—: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) :—

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા.   મી, માહે : જૂન, સને : ૨૦૧૮ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/જમીન આપનાર

મે. શિવ એન્ટરપ્રાઈઝ — એક ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણું :— સિલ્વર સ્ટેટ્સ " બ્લોક નં. ૧૧૫૮, વરીયાવ, તા. અડાજણ, સુરત.
PAN NO : ADQFS4600K
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત ભાગીદાર.....
શ્રી ભાવિકકુમાર ભુરાભાઈ ઓઝા,
ઉ.વ.આ. ૨૭, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે : ૯—૧૭, હરીકાનગર સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત.
આધાર કાર્ડ નંબર :

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (PROMOTER) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારી સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

જોગ શ્રી....

બીજા પક્ષકાર/જમીન લેનાર :—

(૧)
જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો :
રહે.
PAN NO :
આધાર કાર્ડ નંબર :

(૨)
જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો :
રહે.
PAN NO :
આધાર કાર્ડ નંબર :

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારી સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

પ્રમોટર—વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે " પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૩) ગુજરાત રાજ્યના સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકો : અડાજણ, ના મોજે ગામ—વરીયાવ, ખાતા નં. :........, સર્વે નં. : ૧૨૧૬, ૧૩૯૮ બ્લોક નં. : ૧૧૫૮ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨, મુજબ નું ક્ષેત્રફળ હે. ૭—૭૯—૯૮ આરે ચો. મી. છે. કે જેનો આકાર રૂા.૧૪.૫૬ પૈસા છે કે જેનો ટી.પી.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		વરીયાવ	૧૧૫૮	૭૭	૪૫		

સ્કીમ નં.૩૭ (વરીયાવ) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫ કાપતનામાં આવેલ છે. જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૫૧૭૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક કમ વાણિજ્ય ના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર લે-આઉટ પ્લાન બીલ્ડીંગ માટેની બાંધકામની પરવાનગી નં. ડી.ડી.ઓ./ટી.પી.-૧/ નં.૩૨ તા. ૦૬/૦૬/૨૦૧૮ તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સહિતના હકકોવાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન અમોની મે. શિવ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી એ તેના માલીક (૧) દિપકભાઈ વિનુભાઈ રામાણી (પટેલ) (૨) નવનીતભાઈ વિનુભાઈ રામાણી (પટેલ) (૩) શ્રી ખુશાલભાઈ હર્ષદભાઈ પોલરા, (૪) રવજીભાઈ બાવજીભાઈ પાનસુરીયા, (૫) કનુભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ નાઓ પાસેથી બે અલગ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી જે અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ કતારગામ ઝોન સુરતની કચેરીમાં તા. ૧૩/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૮૦૯ અને ૧૫૮૧૦ થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ...... તા. .... નારોજ પડેલ છે. જે નોંધ તા. .... ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ ની વિગતે ખરીદ કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું પ્લોટવાળી જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(બ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ટાઈટલ, તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ૭ (સાત) માળના રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગો વાળી સોસાયટી નું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને" શિલ્પર રેસીડેન્સી " ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ક) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેની આખરી લે-આઉટ/ વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ડી.ડી.ઓ./ટીપી-૧/નં.૩૨ તા : ૦૬/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં. ૩૨ તા. ૦૬/૦૬/૨૦૧૮ થી મંજૂરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સીવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી. નં. .... તા....... થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજૂ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરેની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ વિગતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક શ્રી........................... તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી................................. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ દસ્તાવેજ નં.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	પ્લોટ નંબર	જમીન વિસ્તાર ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		વરીયાવ	૧૧૫૦	૩૭	૪૫		

(૩) ઉપરોક્ત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ નું બાંધકામ કરેલ છે. /કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક હિસ્સા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૪) પ્રમોટર દ્વારા સુચવામાં 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 મંડળ/ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન /બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે ખરીદ વખતે તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(૫) પ્રમોટર ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૬) એલોટીને તેના તા. / / ના પત્ર થી " સિલ્વર સ્ટેટસ " બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ નં. .... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. અને ચોકડીનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. આ ફ્લેટ નં. વાળી માળે આવેલ ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(૭) એલોટીને" સિલ્વર સ્ટેટસ " બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ નં. ...... જેનો રેરા મુજબનો ચોકડી સિવાયનો કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. અને ચોકડીનું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મી. જેના રેરા મુજબનો ચોકડી સિવાયનો કારપેટ એરીયા .... ચો.ફુટ અને ચોકડીનું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.ફુટ આ ફ્લેટ નં. વાળી માળે આવેલ ફ્લેટ તે સાથે મંજૂર પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે પાર્કિંગ ચો.મી. આ .... સહીત વધુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ તરીકે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-" ૧ " માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-" ૨ " માં એપાર્ટમેન્ટ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-" ૨ " માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-" ૩ " માં સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધા સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેના બહારની દીવાલો, શાફ્ટ સર્વિસ શાફ્ટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૮) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબત જાણકારી પુષ્ટિ આ નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	જંત્રી મુજબ કિંમત રૂ.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	બાંધકામ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		વરીયાવ	૧૧૫૮	૪૭	૩૫		

શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા અલોટી ઉપરોકત ફકરા-"ક"માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અને સમજુતિ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>-: શરતો :-</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા-"ક" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ- " ૩ " માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતા ઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત,(એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામ ખર્ચાઓ, તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય આનિવાર્યાત્મક સુવિધા તથા સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના (કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ડ્રેનેજ જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ મુકીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના સિંગલ યુનિટ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે. પરંતુ આ કુલ વેચાણ કિંમત હોય જેથી જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે અલગથી એલોટીએ આપવાના રહેશે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનો કરેલી હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		

(૧.૪) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા (૧૦ % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

આના પેટે મળેલ રકમ ની વિગત

ક્રમ	વિગત/બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
			કુલ રકમ રૂા.	

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(02) MODE OF PAYMENY

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

(૨.૧) કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરશ્રી દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના રુલ્સ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદા એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) " મે. શિવ એન્ટરપ્રાઈઝ " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

સદરહુ આ કરાર વાળી મિલકત નુ પેમેન્ટ આજ રોજ થી ૪૫ દિવસ માં લોન સેન્કશન કરાવી લેવાની રહેશે અને કામ મુજબ પ્રમોટર ના ખાતા માં પેમેન્ટ જમા કરાવવા નુ રહેશે. ત્યારબાદ કામમાં જે પ્રમાણે પ્રગતિ થાય તે પ્રમાણે આગળ નુ વધુ પેમેન્ટ પ્રમોટર ના ખાતામાં જમા કરવાનુ રહેશે.

(૨.૨) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે....જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નથી થતો.

(૨.૩) પ્રમોટરે જણાવેલ વસ્તુ (ફિક્સચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈ આધિન 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 બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૨.૪)(આ એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી(સુડા અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ 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 સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની

યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના સમયમાં તે ચોકવણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(૩.૧) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

(૩.૨) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રયોજ્ય પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૩.૩) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સબમીટ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ,નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં કોઈ તકરાર કરી શકશે નહી.

(૩.૪) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે મ્યુનિસિપાલ અથવા 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 એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(04) <u>ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT</u>

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેવા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(05) <u>TIME IS ESSENCE</u>

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ આપનાર [illegible]	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	[illegible] વિસ્તાર ચો.મી.
વેચાણ કરાર		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		

સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને બાબતી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારમની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ પેરા નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(06) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ફરજીયાત વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત કરેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(07) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

(7.1) SCHEDULE FOR POSSESION OF THE SAID APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટનો કબજા ની કાર્ય પધ્ધતી :-

પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો કબ્જે રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ તો તમામ રકમ ઉપર ૧૮ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો પેરા નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે જો એલોટી પેરા નં. (૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની બાકી રકમ હોય તે તારીખ પછી ૧૮ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, આફત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE)કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય નહીંય, તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાઅધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડું થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૭.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર)દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો

સોંપી આપશે. બિલ્ડીંગ નું વપરાશી દાખલો આવ્યા પછી જો એલોટી ફ્લેટનો કબજો ન લે તો પણ તમામ પ્રકારના વેરાઓ તેમણે ભરવાના રહેશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે. સદરહુ મિલકતની બી.યુ.સી. આવે એટલે તરત જ એલોટી એ અને સોસાયટી ના બીજા એલોટીએ સાથે મળી સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન કરાવી લેવાની રહેશે અને જે રજીસ્ટ્રેશન સોસાયટી નું સભ્ય બનવાનું ફરજીયાત રહેશે. જે રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ એલોટી એ ભોગવવાનો રહેશે.

(૭.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે આજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–ત્રણ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ આજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટિસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થઈ તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય વિશ્વાસ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા 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.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા સ્વીકાર્ય થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર ને (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(08) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૮.૧)એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થવાથી એલોટી જરૂરી વાતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર)દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, તેમજ

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	સંયુકત મિલકતમાં હિસ્સો (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		

તમામ પ્રકારના વેરાઓ, લાઇટબીલ, ગેસ બીલ, મહાનગર પાલિકાના વેરા વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

(૮.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

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

(09) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

(૯.૩) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE)નથી.

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

(૯.૫) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે.વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા,પ્રોજેક્ટ,જમીન મકાન,એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(૯.૬) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે; અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય તે બાબત કરવા શુરૂ કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક,હિસ્સા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

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

(૯.૧૦) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે. (પરંતુ ફક્ત બી.યુ.સી. આપ્યા સુધી)

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	મિલકત વિસ્તારનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		[illegible]	૧૧૫૯	૦૦	૪૫		

(૯.૧૧) પ્રમોટરે,સરકારી બાંધણું, રેવન્યુ(આકાર) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભાડા, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે, જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે.તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૯.૧૨) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ભારતીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત)પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

<u>(૧૦) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE ALOTEE</u>

<u>એલોટી દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>

એલોટી આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એલોટી પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(૧૦.૧)એપાર્ટમેન્ટ કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(૧૦.૨)એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેવી હાની માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૧૦.૩) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.....ની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે,તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(૧૦.૪) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે.કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી, એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.એપાર્ટમેન્ટ,તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANEES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(૧૦.૫) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.તથા મકાનમાં તેમજ કોમન એરીયામાં(બેઝમેન્ટ અને પાર્કીંગ) આરસીસી ના બીમ, કોલમ, લાદર,સ્લેબ,પરદી, તેમજ પાના ઉપરની પાણીની ટાંકી,પેરાપીટ વોલ, અને તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીફ્ટ રૂમ, લીફ્ટ પીટ, વોટર પ્રુફીંગ,કવર,સ્ટ્રેક્ચર, રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણી લાઈન, વીજલાઈન, ગેસલાઈન,ડ્રેનેજ વિગેરે.... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી આપી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનનાં બાંધકામના ભાગ (ELEVETION)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	લેનાર/આપનાર નું નામ	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	સહી અંગુઠો	સબ રજીસ્ટ્રાર ની સહી (સી.સી.)
વેચાણ કરાર		મકરપુરા	૧૧૫૯	૪૭	૪૫		

બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીય વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.તેમજ એ.સી.ના આઉટ ડોર પ્રમોટરે બતાવેલ જગ્યાએ મુકવાના રહેશે.

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

(૧૦.૭) મકાનને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર,દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ભાગે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ,પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(11) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઉપરાંત, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ખર્ચ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..ની રકમ, નોટીસ માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની ભરપાઈ યથાવત ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈકાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(12) DEEFECT LIABILITY :-

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી મકાનમાં તેમજ કોમન એરીયામાં(બેઝમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આરસીસી ના બીમ, કોલમ, ડકટ,સ્લેબ,પરદી, તેમજ ધાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી,પેરાપીટ વોલ, અને તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીફ્ટ રૂમ, લીફ્ટ પીટ, પંપ-જંગ ચીકણ,ગુડસ લીફ્ટ, બિલ્ડીંગ તેમજ કેમ્પસનું તમામ વોટર પ્રુફીંગ, ફ્લોર, સ્ટેરકેસ, રોડ-રસ્તા, ગટર, પાણી લાઈન, ડ્રેનેજલાઈન, ગેસલાઈન, ફલોરીંગ વિગેરે.... અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	મેડકમ મિલકતમાં એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		[illegible]	૧૧૫૪	૩૩	૪૫		

એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓને પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. પાંચ વર્ષ પછી કોઈ પણ જવાબદારી પ્રમોટર ની રહેશે નહી એટલે કે તમામ પ્રકારની બાંધકામની જવાબદારી અને રાજ્ય સરકાર અને કેન્દ્ર સરકાર ના કાયદાની તમામ પ્રકારની જવાબદારીઓથી મુક્ત થશે અને તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે સહી.

જો પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટર તે ખામી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈઓમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(13) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREA AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. :-

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સારવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ, નિમણૂંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને જોગવાઈઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(14) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

(15) USESE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

" સિલ્વર વકઝીયા" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ, સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, ટેરેસ સાધનો વિગેરે. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ ખાસ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની વિધ્ની માટે અનામત રાખવામાં

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	દેવાદાર/લેનાર નું	ગામ નું નામ	સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફાઇનલ પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	[illegible] (પી.સી.)
વેચાણ કરાર		બરીસાલ	૧૧૫૮	૩૩	૩૫		

આવશે. ઉપરનો દરેક પ્રમોટર ની સૂચના મુજબ સવલતો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. અને કોઈ પણ સુવિધાઓને નુકશાન કરશે નહી.

(16)GENERAL COMILANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

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

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ પણ હિસ્સા (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) બદલશે નહીં/દૂર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણૂંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રવાહને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા જાળવણી કરશે.
ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈ પણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(17) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે. ના 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 એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લીએ છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિકારના તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે, ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(18)PROMOTERS SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈ પણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેથી આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(19) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE:-

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ –૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(20) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦– (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	સંલગ્ન બિલ્ટઅપ એરિયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		[illegible]	૧૧૫૯	૩૭	૭૫		

જણા કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યા સુધી આ કરાર આ પ્રમોટર માટે કોઈ કરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું 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 સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજૂ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસૂર સુધારવા સૂચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમા ભૂલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(21) ENTIRE AGREEMENT:-

સંપૂર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર , એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કોઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(22) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક બંન્ને પક્ષકારોને સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(23) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES:-

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

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે. તથા કબુલ કરવામાં આવે છે. કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારી આ કોઈ પણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીની લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોક્ત કરેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(24) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત:–

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

(25) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :–

જ્યાં–જ્યાં કરારનામામાં લાગુ હોય કે એલોટીઓ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ટઅપ/કાર્પેટ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		કરીયાણ	૧૧૫૪	૪૪	૭૫		

(26) 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 ખાતરી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(27) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની ઓફીસે અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(28) REGISTRATION:-/નોંધણી :-

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

(29) NOTIESES :-/ સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ મળી ગઈ છે તે સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટી નું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- " સિલ્વર સ્ટેટસ "

બ્લોક નં. સિલ્વર સ્ટેટસ " બ્લોક નં.૧૧૫૮, વરીયાવ, તા. અડાજણ, સુરત.

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

(30) JOINT ALLOTES :-/ સંયુક્ત એલોટી :-

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

(31) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(32) DISPUTE RESOLUTION :-/ વિવાદનો ઉકેલ :-

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	[illegible] (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		વરીયાવ	૧૧૫૮	૭૭	૩૫		

આ કરાર ની જોગવાઈઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેવાં કે અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારી ઓ વિગેરે .... આપસ અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિર્ણાયક અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(33) GOVERNING LAW :/ શાસન વ્યવસ્થા :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની 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 (ઈમારત/બિલ્ડીંગ) :–

ગુજરાત રાજ્યના સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકો : અડાજણ, ના મોજે ગામ–વરીયાવ, ખાતા નં. : .... સર્વે નં. : ૧૨૨૬, ૧૩૮૮ બ્લોક નં. : ૧૧૫૯ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ નું ક્ષેત્રફળ હે. ૦–૭૯–૬૮ આરે ચો. મી. છે. કે જેનો આકાર રૂ.૧૪.૫૬ પૈસા છે કે જેની ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૭ (વરીયાવ) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫ ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૫૧૨૭૯ ચો.મી. ધરાવતી રહેણાંક કમ વાણિજ્ય ના હેતુમાટે ની બીનખેતી ની જમીનમાં મે. શિવ એન્ટરપ્રાઈઝ નામ ની એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત " સિલ્વર સ્ટેટસ " ના નામ થી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં : પાર્કીંગ, ફ્લેટ, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલામાળ થી સાત માળમાં : ફ્લેટ, દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, સમગ્ર બિલ્ડીંગ : એ–૧, એ–૨, બી–૧, બી–૨, સી–૧, સી–૨ માં દાદર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર બિલ્ડીંગોમાં ફ્લેટો મળી કુલ્લે : ..... ફ્લેટ નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

જે બિલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ
પુર્વે : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ

–: પરિશિષ્ટ –૨ (ફ્લેટ) :–

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગો કે જે " સિલ્વર સ્ટેટસ " ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી બિલ્ડીંગ : એ–૧ માં ......માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. .... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે ....સ.ચો.ફુટ યાને ....સ.ચો.મી. યાને કારપેટ એરીયાનું સુમારે ....સ.ચો.ફુટ યાને ......સ.ચો.મી. છે.

જે બિલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	કારપેટ બિલ્ટઅપ એરીયા (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		વરીયાવ	૧૧૫૯	૭૭	૪૫		

ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ
પુર્વે : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ

-: પરિશિષ્ટ—૩ :-

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. આંતરિક એપ્રોચ રોડ.
૨. સીક્યોરીટી કેબીન.
૩. સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.
૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઈન.
૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફ્ટ.
૬. પાર્કીંગ વ્યવસ્થા.
૭. પાણી ની લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન.
૮. કોમન ટેરેસ અને એન્ટ્રન્સ.
૯. ઈમારત ની કોમન લાઈટ.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકનો દાવો નહી કરી શકે.

એવી રિતનો આ દસ્તાવેજ અમો લીખાવનારાઓએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી—વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ—દબાણ કે ધાક ધમકીઓ આપ્યા વગર કરી આપેલો છે, જે અમો લીખાવનારાઓને વારસદારો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે જે સહી અને સાક્ષી સહી.

સને..............................માસ તા..............................દિવસ

....
પે. શિવ એન્ટરપ્રાઈઝ —એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો....:
શ્રી ભાવિકકુમાર બાબુભાઈ ચૌહાણ,

....

....

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	[illegible]	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	ફ્લેટ નંબર	મિલકત ક્ષેત્રફળ ચોરસ મી. (ચો.મી.)
વેચાણ દસ્તાવેજ		[illegible]	[illegible]	[illegible]	૪૫		

પ્રથમ પક્ષકાર/જમીન આપનાર

મે. રિલ એન્ટરપ્રાઈઝ —એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો......
શ્રી અશ્વિનકુમાર [illegible] [illegible]

બીજા પક્ષકાર/જમીન લેનાર :-

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામ નું નામ	ખાતા નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નંબર	સર્વે નંબર	ચોરસ [illegible] (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		[illegible]	[illegible]	[illegible]	૧૫		