કબજા વિનાનો સાટાખત યાને વેચાણ કરાર.

સંવત ૨૦૭૪ નાં મહા વદ ને અંગ્રેજી તારીખઃ– મી માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૧૮ ને વાર નાં રોજ...

વેચાણ લેનારાઃ–

૧. . ઉ આ. વ.ઃ– . ધંધોઃ– .

૨ . . ઉ આ. વ.ઃ– . ધંધોઃ– .

તમામ રહેવાસીઃ– , તાલુકાઃ– . જિલ્લાઃ– .

(જેમને હવે પછી આ લેખમાં "વેચાણ લેનારા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે, જે સંબોધનમાં પૂર્વાપર સંબંધથી અપવર્જિત ગણાતું ન હોય, ત્યારે વેચાણ લેનારનાં વંશવાલી વારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ અને વહીવટકર્તા ઓનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

વેચાણ આપનારાઃ–

મેસર્સ શિવમ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો

૧. દેવરાજભાઈ રણછોડભાઈ ગુજરાતી. ઉ આ. વ.ઃ– ૬૦,.ધંધોઃ– વેપાર.

રહેવાસીઃ– ટી. કે. નગર, અમલસાડ રોડ, રહેજ,
તાલુકાઃ– ગણદેવી. જિલ્લાઃ– નવસારી.

૨. કલ્પેશકુમાર ઠાકોરલાલ પટેલ. ઉ. આ. વ.ઃ– ૫૨. ધંધોઃ– વેપાર.

રહેવાસીઃ– ૨૦૮, સાઈબાબા કોમ્પલેક્ષ, કોલેજ રોડ, બીલીમોરા.
તાલુકાઃ– ગણદેવી. જિલ્લાઃ– નવસારી.

(જેમને હવે પછી આ લેખમાં "વેચાણ આપનારા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે, જે સંબોધનમાં પૂર્વાપર સંબંધથી અપવર્જિત ગણાતું ન હોય, ત્યારે વેચાણ આપનારાનાં વંશવાલી વારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ અને વહીવટકર્તા ઓનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

૧. હમો બીજા પક્ષકાર/વેચાણ આપનારની આ લેખમાં જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળી ફલેટ / દુકાન / ઓફીસ હમો વેચાણ અપનારની સ્વતંત્ર, સંપુર્ણ માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા વહીવટ અને ઉપયોગ તથા ઉપભોગમાં ચાલી આવેલ ચાલુ હોવાથી સદર ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ વેચાણ આપવાનો હમો બીજા પક્ષકાર/વેચાણ

આપનાર ને અબાધિત હક્ક, અધિકાર હોવાથી તમો પ્રથમ પક્ષકાર/વેચાણ લેનારનેફલેટ/દુકાન/ઓફીસ આથી વેચાણ આપવાનો હાલનો સાટાખત નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન કરી આપવામાં આવેલ છેં.

–:: શરતો ::–

૧. પ્રમોટર આ પરિયોજના પ્રોજેકટનાં બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકુત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરનાં હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે કરવામાં આવી છે. તેમાં (૪) ચાર માળનો ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** નામનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ ેં. આ પરિયોજનાને ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"***નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

૨. પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટે ના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી બીલીમોરા નગરપાલીકા પાસેથી પરવાનગી રજાચીઠ્ઠી નંબર ..../ .... તારીખ .... થી મેળવેલ છે. તેમજ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાક નં.......તા.......થી મંજુરી આવી છે. તથા પ્રમોટર બાહેધરી

આપે છે. તથા કબુલ કરે છે. કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન માં ''રેરા'' કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

૩. પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અનેડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તા............ થી નોંધણી કરવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ આ સાથે જોડાણ એનેક્ષર (૧) માં રજુ છે.

૪. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન, નિર્દિષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરનાં આર્કીટેક શ્રી ....
(કન્સલ્ટીંગ એન્જીનીયર) તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૫. તદ્ઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલ દફતર તથા રેવન્યુ સરર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા અપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીર્પોટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને આ બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૬. પ્રમોટર દ્વારા સુચવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામ દરખાસ્ત થઈ છે. તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે. તે સ્થાનિક સત્તા નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટીએ નિરીક્ષણ કરેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

૭. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

૮. એલોટીએ તેનો તા .... નાં પત્રથી ***'' શિવમ કોમ્પલેક્ષ''*** બીલ્ડીંગમાં જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો. મી. આ. ..... વાળો ..... માળે
આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

૯. એલોટીને ***'' શિવમ કોમ્પલેક્ષ''*** બિલ્ડીંગમાં .... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો. મી. આ. .... જેનાં ચો. ફુટ .... વાળો ...... માળે આવેલ ફલેટ સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કીગ ચો.મી.

.... સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા" કાયદાની કલમઃ– ૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવામાં આવશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ – ૨માં એપાર્ટમેન્ટનુ સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ – ૨ માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલી કારપેટ એરીયા નો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો સર્વિસ સાઈટ વિગેરે નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સર્વાગ વપરાશ માટેની બાલ્કની ખુલ્લી અગાસી સુવાગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

૧૦. પક્ષકારો અરસપરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારી પુષ્ટિ યા નિવેદન, તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખી 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 બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસ સમજુતી પ્રમાણે એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે

પાર્કીગનાં હક્ક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરાઃ– (ક) માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમઃ– ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા નંબરઃ– ૯ માં દર્શાવેલ ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** માં વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરાવ માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહીત ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ – માં ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છેં. પરિશિષ્ટ – ૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવાડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ ની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામનાં ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટનાં સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરુ પાડવામાં આવતી અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓનાં (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એસીનીટીઝ) ખર્ચ નો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાનો એપાર્ટમેન્ટ વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાનો ખર્ચે પોતાનાં નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે સમય રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટનાં કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. .... જેના ચો.ફુટ .... ની કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે. એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટ નો હિસ્સા તરીકે

(૧) બાલ્કની ચો.મી. ....

(૨) ખુલ્લી અગાશી ચો.મી. ....

(૩) વરાડો.ચી.મી. ....

(૪) ખુલ્લુ પાર્કીગ ચો.મી. ....

(૫) કર્વડ પાર્કિગ ચો. મી. ....

મળી વધારાનાં કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧. ચો. મી. રૂા. ..... નાં દરે કુલ વધારાનાં ચો. મી. .... માટે વધારાની રકમ રૂા. ...../– અંકે રૂપીયા પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. ....../– અંકે રૂપીયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છેં. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવણુ કરવાનું કબુલ કરેલ છેં. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે. કે એલોટી પાસેથી ડેવર્લપમેન્ટ ચાર્જ વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમન ની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. .../– અંકે રૂપીયા .... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિઃ–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા " નાં સ્લેબ મુજબ કરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તથા તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા લાગુ પડે તે મુજબ ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારની તરફેણમાં બીલીમોરા મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

બાકીનો અવેજ પહેલા પક્ષનાંએ નીચેની વિગતથી ચુકવવાનો છે.

ક્રમ	વિગત	ટકા	તારીખ	રકમ
૧	આજ રોજ	કુલ અવેજની રકમનાં ૨૦%		
૨	ફલોર સ્લેબનુ કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૧૫ %		
૩	સ્લેબનુ કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૨૫ %		
૪	દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫%		
૫	સેનેટરી, ફીટીગ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫%		
૬	પ્લમ્બીગ,અને બહારાનાપ્લોટર, એલીવેશન, ટેરેશ વોટર પ્રફીગકામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૧૦%		
૭	લિફટ,વોટરપંપ ઈલેકટ્રીક, ઈલેકટ્રો, મેકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત આગાળની લોબી પ્લીન્થ સુરક્ષા પેવીગ વિસ્તાર પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫%		
૮	કબજો સોપ્યેથી	બાકીની રકમ		

ઉપર જણાવેલી શિડયુલ મુજબની રકમમાં વધારો ઘટાડો કરવાની સત્તા પ્રમોટરની જ રહેશે. 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 પ્રકારના ટેક્ષ જે સમયે એલોટી ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાનો હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીગ 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. ફલોર તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ. આઈ. નાં માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે જોડાણ–૨.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (બીલીમોરા નગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયા ની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમત ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણુ યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે, આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના 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. કેઃ–

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

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

પ્રયાપ્ત પ્રોજેકટ છે. તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે. તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/ કંપનીનાં કાયદ 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 સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે.

જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોઘણી માટે યોગ્ય સમયે રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસે જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનીસીપલ 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 ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચાની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે. કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ ચાર્જ જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦.૨) પ્રમોટરે ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને તે અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુઘ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઈ વાંઘો / માંગણી / અણવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦.૩) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણ પત્ર અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીનાં એસોસીએશન સામાન્ય સુવિધાનાં વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંઘકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે. તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે. કે ત્યારબાદ વહેલી તકે સત્વરે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦.૪) પ્રોજેકટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંઘકામ પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટ બાંઘકામ અંગેની ઠરાવેલી વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ. એ. આર (એફ. એસ. આઈ) એલોટી એ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે. સુચિત બાંઘકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ. એસ. આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) એપાર્ટમેન્ટ નાં કબજાકાર્ય પધ્ધતિ

૫.૧) પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. ...... નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજા સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત નાં કારણે સ્થાવર મિલકતને પ્રોજેકટને નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ નિયમ, કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે. કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીની સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપ્રત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંપ્લીશન /મકાન વપરાશ દાખલો ખામી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણ પત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચુકવાની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ જમીન ભાડુ નગરપાલિકા અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા વોટર, તથા વિજળીનાં ર્ચાજ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે પો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે, ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં પ્રમોટર

૧૦. એલોટી તરફેણમાં ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટી પરત કરશે આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલની અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસનાં સમગ્ર મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાનાં ત્રીસ(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે. તથા કન્ફર્મ થાય છે. કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે. કે તેના પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો, વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે. તથા કન્ફર્મ કરે છે. જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી

કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટીમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦.૬) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ લેવાની નીષ્ફળતા.

૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તેમજ કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થવાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતી પુરતી બાહેંધરી અને આ કરારનાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવજો નો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટ / દુકાન / ઓફીસ

ના કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને કબજો સોપી આપશે. તો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ ચુકવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે થશે. જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટરની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારનાં એપાર્ટમેન્ટનાં હીસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એશોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસાશીયેશન અથવા મંડળી ની સ્થાપના થયેથી પ્રમોટર તે તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨) એલોટી કબજો લેવા બાબત એકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાદારી રહેશે. કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન કોમન એરીયા સહીત એલોટીના એસોસીએશન અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીશને સોપી આપશે.

૦.૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી.

૧) પ્રમોટર પાસે જમીન ચોખ્ખી અને મારકેટબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટ જમીનની સુવાગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

૨) પ્રમોટર પ્રજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરી મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરી મેળવશે.

૩) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

૪) જમીન પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમા કાયદાની કોઈ પણ અદાલતમાં પડતર નથી.

૫)   પ્રોજેકટ તથા જમીન એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે. તથા અમલી છે. તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ જમીન મકાન એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે. તથા હંમેશા કરશે.

૧૨.

૬)   પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે. અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી. અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વ ગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

૭)   પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ કે હાની થાય

૮)   આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અને પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

૯)   વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એશેસીએશનને સોપી આપશે.

૧૦)   એલોટીના એશસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટ જાણવણી સાચવણી લઈ લેવામાં આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તેની જાળવણી સાચણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

૧૧)   પ્રમોટર સરકારી માંગણુ દેણગી(ર્ચાજ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી ભારણ પ્રીમીયમ, ડ્રેનેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

૧૨)   આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે ‘સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણી કોઈ પણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮)   એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ / દુકાન / ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે. કે.

(૧)   એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નો કબજા સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(૨)   એલોટી પોતાનાં એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણનાનાં કારણે મકાનનાં કોઈ પણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૩)	એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાનાં ખંર્ચે કરશે તથા સંબધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ નિયમન વિગેરે તો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(૪)	એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ/ દુકાન/ ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્ય બાદ તેના એલોટમેન્ટની જાણવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેનાં પોતાના ખંર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખે કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનુ ઉલ્લઘન થાય તે રીત એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(૫)	એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનનાં મોખરાનાં ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં અથવા મકાના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાત બહારના હીસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં

કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(૬)	એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની બદલી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારનાં કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

(૭)	મકાનને સંબધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(૮)	સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કર વેરા વોટર ર્ચાજ વિમાનાં પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમ માં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯)	એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને અપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહીતનાં હક્ક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરતુ એલોટીની માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ર્ચાજ તથા કાનુની ખંર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દશાવેલ

સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમાટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ

ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોશીયેશનની રચના સંબઘી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટની ૧૯૫૮ હેઠળ તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાવવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે એલોટી સંપુર્ણરીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) ક્ષતિ ની જવાબદારી

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે. કે વેચાણનાં કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં બાંઘકામ ની ક્ષતી અથવા અન્યક્ષતીના કીસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યા ની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ઘ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુઘારી આપવાની રહશે.

જો પ્રમોટર ક્ષતી સુઘારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈ પણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહશે નહી. અથવા ખામીએા કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી પ્રોજેકટની કન્ટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવવાની સાચવણી) ખર્ચ ચુકવણીને આઘીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતા ઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક એલોટી આથી કબુલ કરે છે. કે એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ / દુકાન / ઓફીસની ખરીદી એવી

ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે. કે એસોશીયેશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જ સંપુર્ણ રકમની ચુકવણી ને આઘીન કોમન એરીયાનો વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીયેસન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આઘીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓનાં પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ માં દાખલ થવાનો અધિકાર.

પ્રમોટર / મેઈનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીયેશન એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બાદા પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યાની જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશનાં મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા

એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીયેશન ઓફ એલોટી તથા અથવા મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાય સંજોગો હોય) કોઈ પણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) પાર્કીંગ સ્પેસ તથા સર્વીસનો વપરાશ.

" શિવમ કોમ્પલેક્ષ" માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત ટ્રાન્સફોમર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુર્ગભ પાણીની ટાંકી,પમ્પ રૂમ, મેઈનટન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્ની શમાક રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એશીસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) એપાર્ટમેન્ટ સબંધે સામાન્ય પુર્તતા બાબત.

(એ) એપાર્ટમેન્ટ આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાનાં ખર્ચ કરશે તથા સંબધિત સ્થાનીક સંસ્થા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદાને કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા
(એપાર્ટમેન્ટ) માં વઘારો કરી શકશે નહી. તેવા ભાગ માટે તે જવાદાર રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટની કોઈ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખશેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભાગના કારણે ઉત્પન્ન ગથેલુ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત.

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરત તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખર્ચ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયઘરી લે છે. કે આ એપાર્ટમેન્ટ સંબધી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જ કોઈ જરૂરિયાતો, અભિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પદતાના ખર્ચે કરશે.

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

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે

બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય, એ એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સબંધિત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધન કારક અસર

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી. જો એલટી કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવા ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચન (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ આ બાબત સબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર/

એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર વ્યવહાર વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

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

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત.

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે. તથા કબુલ કરવામાં આવે છે. કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોવગાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે તથા તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરી તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત

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

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી.

જયા જયા ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટી એ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટી ઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે. ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટનાં કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) 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 તબદિલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપણે કે સંપુર્ણતા માટે બંન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામાં આવશે. તથા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરવાનુ સ્થળ

પ્રમોટર અથવા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની ઓફિસ તથા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા એક સાથે સહી કયા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર બીલીમોરા મુકામે સહી થયેલો સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :– એલોટી તથા અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી દ્વારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદાના સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કાર્યની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા

પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટ્રર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈનાં 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 પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટી

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત આધીન સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોનાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૭ તથા હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

–: મિલકતની વિગત :–

નવસારી ડીસ્ટ્રીકટ ગણદેવી સબ–રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટનાં મોજે દેસરા– બીલીમોરા નગરપાલિકા હદ વિસ્તારમાં આવેલ બીન ખેતીની જમીન ***ખાતા નંબરઃ– ૨૬૫૦*** જેનો ***રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ– ૪૧૩/પૈકી + ૫૭૮/પૈકી ૧*** જુની શરત ***(જુ.શ.)*** જેનુ ક્ષેત્રફળ હેકટર આર. ચો.મી અનુક્રમે ***૦૦–૧૧–૮૭ ચો.મી*** છે. તે જમીન ઉપર આવેલ ***" શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** ના પ્રોજેકટમાં બનાવવામાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ/ફલેટો પૈકી નીચે જણાવેલ દુકાન/ઓફીસ/ફલેટ તથા તેને લાગતા વળગતા તથા અંદરના બહારના તમામ હક્ક હીત હિસ્સા સહીત દરોબસ્ત.

સ્થળ ઉપર આવેલ દુકાન /ઓફીસ/ ફલેટ નં.	**મંજુર પ્લાનમુજબ દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટ નં.**	**દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટ નુ ક્ષેત્રફળ બીલ્ટઅપ ચો.મી**	**દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટનુ ક્ષેત્રફળ કારપેટ ચો.મી.**	**રોડ–રસ્તાઅને સી.ઓ.પી માં વણવહેચાયેલો હીસ્સો ચો.મી**	**કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી**

જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પુવે :–

પશ્ચિમઃ–

ઉતર :–

દક્ષીણ :–

એણી વિગતનુ આ કરાર હમો બીજા પક્ષનાંએ પોતાના તનમનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને, કોઈનાં કોઈ પણ પ્રકારનાં દાબ–દબાણ કે ધાક ધમકી વિના સ્વેચ્છાએ કરી આપ્યો છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમારા વંશ–વાલી વારસો ઈત્યાદી તથા ટ્રાન્સફરી એસાઈની તથા અગ્ર હક્કધારી તથા અનુગામીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા થાય સહી, અને રહેશે. સહી.

અત્રે .... મતુ તત્રે .... શાખ.

____

(વેચાણ લેનાર)

____

(વેચાણ લેનાર)

____

(વેચાણ આપનાર)

____

(વેચાણ આપનાર)

____

____

(સાક્ષી)

.૨.

:: શરતો ::

(૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરી નક્કી કરવામાં આવી છે. ને આપણે પક્ષકારોને મંજુર છે.

(૨) આ કરારના બાના તરીકે કુલ અવેજનાં ૧૦% રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પહેલા પક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાને આપવાનાં છે. અને બાકી રહેતી રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની છે. જેની બીજા પક્ષનાં આથી પહોચ સ્વીકારે છે.

રકમ	ચેકનંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ

(૩) બાકીનોઅવેજ પહેલાપક્ષનાએ નીચેની વીગતથી ચુકવવાનો છે.

ક્રમ	વિગત	ટકા	તારીખ	રકમ
૧	આજ રોજ	કુલ અવેજની રકમના ૨૦%		
૨	ફલોર સ્લેબનુ કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૧૫%		
૩	સ્લેબનુ કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૨૫%		
૪	દિવાલ, અનંદના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫%		
૫	સેનેટરી,ફીટીગ,દાદર,લીફટનાકુવા લોબીઓ માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫%		
૬	પ્લંમ્બીગ,અને બહારાનાપ્લોટર, એલીવેશન,ટેરેશ વોટર પ્રફીગકામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૧૦%		
૭	લિફ્ટ,વોટરપંપ ઈલેકટ્રીક, ઈલેકટ્રો,મેકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાતઆગાળની લોબી પ્લીન્થ સુરક્ષા પેવીગ વિસ્તાર પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫%		
૮	કબજો સોપ્યેથી	બાકીની રકમ		

ઉપર જણાવેલી શીડયુલ મુજબની રકમમાં વધારો ધટાડો કરવાની સત્તા બીજા પક્ષનાની જ રહેશે.

. ૩ .

(૪) પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષના પાસેથી સદરહુ મિલકત ખરીદવાનુ નક્કી કર્યુ છે. અને મુકત સંમતિ પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાંને આ અગાઉ આપી છે. અને પહેલા પક્ષનાંએ સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા બાલ્કની / વરંડા એરીયા ધોવાની ચોકડી વીગેરે તમામ માપની ચકાસણી મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ચકાસી લીધેલ છે. તથા કોમન વિસ્તાર, કોમન ખુલ્લી અગાસી, ખુલ્લુ તથા બંધ પાર્કીંગ તમામ કોમન ફેસીલીટીની વિગતો મંજુર પ્લોન તથા લે– આઉટ પ્લોનમાં જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ તર તકરાર હમો પહેલા પક્ષનાને નથી. અને તે તમામ વિગત પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસીને, સમજી વિચાર્યા બાદ પક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી ઉપરોકત જણાવેલ અવેજ નક્કી કરી સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કર્યુ છે. અને તેમા પહેલા પક્ષનાની સંપુર્ણ સંમતી છે. અને સદરહુ અવેજમાં ઉપર જણાવેલી તમામ વિગતોનો સંયુકત રીતે સમાવેશ થઈ ગયો છે. અને તે અંગે માપ અને અવેજ બાબતે કોઈ તર–તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે યા કરાવે તો તેઆ કરારથી રદ બાતલ થાય સહી.

(૫) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતના અવેજ ઉપરાંત જે પણ કોઈ સરકારી વેરાઓ સર્વીસ ટેક્ષ,જી. એસ. ટી. વેટ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સેઝ, અને તેવા સરખા ટેક્ષો તથા જે તે સમયનાં પ્રર્વતમાન ટેક્ષ વિગેરે તમામ ટેક્ષ તથા વેરાઓ તેમજ સોસાયટી ફંડ, વીમો આઈ. સી. નાં નાણા વિધુત જોડાણને લગતા તમામ ખર્ચ ગેસો લાઈન, ગ્રીલ, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ જેવા ખર્ચ અલગથી ચુકવવાના રહેશે અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલી મિલકતમાં ભવિષ્યમાં વિકાસ ચાર્જીસમાં સરકારી / અર્ધસરકારી નિતિ નિયમોમાં જે કોઈ વધારો તે તમામ વધારો પહેલા

પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનો સહી.

(૭) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો પુરેપુરૂ પેમેન્ટ ચુકવી આપેથી જોઈ તપાસી અને માપીને લઈ લેવાનો છે અને કબજો લીધા બાદ કોઈ તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૮) સદરહુ વેચાણ રાખેલી મિલકત અંગે જે બીજાપક્ષનાં જે સર્વીસ સોસાયટી બનાવે તેમાં સભ્ય બનવાનુ ફરજીયાત છે. અને તેના તમામ નિતી–નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો તે તમામ હક્કો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જયા સુધી સર્વીસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી બીજાપક્ષ જે મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરે તે તમો પહેલા પક્ષના ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે.

. ૪ .

(૯) આ કરારમાં નકકી કરેલી મુદતમાં હમો પહેલા પક્ષના સદરહુ વેચાણ રાખેલી મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવામાં કસુર કરીએ તો જે તારીખે જે રકમ ચુકવવાની હોય તો તે તારીખે યા કરારની બાકી રહેતી રકમ ઉપર વાર્ષિક..... %દરે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનુ છે સહી અને જેમા હમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ છે. અને જેમાં તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતી છે અને પહેલા પક્ષનાની જો બાકી ચુકવવાની રકમ ૩ મહીનાની અંદર ચુકવી નહી આપી તો બીજા પક્ષનાં આ કરાર રદ બાતલ કરી શકે સહી તથા બાનાની રકમ જપ્ત કરી શકે.

(૧૦) તેજ પ્રમાણે આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનુ પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી પહેલા પક્ષનાં પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા રાજી અને તૈયાર હોય તેમ છતા જો આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનુ પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના નામનો અથવા પહેલા પક્ષના કહે તે નામનો એક યા વધુ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષનાં આ કરારનો વિશેષ અમલ કરાવી શકે સહી અથવા ચુકવેલી તમામ રકમ વ્યાજ તથા નુકશાની સહિત વસુલ મેળવી શકે સહી બે માંથી લેવા તે પહેલા પક્ષનાની મનસુફી ઉપર રહેશે સહી.

(૧૧) સદરહુ મિલકતને લગતો વેચાણ દસ્તાવેજનાં કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, ટાઈપીગ ઝેરોક્ષ વિગેરે તથા સર્વીસ સોસાયટી અથવા કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી વિગેરે બનાવાનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનુ છે સહી.

(૧૨) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાને ચોખ્ખી અને માર્કેટેબલ વાળી આપવાની છે. અને સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ જોઈ તપાસી લેવાના છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈ તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૧૩) બીજાપક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેકટનુ કામ ...... માસમાં સંપુર્ણ કરી સદરહુ મીલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો છે સહી અને જો તેમ કરવામા નિષ્ફળ જઈએ તો તમો પહેલા પક્ષનાએ રકમ ઉપર.....% વ્યાજ ચુકવી આપીશુ.

<u>(૧૪) સદર વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ/ફ્લેટ ના કાર્પેટ અરીયામા ૩% સુધીનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ આપનારે માન્ય રાખવાનુ રહેશે.</u>

<u>(૧૫) વેચાણ આપનારે સાટાખતમાં નક્કી થયા મુજબ સમય સર પઝેશન આપવાનુ રહેશે.</u>

(૧૬) બિલ્ડર અને એલોટી વચ્ચે વિવાદ થાય તો સમાધાન દ્વારા સમજુતીથી નીવેડો લાવવાનો રહેશે અને જો નીવેડો ન આવે તો રેરા ના અધીકારીને સાથે રાખી સમાધાન દ્વારા નીવેડો લાવવાનો રહેશે.

(૧૭) ભવીષ્યમાં સરકારશ્રીના તથા સ્થાનીક સંસ્થા નીતીનયમો મુજબ વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો વેચાણ આપનાર સદર કોમ્પલેક્ષ તથા બીલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરી તે વેચાણ કરી શકશે અને તે સમયે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારના વિરોધ કરી શકશે નહી. તેમજ વેચાણ લેના સદરહુ વધારાની એફ.એસ.આઈ. નાં બાંધકામ સંબધી વેચાણઆપનારને આથી સંમતી આપે છે. તથા આ પ્રમાણે થનાર વધારાના બાંધકામના લીધે વેચાણ લેનારના હિસ્સે આવનાર જમીન કે એફ.એસ.આઈ.માં વધઘટ થાય તો તે બાબતે વેચાણ લેનાર સંમતી આપેલ છે પરંતુ સદર વધેલ એફ.એસ.આઇ. મુજબનુ બાંધકામ કર્યા બાદખુલ્લા ટેરેસ જે તે સમયના માલીક કબજેદારો સાથે સહીયારાપણામાં વપરાશ કરવા હકકદાર રહેશે.

–: મિલકતની વિગત :–

નવસારી ડીસ્ટ્રીકટ ગણદેવી સબ–રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટનાં મોજે દેસરા– બીલીમોરા નગરપાલિકા હદ વિસ્તારમાં આવેલ બીન ખેતીની જમીન ***ખાતા નંબરઃ– ૨૬૫૦*** જેનો ***રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ– ૪૧૩/પૈકી + ૫૭૮/પૈકી ૧*** જુની શરત ***(જુ.શ.)*** જેનુ ક્ષેત્રફળ હેકટર આર. ચો.મી અનુક્રમે ***૦૦–૧૧–૮૭ ચો.મી*** છે. તે જમીન ઉપર આવેલ ***"શિવમ કોમ્પલેક્ષ"*** નાં પ્રોજેકટમાં બનાવવામાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ/ફલેટો પૈકી નીચે જણાવેલ દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટ તથા તેને લાગતા વળગતા તથા અંદરના બહારના તમામ હક્ક હીત હિસ્સા સહીત દરોબસ્ત.. ૫.

સ્થળ ઉપર આવેલ દુકાન /ઓફીસ/ ફલેટ નં.	**મંજુર પ્લાનમુજબ દુકાન/ઓફીસ / ફલેટ નં.**	**દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટ નુ ક્ષેત્રફળ બીલ્ટઅપ ચો.મી**	**દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટ નુ ક્ષેત્રફળ કારપેટ ચો.મી**	**રોડ–રસ્તા અને સી.ઓ.પી માં વણવહેચાયેલો હીસ્સો ચો.મી**	**કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી**

જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પુવે :–

પશ્ચિમઃ–

ઉતર :–

દક્ષીણ :–

એણી વિગતનુ આ કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ પોતાના તનમનની સંપુર્ણસાવધ અવસ્થામાં વાંચી,વંચાવી, સમજી,વીચારીને, કોઈને કોઈપણ પ્રકારનાદાબ–દબાણકે ધાક ધમકી વિના સ્વેચ્છાએ કરી આપ્યો છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમારા વંશ–વાલી વારસો ઈત્યાદીતથા ટ્રાન્સફરી એસાઈની તથા અગ્રહક્કધારી તથા અનુગામીને કબુલ મંજુરઅને બંધનકર્તા થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ તત્રે .... શાખ.

____
(વેચાણ લેનાર)

____
(વેચાણ લેનાર)

____
(વેચાણ આપનાર)

____
(વેચાણ આપનાર)

____

____
(સાક્ષી)