

((૨))

કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત

જત આજ રોજ તારીખ મી માહે સને ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને...

આ મિલકત વેચાણ કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પ્રથમપક્ષના/એલોટી :-

શ્રી

ઉ.વ.આ. , જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી:- સુરતના...

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પ્રથમપક્ષના યાને તમો અથવા વેચાણ લેનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી લેનાર યાને પ્રથમપક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સક્સેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લિ.

આ મિલકત વેચાણ કરારનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના/પ્રમોટર:-

મે. રિવાન્ટા ઇન્ફ્રા (PAN: AAWFR 5536 N) છે. “રિવાન્ટા લક્ઝરીયા”, બ્લોક નં.

૧૧૬૪, ટી.પી.: ૩૭, એફ.પી. ૫૦, મુ.: વરીયાવ, તા.: અડાજણ, જી.: સુરત નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો...

(૧) શ્રી કપિલકુમાર વિહ્વલભાઈ રાંક, (PAN: AGVPR 7824 A)

ઉ.વ.આ. ૩૮, જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી:- ૧૧૦૪-૧૨૦૪, “અનંતા” શિવાન્ટા પેલેસ, હરીકૃષ્ણ કેમ્પસની પાછળ, સરથાણા જકાતનાકા, સુરતના...

(૨) શ્રી મુકેશભાઈ અરજણભાઈ મોરડીયા, (PAN: ASPPM 4499 N)

ઉ.વ.આ. ૩૮, જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી:- ૯૧-૯૨, સાઈમોહન રો હાઉસ, ડી-માર્ટની સામે, મોટા વરાછા, સુરતના...

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજાપક્ષનાં યાને હમો અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર યાને અમો બીજાપક્ષના તરફવાળા મે. રિવાન્ટા ઇન્ફ્રા નામની એક ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

ઉપરોક્ત પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે “પક્ષકારો” તથા વ્યક્તિગત રીતે “પક્ષકાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અડાજણ (સુરત સીટી)ના મોજે ગામ વરીયાવના રે.સર્વે નં. ૧૩૫૫ પૈકી, બ્લોક નં.- ૧૨૮૯ પૈકી ૧ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦૦-૧૧-૮૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૧૧૮૯ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૬(વરીયાવ) માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૭૬૭ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન શ્રી કપિલકુમાર વિહ્વલભાઈ રાંક પાસેથી અમો બીજા પક્ષના

((3))

યાને મે. રિવાન્ટા ઇન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. કતારગામના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં: ૧૮૯૯૭ થી તા.: ૦૬/૧૧/૨૦૨૦ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. આમ, ત્યારથી સદરહું જમીન અમો બીજા પક્ષનાની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ. અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે, તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે, તેમાં રહેણાક અને વાણીજ્યક હેતુ માટેની ઇમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિચોજનાને “રિવાન્ટા સ્કવેર” નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) સદરહું પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં. ૨૯ તા.: ૧૭/૧૦/૨૦૨૦ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે, તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) સદરહું પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. નં.

તા.: થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણમાં રજુ છે.

(ચ) સદરહું એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, જમીનને લગતા તમામ ટાઇટલ દસ્તાવેજો, નિર્દેષ્ટ હકીકતો, પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ નિલેષ જે. પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન વિગેરે તથા આવા અન્ય દસ્તાવેજો પુરાવાઓ જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિતી-નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, /કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના નં. ૭/૧૨, ૮-અ, હકકપત્રક નં. ૬ વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે,

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષક કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

((૪))

(ઝ) સદરહું પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીને “રિવાન્ટા સ્કવેર” ના નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ નં. વાળી મિલકત, જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને..... ચો.મી. કે જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે તે તથા ચો.ફુટ યાને ચો.મી. સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હીસ્સાની ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત વાળો ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ લાગુ પડતા કાયદા મુજબ “રેરા” કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ અને મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) પરિશિષ્ટ-૧ માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ બિલ્ડીંગનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ઠ) પક્ષકારો અસર-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અસર-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર બિલ્ડીંગના (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા-“ટ” માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૭ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

-: શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્કરા-“ટ” માં દર્શાવેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે, જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-“૧” માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-“૨” માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બિલ્ડીંગ સહિત બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગ (ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ)ના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા

((૫))

તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના બિલ્ડીંગ (ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ) માં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) સદરહું ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ ના બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ આશરે કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ ચાને ચો.મી. કે જેનું બિલ્ડઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ ચાને ચો.મી. છે તે તથા ચો.ફુટ ચાને ચો.મી. સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હીસ્સાની ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જેમાં ફાળે પડતા પાર્કીંગ વપરાશના અવેજનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે તથા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂ. ૧૧,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર હજાર પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ નીચે મુજબ એડવાન્સ ચુકવી છે.

તારીખ	બેકનું નામ	ચેક નં.	રકમ
			૧૧,૦૦૦/-

તથા બાકીના અવેજની રકમ રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા ૧૪ મહીનામાં ચુકવી આપવાના રહેશે. આ લેખથી સદરહું મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવતો નથી.

ચુકવણીની પદ્ધતી :-

સદરહું કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે “રેરા” ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) “રિવાન્ટા ઇન્ફ્રા” ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ ટકા રકમ
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦ ટકા રકમ
૩	ઇમારતના પ્લીનથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦ ટકા રકમ
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦ ટકા રકમ

((૬))

૫	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦ ટકા રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી, ઇલ્ટ્રાઈની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦.૦૦ ટકા રકમ
૭	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લંખીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫.૦૦ ટકા રકમ
૮	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા, ઇલ્ટ્રાઈની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૦.૦૦ ટકા રકમ
૯	બીચુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ., તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટી જુદા ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) 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, ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર બિલ્ડીંગ ને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે, કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે, જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટરે ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે, આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસની સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહિત (ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે, એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

((૭))

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશન ની/ 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 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 દ્વારા મુસદ્દા રૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, સુરત મહાનગરપાલીકા 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 પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે કબુલ થયા છે. જો પ્રમોટર પહેલા પક્ષના/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, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે, પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે, તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં,

(૦૩) TIME IS ESSENCE સમયએ અગત્યનું સત્ત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્ત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવા પાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧-૪) (ક) ની જાગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / ઇમારતનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ

((૮))

સ્વીકાર કરેલ છે, પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૪.૧) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૧૩૪૧.૦૭ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ.ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને ૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૩૪૧.૦૭ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામને વેચાણના આધારે કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION:-

ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :-

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLATE :-

પ્રમોટર ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો તા.: ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાના ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ટીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહિનાની અંદર ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ

((૯))

થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે, ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટરે એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજુ. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે, જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે, વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે) બુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આઘીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખ થી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે, એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે, અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટરે આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દીવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLATE)

એલોટીની ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:-

(૬.૧) ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી - ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે, જો કોઈ કિસ્સામાં આલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી - ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટરે એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે, એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે, પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે, પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂ. ૨૦૦/- અંકે રૂપિયા બસો પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ વખતો વખત જે

((૧૦))

રકમ નક્કી થાય તે પણ પ્રમોટર વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આવશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીઓ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે, વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા 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 માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી

((૧૧))

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

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

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીઓ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં, એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે, તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીઓ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે, ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે, કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીંગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં, બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં બિલ્ડીંગ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions), ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓને (Appartenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઇ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે, એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તેફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ ચોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે ચોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

(જી) ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ

((૧૨))

અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:- ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનાં દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઇલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે, એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) DEEFECT LIABILITY :- ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે, જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય,

(૧૧) Right of allottee to use common areas and facilities subject to payment of total maintenance.

સંપૂર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કત્વાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ

((૧૩))

મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) Right to enter the Apartment for repairs

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) Uses of basement and service areas:- બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

“રિવાન્ટા સ્કવેર” બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ, સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) General compliance with respect of the Apartment.

ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ) માં વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે, પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) Compliances of laws notifications etc. by allottee

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

((૧૪))

(૧૬) Promoter shall not mortgage or create charge

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેણે કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આણું ગીરો બોજો જેણે આવું ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) Appartment ownership act (of the relavant state)

સંબંધિત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) Binding effect:- બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી નોટરી/સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટરે એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો એ એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) Entire agrrement:- સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મોખીક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) Right to amend:- સુધારો કરવાનો અધિકાર:-

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

(૨૧) Provision of this agrrement applicable on allottee subsequent allottee

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસના એલોટીને લાગુ

((૧૫))

પડશે તથા તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ સાથે જશે.

(૨૨) Severability:- 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 અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી:-

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) Further assurance:- વધારાની ખાત્રી :-

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

(૨૫) Place of execution:- સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટરે અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે નોટરી/સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) Registration:- નોંધણી :-

એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી દ્વારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં નોટરી/સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે મુજબ ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) Notices:- સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ એલોટી તથા પ્રમોટરના સરનામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે, તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત

((૧૬))

સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે, તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) Joint allottee:- સંયુક્ત એલોટી :-

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

(૨૯) Stamp duty & Registration fees:- સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) Dispute resolution:- વિવાદનો ઉકેલ :-

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

(૩૧) Governing law:- શાસન વ્યવસ્થા :-

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

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

-: પરિશિષ્ટ-“૧” (મિલકતનું વર્ણન):-

ગુજરાત રાજ્યનાં ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સુરત સીટી(અડાજણ) સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં.- ૧૩૫૫ પૈકી, બ્લોક નં.- ૧૨૮૯ પૈકી ૧ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦૦-૧૧-૮૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૧૧૮૯ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૬(વરીયાવ) માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૭૬૭ ચો.મી. વાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ “રિવાન્ટા સ્કવેર” નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ નંબર : વાળી મિલકત, જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને..... ચો.મી. કે જેનું બિલ્ડઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે તે તથા ચો.ફુટ યાને ચો.મી. સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની સહીતની મિલકત તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હીસ્સાની ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત તથા એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, ઓવરહેડ, ટેન્ક, ડ્રેનેજ, બોરીંગ, લીફ્ટ તથા ટેરેસ યાને અગાશી વિગેરેના રાસુકા વપરાશના હકકો સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક અધિકાર સહીતની મીલકત કુલ્લે દરોબસ્ત.

((૧૭))

-: પરિશિષ્ટ-“૨” :-

- ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં
- (૦૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર.
- (૦૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.
- (૦૩) દરવાજા :- પ્લેન ફલશ ડોર.
- (૦૪) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી.
- (૦૫) ફ્લોરીંગ :- ૬૦૦ એમ.એમ. x ૬૦૦ એમ.એમ. વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.
- (૦૬) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે.
- (૦૭) ઇલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
- (૦૮) લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.
- (૦૯) રસોડું :- ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ શીક સાથે.
- (૧૦) બાથરૂમ :- ગ્લેઝ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

ઉપરાંત ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સહીયારી સુવીધાનો કોઈ પણ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરો કોઈ પણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દવો નહીં કરી શકે.

એથી વિગતનો આ વેચાણ કરાર અમો બીજાપક્ષનાઓએ તન-મન અને અકક્કલની સંપૂર્ણ સાવધ, તદ્દુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધામ-ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અકક્કલ-હોશિયારીમાં વાંચી વંચાવી, સમજી વિચારી, શુદ્ધ બુદ્ધિપુર્વકથી સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં તમો પહેલાપક્ષનાને કરી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

મે. રિવાન્ટા ઇન્ફ્રા નામની ભાગીદારી

પેટીના ભાગીદારો..

x.....

શ્રી કપિલકુમાર વિહ્વલભાઈ રાંક

x.....

x.....

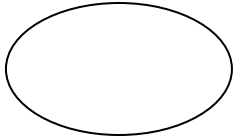
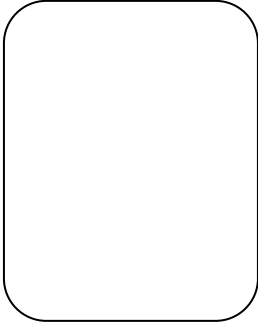
શ્રી મુકેશભાઈ અરજણભાઈ મોરડીયા

x.....

((૧૮))

પ્રથમ પક્ષકાર:-

શ્રી ,

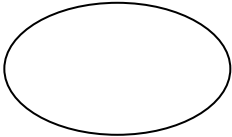
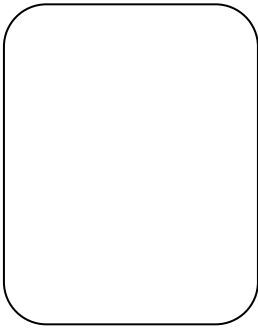


x.....

બીજા પક્ષકાર:-

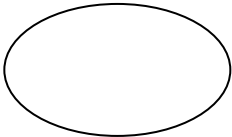
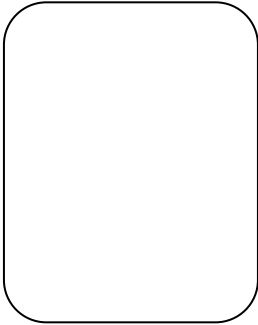
મે. રિવાન્ટા ઇન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો..

(૧) શ્રી કપિલકુમાર વિહ્વલભાઈ રાંક,



x.....

(૨) શ્રી મુકેશભાઈ અરજણભાઈ મોરડીયા,



x.....