–:: કબજા વગરનું સાટાખત ::–

સવંત ૨૦૭૯ ના ને વાર : ,
તારીખ : મી, માહે : , સને : ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને......

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :–

(હવે પછી તેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષના " એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે શબ્દ પ્રયોગ (એક્ષપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થાય છે.)
જોગ લી....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના :–

"અવન્ટીસ ડેવલપર્સ એલએલપી" એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :–
ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. ABFFA 4420 N.
Email : legal@avantisgroup.co.in

(૧) શ્રી શંકરલાલ છગનલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૫૩, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(૨) શ્રી અંકિત શંકરલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૩૦, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(૩) શ્રી વિરલ શંકરલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(હવે પછી તેમનો ઉલ્લેખ **બીજા પક્ષના " પ્રમોટર"** અથવા **" માલીક"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (એક્ષપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

જત હમો બીજાપક્ષના (પ્રમોટર) તમો પ્રથમપક્ષના (એલોટી) ને આજરોજ આ વેચાણ સાટાખત કરી આપીને જાહેર કરીએ છીએ કે.....,

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ઉધના સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે પરવટના સર્વે નં. ૫૦ કે જેના બ્લોક નં. ૬૩ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૬૭૪–૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો આકાર રૂા. ૨૭–૧૨ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ–મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૫૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન બીજાપક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે.

હમો બીજાપક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીન પર બાંધવામા આવેલ "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" ના નામથી બાંધવામા આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી બિલ્ડીગ નંબર"................." ના................ માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર..................... વાળી મિલકત બીજાપક્ષનાઓની માલિકી હેઠળ ચાલી આવેલી છે. સદરહુ શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત બીજાપક્ષનાએ તમો પ્રથમપક્ષનાને આજરોજ રૂ......................../– અંકે રૂપિયા .... પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપવાનુ નકકી કરેલ છે. જે પેટે તમોએ હમોને બ્યાના પેટેરૂ......................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેકથી ચુકવેલ છે જે બદલ હમોએ તમોને આજરોજ આ સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર કરી આપીને ગુજરાત રેરા કાયદાની જોગવાઈ મુજબ રજીસ્ટર્ડ કરવામા આવનાર છે.

સદરહુ જમીનના મુળ માલીક મીનાક્ષીબેન તે રામભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી ચાલી આવેલ.

મોજે પરવટ ગામે એકત્રી કરણની યોજના લાગુ પડતા સર્વે નં. ૫૦ વાળી જમીનને બ્લોક નં. ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૫૫૨ થી થયેલ.

સદરહુ જમીન તથા અન્ય જમીનો માટે કૌટુંબિક વહેંચણ કરવામાં આવેલ અને જે મુજબ સદરહુ જમીન મીનાક્ષીબેન તે રામભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને મગનભાઈ ડાહયાભાઈના હિસ્સે ચાલી આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૭૬૬ થી તા. ૧–૫–૧૯૮૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૨૨–૭–૧૯૮૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ પરવટ ગામે ચોર્યાસી તાલુકો લાગુ પડતો હતો અને સીટી તાલુકા જાહેર થતાં તેની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૪૩૫ થી તા. ૨૨–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૨૨–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ. તેમજ પરવટ ગામનો સુરત મહાનગર પાલિકાની હદમાં સમાવેશ થતાં તે હકીકતની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૪૩૬ થી તા. ૨૨–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા.૨૭–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીન મીનાક્ષીબેન રામભાઈ અને મગનભાઈ ડાહયાભાઈએ જયંતિભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણી તથા વિનોદભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણીને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૨૨ થી તા. ૨૦–૧–૨૦૦૫ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૪૫૯ થી તા. ૧–૮–૨૦૦૭ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૧૧–૧–૨૦૦૮ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ સદરહુ જમીન જયંતિભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણી તથા વિનોદભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણીની માલીકીની ચાલી આવેલ.

સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ–મગોબ) લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૩૧ અને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ : ૪૪૦૫–૦૦ ચો.મી. અને ૧૨૭૫૦–૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૭૧૫૫–૦૦ ચો.મી. થયેલ છે.

સદરહુ જમીન જયંતિભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણી તથા વિનોદભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણીએ અજીતાબેન જગદીશકુમાર ઈટાલીયા તે અરવિંદભાઈ તેજાણીની છોકરીને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૯૧૮ થી તા. ૫–૪–૨૦૦૮ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૭૭૨ થી તા. ૧૨–૫–૨૦૧૬ ના રોજથી થયેલ.

સદરહુ જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી ૧૨૭૫૦–૦૦ ચો.મી. જમીન મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સ ખરીદ કરવા માંગતા હોવાથી અને તેઓ બીનખેડુત હોવાથી મુંબઈ ગણોત ધારાની કલમ–૬૩ હેઠળ વેચાણ પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલ, જે કામે મે. નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત, સુરતનાએ તેઓશ્રીની કચેરીના હુકમ નં. એ.ડી.એમ./ ગ.ધા.ક.–૬૩/ વશી–૨૩૧૬/ ૨૦૧૬/ રજી.–૩૮/ ૨૦૧૬, તારીખ : ૨૮–૭–૨૦૧૬ વાળા હુકમથી વેચાણ પરવાનગી આપેલ છે જે વેચાણ પરવાનગીની શરતો મુજબ અજીતાબેન જગદીશકુમાર ઈટાલીયાએ સદરહુ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સની તરફેણમાં કરી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, રાંદેર–૮, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૬૬ થી તા. ૭–૯–૨૦૧૬ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૮૦૩ થી તા. ૨૧–૯–૨૦૧૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૧૭–૧૧–૨૦૧૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ. આમ સદરહુ જમીન મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની ચાલી આવેલી છે.

સદરહુ જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી જમીન મે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : (જે)/ બખ/ તપસ/ કલમ–૬૬/ રજી. નં. ૫૫/ ૧૬–૧૭, તા. ૨/૩/૨૦૧૭ વાળા હુકમથી વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન તરીકે જાહેર કરેલ.

સદરહુ જમીન કે જે મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સ કે જે એક ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ ભાગીદારી પેઢીમાં કુલ પાંચ ભાગીદારો ચાલી આવેલા છે અને જેમાં શંકરલાલ છગનલાલ શાહનો ૧૮% હિસ્સો, અંકિત શંકરલાલ શાહનો ૧૭% હિસ્સો, વિરલ શંકરલાલ શાહનો ૧૭% હિસ્સો, મહાવીર નાથુલાલ શાહનો ૨૮% હિસ્સો અને પ્રશાંતભાઈ નટુભાઈ ભાટુનો ૨૦% હિસ્સો ચાલી આવેલો છે.

સદરહુ જમીન ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ અને જેમાં ભાગીદારોએ ટકાવારી મુજબ મુડીનું રોકાણ કરવાનું હતુ પરંતુ અનિવાર્ય સંજોગોસર ભાગીદારી પેઢીમાં મહાવીર નાથુલાલ શાહ અને પ્રશાંતભાઈ નટુભાઈ ભાટુ તેમના હિસ્સાની રકમનું રોકાણ કરી શકેલ નથી અને સદરહુ જમીન કે જે ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ છે તે અંગેનું તમામ મુડી રોકાણ ફકત શંકરલાલ છગનલાલ શાહ, અંકિત શંકરલાલ શાહ અને વિરલ શંકરલાલ શાહે કરેલ છે જેથી સદરહુ ભાગીદારી પેઢીમાં મહાવીર નાથુલાલ શાહ અને પ્રશાંતભાઈ નટુભાઈ ભાટુનો ૪૮% હિસ્સો ચાલી આવેલ અને જે મુજબ તેમના હિસ્સે ૬૧૨૦–૦૦ ચો.મી. જમીન ચાલી આવેલ તે તેમના હિસ્સાની જમીન તેઓએ અન્ય સહ ભાગીદારોની તરફેણમાં રીલીઝ કરેલ, જે અંગેનો રીલીઝ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૯૬૮૦ થી તા. ૭–૮–૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૯૦૩ થી તા. ૨૦–૮–૨૦૧૮ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૬–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ સદરહુ જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી જમીન અવન્ટીસ ડેવલપર્સના ભાગીદારો નામે શંકરલાલ છગનલાલ શાહ, અંકિત શંકરલાલ શાહ અને વિરલ શંકરલાલ શાહની માલીકીની ચાલી આવેલી છે.

સદરહુ મિલકત તળેની જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ અને ૮૩ વાળી જમીનમાં આવેલ "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" નામના પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ અને તા.૨૫/૭/૨૦૧૮

ના રોજ મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એકટ –૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/ SUDA/RAA07523/071020, DATE : 07-10-2020 છે અને તા. ૨૯–૫–૨૦૨૩ ના રોજ મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ પ્લાન મુજબનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/ SUDA/ ___________, DATE : ________ ના રોજથી નોંધણી થયેલ છે.

એલોટીને યાને બીજાપક્ષનાએ પ્રોજેકટ જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો, (સ્પેસીફીકેશન) જે પ્રમોટરનાં તથા ડેવલપરનાં આર્કિટેકટ અને સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર ધ્વારા તેમજ રેરા એકટ–૨૦૧૬ હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીએ તપાસી લીધેલ છે તેમજ પ્રમોટરની માલિકી બાબતમાં ટાઈટલ સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલ દફતરના ઉતારા (એટલે કે ગામ નમુના, એન્ટ્રીઓ, ૭/૧૨ અથવા સીટી સરવે) પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવતા ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો તેમજ પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની નકલો (કે જે સંબધિક ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરેલ છે.) એટલે કે મંજુર પ્લાન જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અસર પર રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો આ સાટાખત કરીને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને નીચેની શરતોને આધીન વેચવાનુ નકકી કરેલ છે.

–:: શરતો ::–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ પ્રોજેકટમાં વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનુ જમીન સહિત પ્રોજેકટનું પરિશિષ્ટમાં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તેમજ પરિશિષ્ટમાં પ્રોજેકટનો પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. વધુમાં પરિશિષ્ટમાં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ઈમારતની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, ઈમારતનાં બાંધકામ ખર્ચ, મજકુર ઈમારતનાં કોમન વીજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેટમા સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓનું (બેઝીક કોમન ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પંરતુ એલોટી પોતાની ઈમારતમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા અગ્નિશામક સુવિધાઓ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરીને મેળવશે અને જો પ્રમોટરે/ડેવલપરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય, તો તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા એલોટીએ ડેવલપરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત મજકુર મિલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા આશરે .... ચો.મી. યાને કારપેટ એરીયા.................. ચો.મી., વણવહેચાયેલા સપ્રમાણ હિસ્સો .... ચો.મી. થાય છે કે જેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.............../–અંકે રૂપિયા....................................... પુરા થાય છે અને જે અવેજ પેટે પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને રૂા................................/– પુરા બ્યાના તરીકે ચુકવી આપેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

બ્યાના પેટે આપેલ ચેકની વિગત

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
કુલ્લે અંકે રૂપિયા..પુરા				................./–

(૧.૩) મજકુર ઉપર જણાવેલી કિંમત સંપુર્ણ વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લેવામા આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર તથા ડેવલપર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી કેન્દ્ર સરકાર અને રાજય સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ, જી.એસ.ટી તેમજ જે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટરે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામલે કરશે અને તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતી વખતે રૂા................................./– એડવાન્સ/ ટોકન/બ્યાના તરીકે રકમ ચુકવી છે. તેમજ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનું બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા..................../અંકે રૂપિયા..................... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

પરિશિષ્ટ

ક્રમ	ટકાવારી	વિગત
૧.	કુલ્લે કિંમતના ૧૦ % કરતા વધુ નહી.	બુકીગ વખતે તથા કરાર વખતે
૨.	કુલ્લે કિંમતના ૩૦ % કરતા વધુ નહી.	કરાર થયા પછી
૩.	કુલ્લે કિંમતના ૪૫ % કરતા વધુ નહી.	પ્લીન્થ લેવલ સુધીમાં
૪.	કુલ્લે કિંમતના ૭૦ % કરતા વધુ નહી.	પોડીયમ અને સ્લિટસ સહિતના સ્લોબનાં
૫.	કુલ્લે કિંમતના ૭૫ % કરતા વધુ નહી.	ફલોરીગકામ, બારીબારણા, દરવાજા, પ્લાસ્ટર સુધીમાં
૬.	કુલ્લે કિંમતના ૮૦ % કરતા વધુ નહી.	દાદર, સેનેટરી, ફિટીગ લીફટ લેવલનાં આર.સી.સી. નું કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગ ના કામ સુધીમાં
૭.	કુલ્લે કિંમતના ૮૫ % કરતા વધુ નહી.	બિલ્ડીગનુ બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથે ટેરેસીઝનું કામ,
૮.	કુલ્લે કિંમતના ૯૫ % કરતા વધુ નહી.	લીફટનું ફાયનલ કામ, પાણી પંપઅ એન્ટ્રેસ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, વિસ્તારનો લગતો ફરસ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરૂરીયાતો પુર્ણ થયા સુધીમાં તથા કબજા વગરના સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબનું કામ થયા સુધીમાં

૯	બાકી રહેતા ૫%	પ્રોજેકટ અંગેનુ બી.યુ.સી. સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કબજો સુપરત કરવાના સમયે.

Mode of Payment
ચુકવણીની પધ્ધતી

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા ડેવલપરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા" સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં યાને કે પ્રથમપક્ષનાની તરફેણમાં બીજા પક્ષન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યા સુધીમાં એલોટીએ તમામ બાકી રકમની ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ ધ્વારા તથા (લાગુ પડે તે મુજબ) અવન્ટીસ ડેવલપર્સ એલએલપીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો ચુકવવાપાત્ર રકમ વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. એલોટી તરીકે અવેજની જે રકમ ચુકવવામા આવશે તેની બીજાપક્ષના તેઓ વચ્ચે થયેલ કરાર મુબજ વહેચણી કરવાની 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 પ્રમોટર/ડેવલપરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર/ડેવલપર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો મજકુર મિલકતની વેચાણ કિંમત સંબંધમાં સમાવેશ થશે નહી.

૧.૫ પ્રમોટર/ડેવોપરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીગ એમેનીટી વગેરે આપેલી છે. પંરતુ પ્રમોટર તથા ડેવલપર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને જરૂરી સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માપદંડ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

૧.૬ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર/ડેવલપર પુષ્તિ કરશે તથા ૩ ટકા ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન) ધ્વારા ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર/ડેવલપર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર/ડેવલપર ધ્વારા કન્ફર્મ થાય બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામા આવશે અને જો ઠરાવેલ સમય મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર/ડેવલપર નિયમોમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ ટકા વ્યાજન દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત એલોટીને પરત કરશે. તેમજ એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તે પ્રમોટર/ડેવલપર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪) મા

કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે. કારપેટ એરીયા સ્થળ પર પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

૧.૭ પ્રમોટર/ડેવલપર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે,

(એ) એલોટીને યુનિટનાં બાંધકામવાળા ભાગની સંપુર્ણ માલિકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એક તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

૧.૮ પ્રમોટર/ડેવલપર ધ્વારા સરકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર/ડેવલપર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામા અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટર/ડેવલપર ને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર/ડેવલપર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ અધિકરી ધ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી અને સાત દિવસમાં એલોટી સહી ન કરે તો તેની સંમતિ છે તેમ ગણી લેવાનુ રહેશે.

૧.૯ પ્રમોટર/ડેવલપરે એલોટી પાસેથી જ ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ સક્ષમ સતાધિકારી અને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઅ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને યુનિટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર/ડેવલપર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર/ડેવલપર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલી કર્યા પછી પણ તવા પ્રકારના ખર્ચ દંડનીય ચાર્જ (જો હોયતો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨.૦ **<u>એડજસ્ટેમન્ટ એપ્રોપીએશન ઓફ પેમેન્ટ:–</u>**

પ્રમોટર/ડેવલપરને કરવામા આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાપાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર/ડેવલપર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે અને તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

૩.૦ **સમય એ અગત્યનુ તત્વ છે. :–**

પ્રમોટર, ડેવલપર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર તથા ડેવલપર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને યુનિટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનનો સામાન્ય સુવિધાઅના વિસ્તારનની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બા ંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો યુનિટ પુરુ થઈ ગયે હો તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સાંભળવા 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. **પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામઃ–**

પ્રમોટર/ડેવલપર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર ધ્વરા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર/ડેવલપર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર/ડેવલપર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની જ રહેશે અને જે અંગે એલોટીની કોઈપણ તકરાર ચાલશે નહી.

૦૫. **એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્યપધ્ધતી :–**

૫.૧ પ્રમોટર/ડેવલપર યુનિટનો કબજો રેરા કાયદા હેઠળ તા..................... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને યુનિટ સોપવામા નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જે તે પ્રોજેકટમાં પોતાનો યુનિટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર/ડેવલપર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ ટકા દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામા ઢીલ કરે તો તજે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશ.

પંરતુ લડાઈ અછત, અગ્નિ સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલકતનાં પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈની કોર્ટની સુચના હુકમ, મનાઈ હુકમ કે નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પ્લાન (કંમ્પલેઈન) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨. સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ આ કરાનીશરતો મુજબ પ્રમોટર/ડેવલપર ૩–મહિનાની અંદર યુનિટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર/ડેવલપર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ યુનિટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ યુનિટ વપરાશનો દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેન્સની તમાર અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કેજમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, નોધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ફી વસુલાત તથા અન્ય ખર્ચ ડેવલપરને ચુકવે ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોધણી કરાવીને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે અને કબજો લેતી વખતે તમામ વિગતો જોઈ તપાસી લેવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે અને ત્યારબાદ એલોટીની કોઈપણ તકરાર ચાલશે નહી.

૫.૩ પ્રમોટર/ડેવલપરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામા ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર/ડેવલપર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા પ્રમોટર/ડેવલપર એલોટીની તરફેણમાં યુનિટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર/ડેવલપર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર/ડેવલપર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિ આપે તો એવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટેહકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે અલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે જે અંગે એલોટીની બજી કોઈપણ તકરાર ચાલશે નહી.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર/ડેવલપર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તથા ડેવલપર બંનેએ સંયુકત રીતે તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબેલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર તથા ડેવલપર વિરુધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર તથા ડેવલપર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪. **<u>કેન્સલ બાય એલોટીઃ–</u>**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેચાવ અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટર યા ડેવલપરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર/ડેવલપર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે અને અનામતની રકમ બાદ કરી

બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર/ડેવલપર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં પરત કરશે.

૦૬ **" ફેઈલર ઓફ એલોટી ટુ ટેઈક પજેશન ઓફ યુનિટ" એલોટીની (યુનિટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–**

૬.૧ યુનિટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્ણ, બાંહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ દિવસમાં યુનિટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર/ડેવલપર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઈ કીસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ દીવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જયારે યુનિટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવાવ માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટર/ડેવલપર 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. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને જે તે સમયે નકકી કરે તે મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ પઝેશન બાય ધી એલોટી

એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર ેળવ્યા બાદ તથા એલોયટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર/ડેવલપરની જવાબદારી રહેશે કે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિતન એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

૦૭. પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરીઃ–

(એ) 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 શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

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

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

પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા યુનિટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા યુનિટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, યુનિટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરેલ છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટનો સમાવશે થાય તે જમીન સંબંધી વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર કે વેચાણ કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત યુનિટ સંબંધી હકકોને અસર કે હાની થાય.

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

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

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

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધી સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા કોઈ ધારાકય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૦૮ **<u>એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત યુનિટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે</u>**

(એ) યુનિટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાન ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વપરાશ લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમા રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના યુનિટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પ્રદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તેના તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી યુનિટનાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારીના નિયમ, નિયમનો

વિગેરેનો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે અને તેવા ભંગ માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે અને નુકસાનની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) યુનિટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્યગ વપરાશ લાયક સામારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ સદરહુ મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના યુનિટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે અને જો કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લધંન થાય તે રીતે યુનિયનમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિ. સદરહુ યુનિટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. યુનિટની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લાગતાં તમામ વસ્તુઓને સારી રીતે યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતમાં રાખશે.

(ઈ) યુનિટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી તથા યુનિટને કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લઈએ છીએ કે, તે યુનિટના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીગનાં બાહય વિસ્તારમાં બદલવા નહી કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય ભાગોમા તથા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલવા કરે નહી અથવા બહારાના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરાફર નહી કરે.

(એફ) એલોટીને એલોટ કરેલ યુનિટમાં ગંદગી થાય અથવા તેના કોમન પેસેજ/ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવો કચરો તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ મુકવા અથવા ફેકવાની રહેશે નહી.

(જી) સદરહુ મિલકતને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા યુનિટમાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વીમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૦૯. **કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ એપાર્ટમેન્ટ/યુનિટઃ–**

યુનિટના દસ્તાવેજ બાબત

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર/ડેવલપરને યુનિટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોધણી ફી તથા અન્ય આનુશાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. આ ઉપરાંત એલોટી

સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરાવતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) **<u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>**

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામા આવશે તો જયારે શકય હોય, ત્યારે ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામા નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે, પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને સેવાની જોગવાઓમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય એલોટીએ કબજો ક્ષતિરહિત સ્વીકારેલ છે તેવી બાંહેધરી જે તે સમયે લખી આપવાની રહેશે.

(૧૧) **<u>સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ–</u>**

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે યુનિટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો તથા બોલીઓ ને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **<u>સમારકામ માટે યુનિટમાં દાખલ થવાનો અધિકારઃ–</u>**

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

(૧૩) **<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશઃ–</u>**

પ્રોજેકટમા આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી–સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, પમ્પ, રૂપ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે

તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે અને કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે કે સિવાય કે જે પાર્કિગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે રાખવામા આવશે.

(૧૪) **યુનિટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબતઃ–**

(એ) યુનિટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન, વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (યુનિટમાં) વધારો કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(બી) એલોટી યુનિટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરિગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણું કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિધુત પ્રવાહને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

(સી) ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરના પગલા બાબતઃ–**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લઈએ છે કે આ યુનિટ સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.**

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

(૧૭) **સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુનઃ–**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપી છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **બંધનકારક અસરઃ–**

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર ધવરા જાણ કર્યાની સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન થયુ નથી.જો એલોટી આ કરાર ૩૦ દિવસમા કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવામા નિષ્ફળ નીવડે અને અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામા નહી આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ રકમ તે સમયે બુકિગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) **સંપુર્ણ કરારઃ–**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મોખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) **રાઈટ ટુ એમેન્ડઃ–**

સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોઉતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ–**

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવુ સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોઉતર યુનિટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તેમા ઉદૃશો તથા હેતુ યુનિટ સાથે જશે.

(૨૨) **અલગતા બાબતઃ–**

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

(૨૩) **કરારમા જયા જયા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરી પધ્ધતીઃ–**

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

(૨૪) **વધારાની ખાત્રી**

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નકકી કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાતં આ કરારની જોગવાઈને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવામાં કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામા આવશે અથવા જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **સહી કરવાનું સ્થળઃ–**

પ્રમોટર, ડેવલપર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ પરસ સમજુતીથી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલીટી ધ્વારા પ્રમોટર તથા ડેવલપર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રારર કચેરીમાં નોધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) **નોધણીઃ–**

એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર તથા ડેવલપર આ કરાર તથા કન્વેયનસ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **સુચનાઓઃ–**

આ કરાર ધ્વારા વંચાયેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકવામા આવશે. તો તે રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :– ઉપર જણાવ્યા મુજબ.
(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :– ઉપર જણાવ્યા મુજબ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમા નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલ પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૮) **સંયુકત એલોટી :–**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચઃ–</u>**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોધણીનો ખર્ચ અને વકીલ ફી સહિતના ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેને ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) **<u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૧) **<u>શાસન વ્યવસ્થાઃ–</u>**

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેમની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ..**22950**.... ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફે.એફ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને **34387.43** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **34387.43** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ , સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટનાં સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ મિલકત ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૩૩) **<u>કરાર રદ કરવા બાબત (Severabillity)</u>**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અનેઆ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં

તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતો લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૪) સદરહુ સોસાયટીમાં નકકી કરવામાં આવેલ માસિક મેઈન્ટેનન્સ (પર ચો.મી. રૂા.૧૧/– તથા પર ચો.ફુ. રૂા.૧/–) નકકી કરવામાં આવેલ છે જે ફરજીયાતપણે આપવાનું રહેશે સહી. મેઈન્ટેનન્સ સંજોગોવસાત વધારો પણ થઈ શકે તે વધારો સ્વીકારીને ફલેટ/દુકાન/ યુનિટ ધારકોએ ફરજીયાત પણે મેઈન્ટેનન્સ આપવાનું રહેશે સહી. જો મેઈન્ટેનન્સ આપવામાં કસુર કરે તો સદર મિલકત ડેવલોપર્સ પરત લેવા હકકદાર રહેશે સહી.

(૩૫) સોસાયટીનો જે રોડ છે તે રોડના વપરાશનો હકક અન્ય કોઈને વપરાશ કરવા આપવા માટેનો હકક ડેવલોપર્સનો રહેશે સહી.

(૩૬) અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકત ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, વેસુ, સુરત શાખામાંથી રૂા.૪૫,૦૦,૦૦,૦૦૦/– પુરાની પ્રોજેકટ લોન પ્રાપ્ત કરેલ છે. અમો વેચાણ આપનારે દરેક સભ્યની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે "નો ઓબ્જેકશન" સર્ટીફીકેટ આપવાનું રહેશે જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાનીસ સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૭) **અન્યઃ–**

જો દસ્તાવેજ કરતી વખતે સરકારશ્રીની જંત્રીમાં ફેરફાર થાય તો તે મુજબ એલોટીએ રકમ ચુકવવાની રહેશે અને જંત્રી મુજબ દસ્તાવેજ કરવાનો રહેશે.

જો સાટાખત/વેચાણ કરાર કર્યાથી વેચાણ દસ્તાવેજના સમયગાળા દરમિયાન સરકારશ્રીની જંત્રીમાં ફેરફાર થયા તો સ્ટેમ્પ ડયુટી જંત્રી મુજબ વાપરવાની રહેશે.

(૩૬) **આ કરાર ૩૦૦ રૂપિયાના ઈ–સ્ટેમ્પ ઉપર કરેલ છે.**

–:: પરિશિષ્ટ ::–
વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ઉધના સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે પરવટના સર્વે નં. ૫૦ કે જેના બ્લોક નં. ૬૩ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૬૭૪–૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો આકાર રૂા. ૨૭–૧૨ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ–મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૫૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ**"ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ"** ના બિલ્ડીગ નં. **'.......'** ના **.......... માળે** આવેલ **ફલેટ નં.........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા : .... ચો.મી. અને જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. અને રેરા રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તેને લાગુ આવેલ બાલ્કની કે જેનો એરીયા : .... ચો.મી. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત જે આખા બિલ્ડીગની ચર્તુસીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

એણિ વિગતનો આ કબજા વગરનુ સાટાખત યાને વેચાણ અંગેનો કરાર અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષના વેચાણ લેનારને આજરોજ આમરી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે, જે અમો બીજાપક્ષનાં વેચાણ આપનારને તથા અમારા વંશવાલી વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ તત્રે...શાખ

:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::

અવેજ રૂા............/– પુરાનો

સવંત : ૨૦૭૯ ના ને વાર :

તારીખ : મી, માહે : ...., સને : ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને......

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર :–

(હવે પછી તેમનો ઉલ્લેખ વેચાણ રાખનાર " એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (એક્ષપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લી...

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર :–

"અવન્ટીસ ડેવલપર્સ એલએલપી" એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :–
ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. ABFFA 4420 N.
Email : legal@avantisgroup.co.in

(૧) **શ્રી શંકરલાલ છગનલાલ શાહ**
ઉ.આ.વ. : ૫૩, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(૨) **શ્રી અંકિત શંકરલાલ શાહ**
ઉ.આ.વ. : ૩૦, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(૩) **શ્રી વિરલ શંકરલાલ શાહ**
ઉ.આ.વ. : ૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(હવે પછી તેમનો ઉલ્લેખ **વેચાણ આપનાર " પ્રમોટર"** અથવા **" માલીક"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (એક્ષપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત અમો વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) તમો વેચાણ રાખનાર (એલોટી) ને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીને જાહેર કરીએ છીએ કે.....,

અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા વહીવટ હેઠળની નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી ફલેટવાળી મિલકત તથા ઈમારત તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાનાં રાસુકા વપરાશી હકક સહીતની મિલકત અમો વેચાણ આપનારની પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા વહીવટપણામાં ચાલી આવેલ છે. અમો વેચાણ આપનાર તરફથી તમો વેચાણ રાખનારને રૂા......................../– (અંકે રૂપિયા..............................) પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ છે. (વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી મિલકતને સરળતા

ખાતર હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલકત તરીકે વર્ણવેલ છે.) જે બદલ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીને જાહેર કરીએ છીએ કે :–

(૧) **<u>સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલની વિગત એવી છે કે......,</u>**

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે પરવટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૦ વાળી જમીન મુળ મીનાક્ષીબેન તે રામભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરીની માલીકીની ચાલી આવેલ.

મોજે પરવટ ગામે એકત્રી કરણની યોજના લાગુ પડતા સર્વે નં. ૫૦ વાળી જમીનને બ્લોક નં. ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૫૫૨ થી થયેલ.

સદરહુ જમીન તથા અન્ય જમીનો માટે કૌટુંબિક વહેંચણ કરવામાં આવેલ અને જે મુજબ સદરહુ જમીન મીનાક્ષીબેન તે રામભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને મગનભાઈ ડાહયાભાઈના હિસ્સે ચાલી આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૭૬૬ થી તા. ૧–૫–૧૯૮૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૨૨–૭–૧૯૮૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ પરવટ ગામે ચોર્યાસી તાલુકો લાગુ પડતો હતો અને સીટી તાલુકા જાહેર થતાં તેની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૪૩૫ થી તા. ૨૨–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા.૨૨–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ. તેમજ પરવટ ગામનો સુરત મહાનગર પાલિકાની હદમાં સમાવેશ થતાં તે હકીકતની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૪૩૬ થી તા. ૨૨–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા.૨૭–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીન મીનાક્ષીબેન રામભાઈ અને મગનભાઈ ડાહયાભાઈએ જયંતિભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણી તથા વિનોદભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણીને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૨૨ થી તા. ૨૦–૧–૨૦૦૫ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૪૫૯ થી તા. ૧–૮–૨૦૦૭ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૧૧–૧–૨૦૦૮ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ સદરહુ જમીન જયંતિભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણી તથા વિનોદભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણીની માલીકીની ચાલી આવેલ.

સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ–મગોબ) લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૩૧ અને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ : ૪૪૦૫–૦૦ ચો.મી. અને ૧૨૭૫૦–૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૭૧૫૫–૦૦ ચો.મી. થયેલ છે.

સદરહુ જમીન જયંતિભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણી તથા વિનોદભાઈ નાનજીભાઈ તેજાણીએ અજીતાબેન જગદીશકુમાર ઈટાલીયા તે અરવિંદભાઈ તેજાણીની છોકરીને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૯૧૮ થી તા. ૫–૪–૨૦૦૮ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૭૭૨ થી તા. ૧૨–૫–૨૦૧૬ ના રોજથી થયેલ.

સદરહુ જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી ૧૨૭૫૦–૦૦ ચો.મી. જમીન મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સ ખરીદ કરવા માંગતા હોવાથી અને તેઓ બીનખેડુત હોવાથી મુંબઈ ગણોત ધારાની કલમ–૬૩ હેઠળ વેચાણ પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલ, જે કામે મે. નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત, સુરતનાએ તેઓશ્રીની કચેરીના હુકમ નં. એ.ડી.એમ./ ગ.ધા.ક.–૬૩/ વશી–૨૩૧૬/ ૨૦૧૬/ રજી.–૩૮/ ૨૦૧૬, તારીખ : ૨૮–૭–૨૦૧૬ વાળા હુકમથી વેચાણ પરવાનગી આપેલ છે જે વેચાણ પરવાનગીની શરતો મુજબ અજીતાબેન જગદીશકુમાર ઈટાલીયાએ સદરહુ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સની તરફેણમાં કરી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, રાંદેર–૮, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૬૬ થી તા. ૭–૯–૨૦૧૬ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૮૦૩ થી તા. ૨૧–૯–૨૦૧૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૧૭–૧૧–૨૦૧૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ. આમ સદરહુ જમીન મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની ચાલી આવેલી છે.

સદરહુ જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી જમીન મે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : (જે)/ બખ/ તપસ/ કલમ–૬૬/ રજી. નં. ૫૫/ ૧૬–૧૭, તા. ૨–૩–૨૦૧૭ વાળા હુકમથી વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન તરીકે જાહેર કરેલ છે.

સદરહુ જમીન કે જે મેસર્સ અવન્ટીસ ડેવલપર્સ કે જે એક ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ ભાગીદારી પેઢીમાં કુલ પાંચ ભાગીદારો ચાલી આવેલા છે અને જેમાં શંકરલાલ છગનલાલ શાહનો ૧૮% હિસ્સો, અંકિત શંકરલાલ શાહનો ૧૭% હિસ્સો, વિરલ શંકરલાલ શાહનો ૧૭% હિસ્સો, મહાવીર નાથુલાલ શાહનો ૨૮% હિસ્સો અને પ્રશાંતભાઈ નટુભાઈ ભાટુનો ૨૦% હિસ્સો ચાલી આવેલો છે.

સદરહુ જમીન ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ અને જેમાં ભાગીદારોએ ટકાવારી મુજબ મુડીનું રોકાણ કરવાનું હતુ પરંતુ અનિવાર્ય સંજોગોસર ભાગીદારી પેઢીમાં મહાવીર નાથુલાલ શાહ અને પ્રશાંતભાઈ નટુભાઈ ભાટુ તેમના હિસ્સાની રકમનું રોકાણ કરી શકેલ નથી અને સદરહુ જમીન કે જે ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ છે તે અંગેનું તમામ મુડી રોકાણ ફકત શંકરલાલ છગનલાલ શાહ, અંકિત શંકરલાલ શાહ અને વિરલ શંકરલાલ શાહે કરેલ છે જેથી સદરહુ ભાગીદારી પેઢીમાં મહાવીર નાથુલાલ શાહ અને પ્રશાંતભાઈ નટુભાઈ ભાટુનો ૪૮% હિસ્સો ચાલી આવેલ અને જે મુજબ તેમના હિસ્સે ૬૧૨૦–૦૦ ચો.મી. જમીન ચાલી આવેલ તે તેમના હિસ્સાની જમીન તેઓએ અન્ય સહ ભાગીદારોની તરફેણમાં રીલીઝ કરેલ, જે અંગેનો રીલીઝ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૯૬૮૦ થી તા. ૭–૮–૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૯૦૩ થી તા. ૨૦–૮–૨૦૧૮ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૬–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ સદરહુ જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી જમીન અવન્ટીસ ડેવલપર્સના ભાગીદારો નામે શંકરલાલ છગનલાલ શાહ, અંકિત શંકરલાલ શાહ અને વિરલ શંકરલાલ શાહની માલીકીની ચાલી આવેલી છે.

સદરહુ મિલકત તળેની જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ અને ૮૩ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેકટ "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એકટ–૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/ SUDA/RAA07523/071020, DATE : 07-10-2020 છે.

સદરહુ જમીનમાં મંજુર પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી મુજબ અમો વેચાણ આપનારે "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" ના નામથી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જેમા અમોએ જુદા જુદા બિલ્ડીંગો અને તેમાં ફલેટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે ફલેટ વિગેરેનાં હમો વેચાણ આપનાર હરકોઈ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ વિગેરે કરવાનો હમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને જે હકક અને અધિકારની રૂએ નીચે પરિશિષ્ટ વાળી ફલેટવાળી મીલકત હમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને નીચે જણાવેલા કિંમતી અવેજ બદલ પક્ષકારો વચ્ચે અગાઉ તા.................. ના રોજનું સાટાખત કરવામા આવેલ છે જે સાટાખત મહે. સુરતનાં સબરજીસ્ટ્રારશ્રી સુરત સીટી–૧ (અઠવા) ની કચેરીમાં તા.................. ના રોજ અનુક્રમ નં............... થી નોધાયેલ છે. સબબ હવે મજકુર ફલેટ વેચાણથી આપેલ છે જે બદલ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને આજરોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીને નીચે પરિશિષ્ટવાળા ફલેટનાં કુલ, એકલા અને સ્વતંત્ર માલિક તમોને બનાવ્યા છે.

(૨) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો વેચાણ અવેજ આપણી વચ્ચે રૂા................../– અંકે રૂપિયા.. પુરા નકકી થયેલ છે જે કિંમતી અવેજ બદલ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી શરતોને આધીન નીચે પરિશિષ્ટવાળી મીલકત હમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપેલ છે અને જે વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ રાખનારે નીચે જણાવેલી વિગતથી વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલી છે.

<u>વેચાણ અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
કુલ્લે અંકે રૂપિયા...પુરા				................./–

(૩) આમ, ઉપર જણાવેલી વિગતે અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ રાખનાર તરફથી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ રૂા...................../– અંકે રૂપિયા ....) પુરા ચેકથી મળી ગયેલ છે અને જેની અમો વેચાણ આપનાર આથી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. સબબ વેચાણ અવેજ મળેલ નથી અગર ઓછો મળેલ છે, તેવી અમો વેચાણ આપનારે કે અમારા વંશ વાલી વારસોએ કે ભાગીદારોએ કશી પણ તકરાર કરવાની નથી અને કરીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

(૪) પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળી મિલકતવાળા પ્રોજેકટનું નામ "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" રાખવામા આવેલ છે અને જે કાયમી માટે રાખવામા આવેલ છે અને તે નામ કદી પણ બદલી શકાશે નહી. તેમજ સદરહુ ઈમારતના બહારના દર્શનના કોઈપણ ભાગમાં વેચાણ રાખનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશે નહી કે બહારના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનું પોતાના નામનું બોર્ડ કે અન્ય હોર્ડીંગ્સ વિગેરે મુકી, લગાવી શકશે નહી. વેચાણ આપેલ મીલકતના આર. સી. સી. કામમાં તમો વેચાણ રાખનારે તેની મિલકતની દીવાલો કે સહીયારી દિવાલો, કોલમ, બીમ, સ્લેબ, આર. સી. સી. ની પડધી અથવા બીમ સ્ટ્રકચર ના કામ વિગેરેને જરાપણ નુકશાન ન પહોચે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો છે અને કોઈપણ સંજોગોમાં આર. સી. સી. બાંધકામ સાથે તમો વેચાણ રાખનારે છેડછાડ કરવા કરાવવાની નથી.

(૫) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતી મિલકત અંગેનાં જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલ, ઈલેકટ્રીક બીલ, કોર્પોરેશનના ટેક્ષ વિગેરે જે ભરવાના થાય તે વેચાણ આપનાર તરફે કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીનાં તમામ ભરી આપેલ છે અને હવે પછી સદરહુ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાની થાય ત્યાં ત્યાં હમારે સહી કરી આપીને સદરહુ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી વળગતી તમામ પ્રકારની

જવાબદારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમારી રહેશે. તેમજ તે ન થતાં અમો વેચાણ આપનાર તે પ્રકારનાં તમામ કનેકશનો રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી શકશે સહી. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગેનાં કમ્પ્લીશન તારીખ સુધીનાં કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર ઉપર છે.

(૬) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામા આવેલ મિલકત અંગેના હમારા તથા હમારા પુરોગામીનાં ટાઈટલ ડીડની નકલની ફાઈલ અમોએ તમોને સોપી આપેલ છે અને જે તમોએ ચેક કરેલ છે અને જે બરાબર હોવાનું તમોએ કબુલેલ છે.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામા આવેલ મિલકત કે જે બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે અને જે શરતે જ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામા આવે છે અને જેનું પાલન નહી થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવામા આવશે અને જેની આથી નીચે મુજબ સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૮) સદરહુ પ્રોજેકટના બાંધકામ, ડીટેઈલ્સ, સ્પેશીફીકેશનવાળા સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને તેની ખાત્રી કરી જોઈ લીધેલ છે અને તે મુજબનાં ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીક્ષચર્સ, સ્ટ્રકચર, ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો–તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી અને તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ, તપાસી, ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે જેથી સદરહુ મિલકતની માપ સાઈઝ ડિઝાઈન હદહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી તેવુ તમોએ કબુલ કરેલ છે અને વધુમાં સદરહુ મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ રાખનારને સોંપી દીધા પછી ૫(પાંચ)–વર્ષના સમયગાળામાં સદરહુ ઈમારતનાં બાંધકામમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રકચરલ ખામી જણાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે સહી.

(૯) સદરહુ મિલકતનાં બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીગનાં અન્યો ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો(સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે અને તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીગનાં અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ઓનર્સ/કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહી અને સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પરિશિષ્ટમાં આપવામા આવેલ છે.

(૧૦) સદરહુ "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટના માલિકોએ કો. ઓ. સર્વિસ સોસાયટીનું તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને આયોજન કરવાનું રહેશે અને જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો. ઓપ. સોસાયટી એકટ/નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરવાનુ છે અને જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને કો. ઓ. સર્વિસ સોસાયટી રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" ની સલામતી રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બિલ્ડીગની મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સ કો. ઓ. સર્વિસ સોસાયટી સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડ પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને પ્રોજેકટના એસોશીએશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો

છે અને ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. હમો વેચાણ આપનારની માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતાં વળગતાં ખર્ચની રકમ અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ પ્રોજેકટના તમામ યુનિટનું વેચાણ થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપી છીએ. અમો વેચાણ આપનારની માલિકીના વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો ખાલી કબજો અમો વેચાણ આપનાર પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોશીએશનનું અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી બિલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૧૧) સદરહુ કો. ઓ. સર્વિસ સોસાયટીમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીગ કે બિલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૧૨) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમા આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર હમો બીજાપક્ષનાનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગનું તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી હમો બીજાપક્ષના જે બિલ્ડીગની કો. ઓ. સ. સો. લી. ને જવાબદારી સોપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી, કબલ હાઉસ બિલ્ડીગ તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી કો. ઓ. સ. સો. લી. ની રહેશે અને જેમાં હમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકશે નહી. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત કો. ઓ. સ. સોસાયટી જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝનાં અને તે સ્થળે તમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો એ આ બાબતે કો. ઓ. સ. સોસાયટી જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનુ છે અને બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે કો. ઓ. સ. સોસાયટી નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે અને જયાં સુધી કો. ઓ. સ. સો. લી. બને નહી ત્યાં સુધીનો તમામ વહીવટ બીજાપક્ષના હસ્તક રહેશે અને કો. ઓ. સ. સો. લી. બનાવવાની જવાબદારી તમામ સભ્યોની સંયુકત રહેશે અને તેમાં બીજા પક્ષનાની જયાં જયાં સહી સંમતિની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં સહી સંમતિ આપવાની રહેશે.

(૧૪) તમો પહેલાપક્ષનાએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન પેસેજમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૧૫) સમગ્ર બિલ્ડીગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીગ, વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો પહેલાપક્ષનાએ કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી કે કોઈપણ પ્રકારનું ટેમ્પરરી કે કાયમી સ્ટ્રકચર ઉભુ કરવાનુ નથી અને અન્ય કોઈ અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(૧૬) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકસાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે તેટલા જ પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં હમો બીજાપક્ષનાના નામનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે અને જે તમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી દિવસ (૧૫) માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ છે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે અને તેમ કરવામા તમો કસુર કરશો તો તે તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટ બિલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશુ અને જે અંગે તમોએ અમોને આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપેલ છે. તેમજ રેવન્યુ રેકોર્ડસ, સીટી સરવે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, એસ. એમ. સી. ના વેરા બીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી (૧૫) દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તે અંગેનો ખર્ચ પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીનાં જવાબદાર પણ પહેલાપક્ષના જ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે અને તે અંગેની કાર્યવાહીમાં બીજાપક્ષનાની સહી સંમતિની જરૂર જણાય તો તેવી સહી સંમતિ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી પણ ગણી લેવાની રહેશે સહી.

(૧૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઈપણ પ્રકારનાં સહકારી કે અર્ધસરકારી ટેકસ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ મકાન વપરાશમાં દાખલાની તારીખ સુધીનાં થાય છે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે અને જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાનો છે. તેમજ સદરહુ મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૧૫) દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે તમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતનાં સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતાં જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમો પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનાં ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે અને જે હકીકતે સદરહુ મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોઉતરનાં લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે અને જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૦) સદરહુ મિલકત અંગેનાં વેચાણનાં તમામ પ્રકારનાં હકકો જેવા કે માલિકી કબજાઓ સહિત પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે અને બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીગ્સ જે આવેલ છે તે પહેલાપક્ષનાએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૨૧) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) માં તમો પહેલાપક્ષનાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે આર. સી. સી. (સ્ટ્રકચર) ને નુકસાન કરવાનુ નથી તેમજ નુકસાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત તમોએ રેસીડેન્શીયલ હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે તે સિવાય સદરહુ મિલકતમાં અન્ય કોઈ ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પ્રદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી તેવુ વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે અને જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસાને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર પ્રોજેકટના કોઈપણ સભ્ય ધ્વારા કરી શકાશે નહી અને ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ તમોએ લગાડવાની રહેશે.

(૨૨) સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલ ફલેટ હોલ્ડરોએ તેનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે અને પ્રોજેકટના અન્ય હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે વર્તવાનુ નથી. તેમજ ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી અને કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતેનું વર્તન કોઈપણ સભ્યોએ કરવાનુ નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટની દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર પ્રોજેકટ વાળી બિલ્ડીંગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનુ થાય ત્યારે દરેક હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે અને જો તેવા ખર્ચ આપવામાં કોઈપણ હોલ્ડર જો કસુર કરશે તો તે અંગે એસોશીએશનને મળતા તમામ હકકો બીજાપક્ષનાના ગણાશે અને તે તેવા કાયદેસરના પગલા અમો બીજાપક્ષના પણ લઈ શકીશુ. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો પહેલાપક્ષનાએ અન્ય સભ્યો સાથે મળી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર નવેસરથી બાંધકામ કરી શકશે અને તેમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જે માળ પર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરેલ હોય તે જ માળ ઉપર જે તે હોલ્ડર્સોનો હકક રહેશે.

(૨૩) સદરહુ પ્રોજેકટના તમામ હોલ્ડરોએ પોતાના એપાર્ટમેન્ટનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમ પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયા ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. સદરહુ પ્રોજેકટના હોલ્ડરોએ આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પ્રદાર્થોનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૨૪) સદરહુ "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, સુરત મ્યુનિ. કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીગનાં તમામ (ફલેટ) ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ સુરત મ્યુનિ. કોર્પો કે સરકારને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ સુરત મ્યુનિ. કોર્પો. તેમજ સરકારને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકાર તરફથી વધારવામા આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૨૫) સદરહુ મિલકતના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનિ. કોર્પો. ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે અને કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતોને નુકસાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનુ રહેશે અને તે બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને કો.ઓ.સ.સોસાયટીની રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને સદરહુ કો.ઓ.સ.સોસાયટીની રચના થયા બાદ કો.ઓ.સ.સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. તેમજ આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતાં કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારા ઉપર થઈ શકશે.

(૨૬) સદરહુ બિલ્ડીગનુ નામ અમોએ "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" રાખેલ છે તે નામમાં તમોએ કે અન્ય હોલ્ડરોએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૨૭) આ આપણા પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીગ્સ માટેનુ જયુરીસડીકશન સુરત શહેર રહેશે અને તે અંગેની જાણ તમોને તથા અન્ય હોલ્ડરોને કરવામા આવેલ છે.

(૨૮) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો તથા અન્ય હોલ્ડર તેમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામા આવે તો તમારા ઉપર–નીચેના અન્ય હોલ્ડરની મંજુરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૨૯) સદરહુ ઈમારતમાં હમો બીજાપક્ષના તરફથી ફાયર સેફટીની સુવિધા સરકારી નિતી નિયમો મુજબ કરવામા આવેલી છે અને જે અંગેના મેન્ટેનન્સની તમામ પ્રકારની જવાબદારી સોસાયટીએ રચેલ એસોસીએશનની રહેશે. ભવિષ્યમાં ફાયર સેફટી માટે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ તર–તકરાર કરવાની નથી અને કરે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

(૩૦) સદરહુ (ફલેટ) નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાના શીરે છે યાને કે ખરીદનારના શીરે છે.

(૩૧) ઉપરોકત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. સદરહુ ફલેટ હોલ્ડરોને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામા આવી છે કે સંકુલનાં એક બિલ્ડીગનાં એકમ અને અન્ય બિલ્ડીગનાં એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીનાં ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે જેથી એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો બીજાપક્ષના બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી. વધુમાં, પહેલાપક્ષનાએ યાને ખરીદનારે પોતાની મિલકતનું ક્ષેત્રફળ માપી મપાવીને ખાત્રી કરીને કબજો લીધેલ છે જેથી પણ પહેલા પક્ષનાની આ અંગે કોઈ તર–તકરાર ચાલશે નહી.

(૩૨) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ (ફલેટ) વાળી બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનુ રહેશે.

(૩૩) સદરહુ ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ ભાડે આપેલ (ફલેટ) ને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે અને જેમાં કોઈ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ સદરહુ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તમોએ ખરીદનારના નામ જોગ કો. ઓ. સ. સોસાયટીને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે કો. ઓ. સ. સોસાયટીએ પણ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન. ઓ. સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે અને સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયેજ સોસાયટીનુ એન. ઓ. સી. સોસાયટી ધ્વારા આપવામા આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે અને સોસાયટીની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે સોસાયટી જે નકકી કરશે તે ફી તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. સોસાયટીના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહિ આવે તેવા કોઈપણ હોલ્ડરને કો. ઓ. સ. સોસાયટી ધ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ બાતલ કરવામા આવશે અને જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આજરોજ તમો સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો અને જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૪) ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૩૫) લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન. ઓ. સી. તથા ફાયર એન. ઓ. સી. રીન્યુ કરાવવાનુ જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમોએ સોસાયટી મારફત લેવાના રહેશે અને સોસાયટીની રચના થયા બાદ બીજા પક્ષનાની જવાબદારી રહેતી નથી. તેમજ લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કન્ડીશનમાં છે, જેની તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે અને જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૩૬) સદરહુ ફલેટ કે જે બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને સદરહુ મિલકત અંગે કલમ –૧૭ હેઠળ

લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તેના નિતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૩૭) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની બીજા પક્ષના પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાળ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં.. તા............ ની નોંધણી કરાવેલ છે અને જેની આપણે પક્ષકારોએ રેરા કાયદાની જુદી જુદી કલમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૩૮) રદ કરવા બાબત (Severability) :–

આ લેખની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ લેખની બાકીની જોગવાઈઓ આ લેખના અમલ વખતો વખત લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૯) <u>વિવાદનો ઉકેલઃ–</u>

આ લેખની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલા નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૪૦) સદરહુ તમોને લખી આપવામા મિલકત હાઈ–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોઈને સદરહુ ઈમારત (સોસાયટી) ના એસોસીએશનમા તમોએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ રહેશે અને એસોસીએશનના નિતિનિયમો મુજબ તમારે તેનો કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.

(૪૧) "ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ" નામના પ્રોજેકટનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમા આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ માલિકી એસોસીએશન ઓફ એલોટીની રહેશે. તેમજ બિલ્ડીગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર બી.યુ.સી. આવ્યા પછી વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા, અગાસી ઉપર જમીન માલિકોનો તથા ડેવલપરનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહી.

(૪૨) સદરહુ સોસાયટીમાં નકકી કરવામાં આવેલ માસિક મેઈન્ટેનન્સ (પર ચો.મી. રૂા.૧૧/– તથા પર ચો.ફુ. રૂા.૧/–) નકકી કરવામાં આવેલ છે જે ફરજીયાતપણે આપવાનું રહેશે સહી. મેઈન્ટેનન્સ સંજોગોવસાત વધારો પણ થઈ શકે તે વધારો સ્વીકારીને ફલેટ/દુકાન/ યુનિટ ધારકોએ ફરજીયાત પણે મેઈન્ટેનન્સ આપવાનું રહેશે સહી. જો મેઈન્ટેનન્સ આપવામાં કસુર કરે તો સદર મિલકત ડેવલોપર્સ પરત લેવા હકકદાર રહેશે સહી.

(૪૩) સોસાયટીનો જે રોડ છે તે રોડના વપરાશનો હકક અન્ય કોઈને વપરાશ કરવા આપવા માટેનો હકક ડેવલોપર્સનો રહેશે સહી.

(૪૪) અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકત ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, વેસુ, સુરત શાખામાંથી રૂા.૪૫,૦૦,૦૦,૦૦૦/– પુરાની પ્રોજેકટ લોન પ્રાપ્ત કરેલ છે. અમો વેચાણ આપનારે દરેક સભ્યની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે "નો ઓબ્જેકશન" સર્ટીફીકેટ આપવાનું રહેશે

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાનીસ સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૪૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેની સ્ટામ્પ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપ ખર્ચ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાનો હોવાથી તમોએ ભરપાઈ કરવાનો રહેશે. સબબ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે જે કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તો તે તમો પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાની છે અને તે અંગે હમો બીજાપક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૪૬) સદરહુ મિલકતની હાલની બજારકિંમત રૂા............................/– (અંકે રૂપિયા .... પુરા છે જે ખરી અને વ્યાજબી બજાર કિંમત છે અને તેના ઉપર ૪.૯૦ ટકા લેખે રૂા.................../–પુરાનો કાયદા મુજબનો ઈ–સ્ટેમ્પ વાપરીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

(૪૭) આ સાથે વેલ્યુએશન ફોર્મ તથા ઈનપુટ શીટ સામેલ કરેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ ::–

–:: વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત ::–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ઉધના સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે પરવટના સર્વે નં. ૫૦ કે જેના બ્લોક નં. ૬૩ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૬૭૪–૦૦ ચો.મી. છે અને જેનો આકાર રૂા. ૨૭–૧૨ પૈસા છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (પરવટ–મગોબ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૪ અને ૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૫૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"ઓફીરા પ્રેસ્ટીજ"** ના **....... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં..........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા : .... ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.ફુ. છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં ફાળે પડતા પ્રમાણસરના વણ વહેંચાયેલા હકક હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત તથા તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત.

એણિ વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે, જે અમોને હાલના ભાગીદાર તરીકે પોતાને તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ તત્રે..શાખ