–:: કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત ::–

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ : .... ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવેલ છે.

RERA REGI. NO : ....

પહેલા પક્ષના લખાવી લેનાર :–

શ્રી ...., ઉ.આ.વ. :– ...., ધંધો :– ...., રહેવાસી :– ....

[PAN NO : ....]

ADHAR CARD NO : ....

પહેલા પક્ષના તરીકે " **એલોટી**" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

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

બીજા પક્ષના લખી આપનાર ::–

શિલાલેખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી, **[PAN NO : ADRFS8502M]**

ઠે. : બ્લોક નં. ૨૯૮, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧૪, એફ.પી. નંબર : ૨૪, પાલ, પ્રેસ્ટીજ મનોર નજીક, સ્તુતી રેસીડેન્સી સામે, પાલ, અડાજણ, સુરત, ગુજરાત. **ના ભાગીદારો...**

૧.. **શ્રી વિનોદભાઈ બબલદાસ વોરા,** ઉ.આ.વ. :– ૫૨, ધંધો :– વેપાર, રહેવાસી :– ડી/૧૦, ક્રિષ્ના નગર સોસાયટી, રૂષભ ટાવરની બાજુમાં, રાંદેર રોડ, નવયુગ કોલેજ, સુરતના...

૨.. **શ્રી પ્રિયાંક કલ્પેશકુમાર શેઠ,** ઉ.આ.વ. :– ૨૪, ધંધો :– વેપાર, રહેવાસી :– ૧૧, સન બંગ્લોઝ, હરિધ્વાર સોસાયટીની સામે, ન્યુ પાલ રોડ, અડાજણ, સુરતના...

૩.. **શ્રી કનુભાઈ બાવભાઈ નકુમ,** ઉ.આ.વ. :– ૨૯, ધંધો :– વેપાર, રહેવાસી :– ૯૯/૧૦૦, સનરાઈઝ ટાઉનશીપ, ઈન્ટરસીટી નજીક, પરવત પાટીયા, બોમ્બે માર્કેટ, સુરતના...

૪.. **શ્રી અમરતલાલ કીર્તિલાલ મહેતા,** ઉ.આ.વ. :– ૬૭, ધંધો :– વેપાર, રહેવાસી :– એ/૫૦૨, શાલીભદ્ર રેસીડેન્સી, પ્રાઈમ આર્કેડ સામે, અડાજણ, નવયુગ કોલેજ, સુરતના...

૫.. **શ્રી દિલિપકુમાર જયંતિલાલ કોરડિયા,** ઉ.આ.વ. :– ૨૮, ધંધો :– વેપાર, રહેવાસી :– ૪૦૩, શિલાલેખ એપાર્ટમેન્ટ, કાજીનું મેદાન, ડી.કે. ચાર રસ્તા, ગોપીપુરા, સુરતના... **ના કુલમુખત્યાર તરીકે...**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

૧.. **શ્રી અક્ષય મુકિતલાલ કોરડિયા,** ઉ.આ.વ. :– ૩૧, ધંધો :– વેપાર, રહેવાસી :– ૪૦૧, રાજવી બિલ્ડીંગ, શાલિભદ્ર કોમ્પલેક્ષ, સોરઠીયા વાડી નજીક, સગરામપુરા, સુરતના...

૨.. **શ્રી મિલન જયંતિલાલ કોરડિયા,** ઉ.આ.વ. :– ૩૮, ધંધો :– વેપાર, રહેવાસી :– ૪૦૩, શિલાલેખ એપાર્ટમેન્ટ, કાજીનું મેદાન, ડી.કે. ચાર રસ્તા, ગોપીપુરા, સુરતના...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષના ૮.ચ:?:ત્મ્ચ્૯ અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ ૮ભશઉચ્મ((ચ્દ્યહ માં જો તે સર્દભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(ક).. ગુજરાત રાજય સુરત ડિસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ–ડિસ્ટ્રીકટના **મોજે : પાલના** રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૨૦, **બ્લોક નંબર : ૨૯૮** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે હે. ૦–૬૫–૭૬ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂા. ૧૬૪૪ છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૪(પાલ) લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪** ફાળવવામાં આવેલ. જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૪૬૩૪ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેના હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગ બાંધકામ પરવાનગી નંબર : **T.D.O./D.P. No. 111, Date : 24/10/2019**, તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતના હકકો વાળી બીનખેતીની જમીન **'શિલાલેખ એન્ટરપ્રાઈઝ'** એક ભાગીદારી પેઢીએ અનુક્રમ નંબર : ૨૧૨૫૫, તારીખ : ૧૮/૧૨/૨૦૧૮ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી ભીમજીભાઈ મથુરભાઈ કવાડ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ બીનખેતીની જમીન હમો ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટા અને માલિકીની ચાલી આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનમાં સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ).. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **A,B, તથા C એમ ત્રણ (૩)** બિલ્ડીંગોમાં **(૧૦)– દશ** માળના બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે આ પરિયોજનાને **' શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ '** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

(ગ).. પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરજાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નંબર : **T.D.O./ D.P. No. 111, Date : 24/10/2019**, ના રોજ મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ).. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે **RERA REGI. NO : ...., DATE : ....** થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(ચ).. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

(છ).. તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

(જ).. પ્રમોટર સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.** ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર–૨** માં રાખેલ છે.

(ઝ).. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ).. એલોટીએ **' શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ '** નામની **A,B, તથા C** બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : ' ... '** ના **એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નંબર : ....** જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ આશરે ..... ચો.મી. વાળો **......... માળે** આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ).. એલોટી ' **શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ '** નામની **A,B, તથા C** બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : ' .... '** ના **એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નંબર : .....**જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચો.મી. વાળો .... **માળે** આવેલ ફલેટ તે સાથે કોમન પાર્કીગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનુ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૬).. પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારી પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓ અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીન કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તેમજ ગેસ જોડાણ માટે પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા સુમારે .... ચો.મી. જેની કિંમત **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસર વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કર સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ, અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) **એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. ..../– ૧૦% કરતા વધારે નહી અંકે રૂપિયા ....પુરા એડવાન્સ તરીકે નીચે મુજબ ચુકવી છે.**

–:: પેમેન્ટની વિગત ::–

અ.નં.	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧..				
			કુલ રકમ :–	**........../–**

MODE OF PAYMENT ::- <u>ચુકવણીની પધ્ધતી ::–</u>

તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

–:: ચુકવણીની વિગત ::–

હપ્તો ક્રમ	ૌવગત	ટકાવારી
૧..	બુકિંગ વખતે	૧૦%
૨..	કરાર વખતે/કબજા વગરના વેચાણ સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩..	પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ થયેથી	૪૫%
૪..	સ્લેબ લેવલ, પોડયીમ, અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦%
૫..	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ	૭૫%
૬..	સ્ટેર કેસ, લિફટ વેલ, સેનેટરી ફીટીગ્સ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦%
૭..	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફિંગ કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮..	**લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ,ફાયર ફાયટીંય સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ,પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી**	૯૫%
૯..	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)	૧૦૦%

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR +૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈચેક/ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **'શિલાલેખ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના** નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. **જોડાણ–"૨"**

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મ્યની. કોર્પો.) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમના ઠરાવ્યા પ્રમાણે MCLR+૨% દર મુજબ ઠરાવેલ પીસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર : (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર

હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એશોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનના ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી. **પાર્કીગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે**

(૧.૯) પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જ ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલકતની તબદીલી કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMET APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ અલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધા/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) માત્ર 8341.20 ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ

એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે 16682.40 **એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે** 15122 **એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને ઈમારત/દુકાનોનું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત દુકાન મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.**

(૦૩) TIME IS FSSEENCE સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોશીએશનને 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 નંબર : (૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.., ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APPARTMENT

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ::–

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે.., નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી ::–

(૫.૧) SCHDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APPARTMENT ::-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તારીખ : 31/12/2024** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે

પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર MCLR + ૨ % (ટકા) દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી MCLR + ૨ % (ટકા) દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન ૮હઃ?ઉભ્મિત્યઃદ્યલ્ માં મોડું થાય તે હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.., ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ડ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુંમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટ અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ

સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.., રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીમાંથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **CANCELATION BY ALLOTTI ::-**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF APPARTMENT ::-

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા ::–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTE ::-**

એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનનો અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોપી આપશે. **પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્રારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.**

(૦૭) **પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થતા ખાતરી ::–**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(અ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર પ્રત્યક્ષ તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તેમજ પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો ટભદ્ય'ગ?ખ્રબ્દ્ય'ભ(ૃ નથી.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેંશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધિ કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબધિ હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું 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 કબજો એલોટીના એશોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એશોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાણકારી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાણવળી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટર, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચા વિગેરે.., જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધિ ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખેલ છે.

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

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી તથા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.., નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની સાચવણી જાળવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારીરીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Petitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓન (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે / (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તથા મકાનો ટેકો, છાંપરા વિગેરે.., કોઈરીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લે છે કે.. તે મકાનનો મોખરાનો ભાગ (Façade) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલમાં તથા બાહય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે, અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનું ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) મકાનને સંબધિત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા અન્ય કોઈ હિત માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ અથવા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં

આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) **CONVENCE OF THE SAID APPARTMENT ::-**

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત ::–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે પરતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી નોધણી ફી તથા અન્ય અનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દશાવેલ સમય મર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCEDEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધિ તેના હિસ્સામાં આવતા ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમીલકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **સંપુર્ણ મેઈન્ટેન્શ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓને ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–**

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્શ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્શ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્શ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૧) **સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–**

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) **બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ ::–**

' શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ ' એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે

તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૩) એપાર્ટમેન્ટ સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધૃત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૪) એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત ::–

એલોટી પ્રોજેકેટ 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 બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરાશે.

(૧૫) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી ::–

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

(૧૬) સંબધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકેટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનુ પાલન કરીને દર્શાવેલ છે.

(૧૭) **PROMOTERS SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે, ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો, અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી. પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૭) **બંધનકારક અસર ::–**

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરાર પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કરીએથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસ માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૮) **સંપુર્ણ કરાર ::–**

આ કરારને તેના પરીશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવશે આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આવે આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૧૯) RIGHT TO AMEND ::-

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સમંતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે ::–

(૨૦) **આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરો ઉત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::–**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

આથી આ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવેશ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી/જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરો ઉત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તમો ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૧) અલગતા બાબત ::–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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.

(૨૨) કરારમાં જયાં જયા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ ::–

જયાં જયા ઠરાવવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) વધારની ખાત્રી ::–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવે અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને 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 સોપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહીઓ કરશે.

(૨૪) સહી કરવાનુ સ્થળ ::–

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસપરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કરતા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) નોધણી ::–

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોધણી ધારા હેઠળ નકકી સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં નોધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) સુચનાઓ ::–

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેશ કરેલ સરનામે રજી. ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

૧.. એલોટી નંબર (૧) નું સરનામુ :

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

એલોટી નંબર (૨) નું સરનામુ :

૨.. પ્રમોટરનું સરનામુ : **' શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ ' બ્લોક નંબર : ૨૯૮, ટી.પી.સ્કીમ નં. : ૧૪(પાલ), એફ.પી. નં. : ૨૪, પ્રેસ્ટીજ મનોર નજીક, સ્તુતી રેસીડેન્સી સામે, પાલ, અડાજણ, સુરત, ગુજરાત.**

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈપણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલ પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) સંયુકત એલોટી ::–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનુ 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 તે સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ ::–

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

(૨૯) ક્ષતીની જવાબદારી ::–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ ::–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ તેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સમંતિથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નીયમો તથા નિયમનને હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેદા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા ::–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોને ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયમાં અમલમાં રહેશે. ભારત સરકારના કાયદાની અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–

–:: (મીલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) ::–

ગુજરાત રાજય સુરત ડિસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ–ડિસ્ટ્રીકટના **મોજે : પાલના** રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૨૦, **બ્લોક નંબર : ૨૯૮** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે હે. ૦–૬૫–૭૬ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂા. ૧૬૪૪ છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૪(પાલ) લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૪** ફાળવવામાં આવેલ. જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ **૪૬૩૪ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર ' **શિલાલેખ એન્ટરપ્રાઈઝ** ' એક ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈરાઈઝડ ઈમારત કે જે ' **શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ** ' નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં	::–	પાર્કીગ, સીડી, લીફટ–૨, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલો માળ	::–	લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, બેડરૂમ, ટોયલેટ, પોર્ચ, ટેરેસ, એવા ચાર યુનીટ, તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
બીજા માળથી દશમાં માળ	::–	લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, બેડરૂમ, ટોયલેટ, પોર્ચ, ટેરેસ, એવા ચાર યુનીટ, તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ " બ " વિંગમાં એક માળે કુલ–(૪) ફલેટસ મળી કુલ– ૪૦ (ચાલીસ) ફલેટસ, તથા " ખ " વિંગમાં એક માળે કુલ–(૪) ફલેટસ મળી કુલ– ૪૦ (ચાલીસ) ફલેટસ, તથા " હ " વિંગમાં એક માળે કુલ–(૪) ફલેટસ મળી કુલ– ૪૦ (ચાલીસ) ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, સદરહુ ' ' **શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ** ' ' નામથી ઓળખાતી **'બ', 'ખ', તથા 'હ'** બિલ્ડીંગો મળી કુલ્લે **૧૨૦(એકસો વીસ)** ફલેટોનું બાધકામ કરેલ છે.

–:: ચતુરદિશા ::–

ઉત્તરે	:	લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩ વાળી મીલકત.
દક્ષિણે	:	લાગુ ૧૨ મીટર રોડ આવેલ છે.
પુર્વે	:	લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૫ વાળી મીલકત.
પશ્ચિમે	:	લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭૦ વાળી મીલકત.

–:: પરિશિષ્ટ–૨ (ફલેટ) ::–

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

ઉપરોકત પરિશિષ્ટમાં–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે' **શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ** ' નામથી ઓળખાતી **બલખલ તથા હ** બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : ' ...** ' માં આવેલ ફલેટો પૈકી **......** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ......** વાળી મીલકત, **જેનુ કારપેટ એરીયા** મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સ.ચો.ફુટ યાને **........ સ.ચો.મી.** છે. **બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર છે, જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ–વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત.**જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનુ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સ.ચો.ફુટ યાને ....સ.ચો.મી. છે.

<u>સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

એનેક્ષર – "૧"

(રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર)

એનેક્ષર – "૨"

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે...ની યાદી.

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

૧.. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

૨.. બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈઝ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીસ.

૩.. દરવાજા :– પ્લેન ફલશ ડોર.

૪.. બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.

૫.. ફલોરીંગ :– 60mm x 60mm વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

૬.. રસોડું :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે.

૭.. બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળા સેનેટરીવેર્સ.

૮.. પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

૯.. ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

૧૦.. લીફટ :– સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ–૨.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કર્યો છે. જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણાં વંશવાલી વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રેઃ............................મતુ તત્રેઃ.............................શાખ

....

શિલાલેખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી**ના ભાગીદારો...**

૧.. શ્રી વિનોદભાઈ બબલદાસ વોરા.

૨.. શ્રી પ્રિયાંક કલ્પેશકુમાર શેઠ.

૩.. શ્રી કનુભાઈ બાવભાઈ નકુમ.

૪.. શ્રી અમરતલાલ કીર્તિલાલ મહેતા.

૫.. શ્રી દિલિપકુમાર જયંતિલાલ કોરડિયા.

ઉપરોકત નંબર : ૧ થી ૫ ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

....

(શ્રી અક્ષય મુકિતલાલ કોરડિયા)

....

(શ્રી મિલન જયંતિલાલ કોરડિયા)

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

શ્રી ....

ડાબાહાથના અંગુઠાનું નિશાન

–:: પ્રમોટર ::–

સહી કરી કરાર કરનાર પ્રમોટર ::–

શિલાલેખ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી**ના ભાગીદારો...**

૧.. શ્રી વિનોદભાઈ બબલદાસ વોરા.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.

૨..	શ્રી પ્રિયાંક કલ્પેશકુમાર શેઠ.
૩..	શ્રી કનુભાઈ બાવભાઈ નકુમ.
૪..	શ્રી અમરતલાલ કીર્તિલાલ મહેતા.
૫..	શ્રી દિલિપકુમાર જયંતિલાલ કોરડિયા.
ઉપરોકત નંબર : ૧ થી ૫ ના કુલમુખત્યાર તરીકે...
૧..	શ્રી અક્ષય મુકિતલાલ કોરડિયા.

.... ડાબાહાથના અંગુઠાનું નિશાન

૨..	શ્રી મિલન જયંતિલાલ કોરડિયા.

.... ડાબાહાથના અંગુઠાનું નિશાન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
વેચાણ સાટાખત	પાલ	૨૯૮	૧૪(પાલ)	૨૪	શુકન લાઈફ સ્ટાઈલ		ચો.મી.