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

૨૭. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજકને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજકને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઈડ ઈ મેલ આઈ.ડી.અન્ડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

એલોટીનું નામઃ ....
એલોટીનું સરનામુ : ....
એલોટીનું ઈમેલ આઈડી :...
પ્રયોજક નું નામ :..
પ્રયોજકનું સરનામુ :...
પ્રયોજકનો ઈમેલ આઈડી :...

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

૨૮. સંયુકત એલોટીઓ : (Joint Allottees)

જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું પ્રથમ નામ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે

સરનામુ તેમના દ્વારા આપવામાં આવ્યુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન : (Stamp duty & registration)
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. તકરારનો નિકાલ : (Dispute Resolution)
પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપુર્વક અંત આવે નહી તો તેને સતાધિશને Real Estate Regulation and Development Act 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૩૧. કાયદાનો અમલ : (Governing Law)
પક્ષકારનો હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને રેરા ઓથોરીટીને આ કરાર હેઠળ હુકુમત રહેશે.

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

પરિશિષ્ટ–એ (Schedule-A)

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકો અડાજણનાં મોજે ગામ છાપરાભાઠાના **સર્વે નં. ૨૨/૩, બ્લોક નં. ૪૯** થી નોંધાયેલી જમીન, જેનો ડ્રાફટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૦ (છાપરાભાઠા–અમરોલી–કોસાડ–ઉત્રાણ) માં સમાવેશ થતા ઓ. પ્લોટ નં. ૨૩/એ, ફા. પ્લોટ નં. ૨૩/એ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૯૮.૦૦ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીનમાં **" હેપ્પી રેસીડેન્સી "** ના નામથી **બીલ્ડીંગ "એ" તથા "બી"** એમ બે બીલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે તે પૈકી **બીલ્ડીંગ "......" માં ....માળે** આવેલ **ફલેટ નં........, કે જેનુ બીલ્ટઅપ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે........ ચો.મી.** થાય છે તે ફલેટ તથા તળની જમીનમાં ફાળે પડતા પ્રમાણસર વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત કુલ્લે દરોબસ્ત......

<u>હેપ્પી રેસીડેન્સી બીલ્ડીંગની ચતુરદિશા</u>

પુર્વે : લાગુ ટી.પી.નો રોડ.
પશ્ચિમે: લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૨૩/સી વાળી જમીન.
ઉત્તરે : લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૧૮/બી વાળી જમીન.
દક્ષિણે: લાગુ ટી.પી.નો રોડ.

<u>સદરહુ ફલેટની ચતુરદિશા</u>

પુર્વે :
પશ્ચિમે:
ઉત્તરે :
દક્ષિણે:

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને એલોટી તે તમો પહેલાપક્ષનાં</u>

....

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને પ્રયોજક તે હમો બીજાપક્ષનાં</u>

....

સાક્ષીઓ :
૧. નામઃ...
સહીઃ..
૨. નામઃ...
સહીઃ..

એનેક્ષર–એ

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને ફલેટના સ્પેશીફિકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે. અને સંબધીત સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય

એનેક્ષર–બી

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર રેગ્યુલેટરી સતાધિશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય

એનેક્ષર–સી

એપાર્ટમેન્ટ ની સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો.

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

મને મળેલ છે.

પ્રયોજક