–:: કબજા વગરનું સાટાખત ::–

સંવત ૨૦૭૭ના ______________________ને વાર : _______, તારીખ : _______, માહે : _______, સને : ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને . . .

આ સાટાખત લખાવી લેનારા યાને વેચાણ લેનારા ::–

તે પહેલા પક્ષના. . .

જોગ લી...

આ સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચાણ આપનારા ::–

રાજગ્લોરી ઈન્ફ્રા એલ.એલ.પી.– PAN NO. : AAVFR 6207P -

એક ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વ્યકિત :

હિતેશકુમાર ભાસ્કરરાય દવે

જાતના : હિન્દુ, ઉં.આ.વ.: ૪૦, ધંધો : નોકરી, રહેવાસી : ૨૦૧, સિલ્વર પ્લાઝા એપાર્ટમેન્ટ, શીરડીધામ સોસાયટી, વરાછા, સુરત.

તે બીજા પક્ષના. . .

હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર 'પહેલા પક્ષના','એલોટી','વેચાણ રાખનાર','ખરીદનાર','વેચાણ લેનાર' તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર 'બીજા પક્ષના', 'પ્રમોટર', 'વેચાણ આપનાર', 'પ્રયોજક', 'વેચનાર' તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

તેમજ પ્રમોટર તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

–:: સાટાખતની શરતો ::–

(1) જી. સુરત, તા. પલસાણાના મોજે ગામ ચલથાણના બ્લોક નંબર : ૪૦/પૈકી ૧ તથા ૪૦/પૈકી ૨ વાળી જમીન પૈકી બ્લોક નંબર : ૪૦/પૈકી ૧ વાળી જમીન હમો બીજા પક્ષનાએ તેના માલિક પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૩૪૦ થી તા. ૦૭/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે તથા બ્લોક નંબર : ૪૦/પૈકી ૨ વાળી

જમીન હમો બીજા પક્ષનાએ તેના માલિક પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૩૪૧ થી તા. ૦૭/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે અને તે પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧ વાળી કુલ ૨૫૧૦૫ ચો.મી. જમીન ઉપર **"રાજહંસ ટ્રાન્સપોર્ટ નગર – ૧"** ના નામથી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને "રાજહંસ ટ્રાન્સપોર્ટ નગર – ૧"ના નામની યોજનામાં આવેલ સ્ટોરેજ યુનિટો પૈકી નીચે શિડયુલ–૧ માં જણાવેલ યુનીટ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલું છે. જેને હવે પછી સરળતા ખાતર "સ્ટોરેજ યુનીટ/ગોડાઉન", "યુનિટ", "મિલકત", "સદરહુ મિલકત", "વેચાણ આપેલ મિલકત" તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શિડયુલ–૧ માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનીટ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શિડયુલ–૨ માં વેચાણ આપેલ યુનીટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનીટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શિડયુલ–૩ માં સમગ્ર "રાજહંસ ટ્રાન્સપોર્ટ નગર – ૧" યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(2) નીચે શિડયુલમાં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. મજકુર મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે **રૂા.** ..../– **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત હમો લખી આપનાર એક તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે તે પૈકી બ્યાનાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૬ (છ) માસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

<u>ચુકવેલ અવેજની વિગત</u>

તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે હમો લખી આપનાર એક તરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. સદરહુ મિલકતના અવેજની કુલ રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા સભ્યએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

એ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકીંગ કરાવતાં સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

બી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

સી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઈ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના આંતરિક દીવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એફ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ બ્લોક તથા લોબી વિગેરેના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

જી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીગના બાહય પ્લમ્બીગ, બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એચ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ લીફટ, વોટર પમ્પસ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો–મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પુર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

આઈ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦ ટકા પ્રમાણેની યાને પુરેપુરી રકમ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(3) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા ઠરાવેલી નીચે શિડયુલમાં જણાવેલી મિલકતના ટાઈટલ પહેલા પક્ષનાએ પોતે જાતે તથા જાણકાર ઈસમ પાસે જોઈ જોવડાવી તપાસ કરાવડાવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાના શિડયુલવાળી જમીન સંબંધિત હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી

છે અને તેની ખાતરી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કારવેલી છે અને બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેકટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે તેમજ બાંધકામ કરવા અધિકૃત અને સક્ષમ છે.

(4) બીજા પક્ષના સદરહુ જમીનોના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો ઉપર પેરા–૧ માં જણાવ્યા મુજબના નોંધાયેલ છે તેની રૂએ કાયદેસરના માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છે અને પ્રોજેકટ કરવા હકકદાર છે.

(5) સદરહુ પ્રોજેકટમાં બીજા પક્ષનાએ જે યુનીટોનું આયોજન કરેલ છે જેનું વર્ણન શિડયુલ–૧ માં કરવામાં આવેલ છે.

(6) સદરહુ પ્રોજેકટ 'રેરા' હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ...., તારીખ : .... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે, જેની નકલ આ સાથે સામેલ છે.

(7) પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને શિડયુલવાળા પ્રોજેકટની જમીનને લગતાં તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના આર્કીટેકટ, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનર તેમજ જે તે અધિકૃત વ્યકિતઓ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જેનો ઉલ્લેખ "રેરા" (Real Estate Regulation and Development Act, 2016 એકટમાં કરવામાં આવ્યા હોય, Real Estate Regulation and Development Act, 2016 કે જેને હવે પછી સરળતા ખાતર "રેરા", "સદર કાયદો", "RERA" તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને યાને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

(8) બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના સબ ડીવીઝનના પ્લાનો મંજુર કરાવી તેમજ તે મુજબ સબ ડીવીઝનની પરવાનગી સુડા પાસેથી ક્રમાંક નંબરઃ CHA/0451/17-18/684, તા. ૧૧/૦૧/૨૦૨૧ થી પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના સબ ડીવીઝન–૧ વાળી જમીનમાં પ્લાનો મંજુર કરાવી તેમજ તે મુજબ બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી સુડા પાસેથી CHA/0452/17-18/685, તા. ૧૧/૦૧/૨૦૨૧ થી પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તેમજ આ સાથે બીજા પક્ષના પહેલા

પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન વિના કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં 'રેરા' એકટની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રમોટર ફેરફાર કરી શકશે.

(9) બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગણી કરવાથી જમીન/બાંધકામનો પ્લાન તેમજ પ્રોજેકટનું સ્પેશીફીકેશન તેમજ બીજા પક્ષનાના આર્કીટેકટ તથા સ્ટ્રકચરલ એન્જિનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તથા "રેરા" એકટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમો એલોટી યાને કે પહેલા પક્ષનાએ તપાસેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(10) બીજા પક્ષના ધ્વારા મજકુર પેરા–૧ માં વર્ણન કરવામાં આવેલ જમીન ઉપર જે સુચિત પ્રોજેકટનું આયોજન કરી બાંધકામ કરેલ છે તેની ઉપર પ્રમોટરના જાણવા તથા માનવા મુજબ કોઈપણ કોર્ટનો મનાઈહુકમ નથી તેમજ સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજુરી ચાલુ અને અમલમાં છે. તેમજ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ વાળી જમીન બાબતે કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત કે, પક્ષકાર સાથે વેચાણ કરાર કરેલ નથી. તેના માલિકી બાબતે તેમજ ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ દફતરના તમામ ઉતારા અને દસ્તાવેજોની અધિકૃત નકલો અને પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષનાના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ રાખનાર ધ્વારા પોતે જાતે તથા તેમના કાયદાના જાણકાર વ્યકિત પાસેથી સંપૂર્ણ રીતે તે તમામ બાબત તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(11) બીજા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન તેમજ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટ–યોજનાનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને તે અનુસાર શિડયુલવાળી મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ છે, પરંતુ મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર(બીયુસી) મેળવવાનું હાલ બાકી છે.

(12) આ કરારમાં કારપેટ એરિયાનો અર્થ યુનીટનું ચોખ્ખું વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તમામ યુનિટ હોલ્ડરના સહીયારા વપરાશ માટેના રોડ–રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહીં તે હકીકત એલોટી તથા પ્રમોટર બંને કબુલ રાખે છે.

(13) વેચાણ આપેલ શિડયુલ–૧ માં જણાવેલ મિલકતની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચાઓ (એપાર્ટમેન્ટ સહિત), એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા બેઝીક કોમન ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝની સુવિધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે જે હકીકત પહેલા પક્ષના કબુલ રાખે છે, પરંતુ એલોટી વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણો લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે તેવી બાંહેધરી એલોટી પ્રમોટરને આપે છે અને જો તે રકમ એલોટી ચુકવી આપવામાં મોડું કરે કે ઈન્કાર કરે તો પ્રમોટર દસ્તાવેજ કરી આપવાનો ઈન્કાર કરી શકશે સહી.

(14) શિડયુલ–૧ માં જણાવવામાં આવેલ યાને કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ નીચે શીડયુલમાં જણાવ્યા મુજબનું છે, જેની કિંમત ઉપર જણાવ્યા મુજબ નકકી કરવામાં આવેલ છે અને તે કિંમતમાં ગોડાઉન સાથે રાસુકા વપરાશ માટે એલોટીના વણવહેંચાયેલા હિસ્સા તરીકે ખુલ્લો પેસેજ, કોમન પાર્કિંગ, વિગેરે કુલ્લે રાસુકા વપરાશના એલોટીના ફાળે પડતા વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાનો સમાવેશ થઈ જાય છે જે એલોટી ખરીદવા કબુલ રાખે છે.

(15) આ કરારમાં ઉપર નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં વધારો કરી શકશે નહીં પરંતુ અપવાદરૂપે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વિકાસચાર્જના કારણે અથવા વખતોવખત અને સંજોગવશાત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે અથવા એલોટી ધ્વારા મીલ્કતની અંદર એલોટીની સુચનાથી કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે કે એલોટીની સુચનાથી એલોટી વતી કોઈ ફેરફાર કે ખર્ચ પ્રમોટર ધ્વારા કરવામાં આવે તો તે અંગેનો સંપૂર્ણ વધારો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી લેવા હકકદાર રહેશે અને તેવા કારણોસર વધારો આથી એલોટી પ્રમોટરને ચુકવવાનું કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે.

(16) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ઉપર પેરા–ર માં નકકી થયા મુજબ પેમેન્ટની ચુકવણીમાં જે ચેક/ડ્રાફટ આપવામાં આવશે તે "રાજગ્લોરી ઈન્ફ્રા એલ.એલ.પી." એક ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ચુકવવાનો રહેશે. જો એલોટી નિર્ધારીત સમયમાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯

ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવા એલોટી જવાબદાર રહેશે, પરંતુ સોદો રદ કરવો કે વ્યાજ વસુલવું તે અંગેનો નિર્ણય કરવાનો હકક પ્રમોટરનો રહેશે.

(17) જી.એસ.ટી., કરવેરા તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદાં ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ તથા મીલ્કત સંબંધિત કરવેરાનો વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થશે નહી.

(18) પ્રમોટરને મીલ્કતમાં જડિત વસ્તુઓ (ફિકચર્સ) યાને ઈલેકટ્રીફીકેશન (જેમાં વાયરીંગ અને સ્વીચ બોર્ડનો સમાવેશ થઈ જાય છે), લોખંડનું શટર આપેલ છે તેમાં પ્રમોટર કાયદાની જાગવાઈ મુજબ સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ ફેરફાર કે પરિવર્તન પણ એલોટી પ્રમોટરની સંમતિ લઈ અને તે અંગેનો વધારાનો ખર્ચ ચુકવી ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના સ્ટાન્ડર્ડવાળી ઉપયોગ કરશે. જે તમામ ફીકચર્સ વીગેરેની માહિતી, કવોલીટી તથા કઈ કઈ વસ્તુ પ્રમોટર ફીકચર્સમાં આપશે તે વસ્તુઓ બાબતે સંપુર્ણ માહિતી પ્રમોટરે એલોટીને આપેલ છે અને તેનાથી એલોટી સંતુષ્ટ થયેલ છે.

(19) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વપરાશમાં તેમજ રાસુકા વપરાશના વિસ્તારમાં એન્ટ્રન્સ ગેટ, સિકયોરીટી કેબીન, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન, ફાયર સેફટીની સામગ્રી વિગેરેને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે તેમજ સદર પ્રોજેકટ જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે એલોટીનો જે અવિભાજય હકક છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(20) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા/કંપનીના કાયદા/એસોસીએશન/મંડળીમાં પ્રમોટર યોજનાનું જે નામ આપે તે મુજબ યોજનાની નોંધણી કરવા માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની નોંધણી માટે અરજી/ડિકલેરેશન તથા જરૂરી કાગળ એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે એલોટીએ તમામ અરજી, સોગંદનામા, જરૂરી દસ્તાવેજો તેમજ કાગળો મોકલ્યેથી ૭ દિવસમાં સહી કરી પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વીગેરેની કાર્યવાહી એલોટી સહિત યુનીટ

હોલ્ડરોની સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. જો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા કે તકરાર લઈ શકશે નહી અને તેવા નિયમો એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(21) આથી એલોટી પાસેથી વ્યાજબી લેણાપાત્ર હોય કે, કોઈપણ આ કરારમાં જણાવેલી રકમ વસુલ કરવા કે, સરભર કરવા માટે એલોટી પ્રમોટરને આથી બાંહેધરી આપે છે અને તે માટે પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તેવી કોઈપણ રકમ સરભર કે, વસુલ કરી શકશે અને તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો, માંગણી કે સુચના પ્રમોટરને આપી શકશે નહી.

(22) સમય આ કરારમાં એક અગત્યનું તત્વ છે. પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ સમયસર પરીપુર્ણ કરવાનો રહેશે અને પ્રોજેક્ટ પરીપુર્ણ થયેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ બળ્યા બાદ એલોટીને ગોડાઉનના કબજાની સોંપણી તમામ લેણી રકમ મળ્યેથી કરી શકશે તેમજ એલોટીઓના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાઓની સોંપણી કરી આપશે. પરંતુ એલોટીએ પણ નિયમિતરીતે પ્રમોટરને હપ્તાની રકમ તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ સમયસર ચુકવી આપેલી હોવી જોઈએ. પરંતુ જો સંપુર્ણ બાંધકામ પુરૂં થઈ ગયું હોય અને ઓકયુપન્સી/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં સરકારી વહીવટ કારણોસર કે અન્ય કારણોસર ઢીલ થાય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળી લેવા માટે જાણ કરશે અને તે સંજોગોમાં જે કાંઈ અવેજ બાકી હોય તે તમામ અવેજ, ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સ, જુદાં જુદાં સરકારી વેરાઓ, ખર્ચ, વોટર ચાર્જ, વિજળી ચાર્જ તેમજ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, કાયદાકીય ખર્ચા, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચની રકમ વિગેરે ચુકવવાપાત્ર તમામ રકમો એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવી આપી તરત જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. લેણાંપાત્ર કોઈપણ રકમ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી હોય તો તે સંજોગોમાં પ્રમોટર કબજો સોંપણી કરવા તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઈન્કાર કરી શકશે.

(23) વેચાણ આપેલ મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી એલોટીને લેખિત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તી કરી બાંહેધરી આપી તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ બાકી રહેતી રકમો તથા દસ્તાવેજો સહી કરી દિન–૧૫ માં મિલકતનો

કબજો લેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે કબજો નહી લે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી દિન–૧૫ બાદ લાગુ પડતાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે જરૂરી ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી એલોટી ઉપર શરૂ થશે. તેમજ જયારે એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટી તેવા મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેના ખર્ચા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે અને એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટરે લીધેલી તેવી રકમ એસોસીએશનમાં કે મંડળીમાં તબદીલ કરી દેવાની રહેશે અને પ્રમોટર તેવાં મેઈન્ટેનન્સ તેમજ વ્યાજ વિગેરેની રકમ દરમહીને વસુલ કરી શકશે સહી.

(24) એલોટીએ સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની તમામ વિગતો સ્પેશીફીકેશન, એફ.એસ.આઈ. વિગેરે જોયેલ છે તથા સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો/જરૂરી કાગળોનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે તેમજ પ્રમોટરે એલોટીને મંજુર પ્લાન પ્રમાણે મંજુર થયેલ બાંધકામ પૈકી શિડયુલ–૧ માં જણાવ્યા મુજબનું સુચિત બાંધકામ વેચાણ કરેલ છે.

(25) પ્રમોટરે વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો એલોટીને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલા સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં યાને કે વેચાણ આપેલ મિલકતનો **કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ** નિવડે તે સંજોગોમાં જો એલોટીએ પોતાનો સોદ્દો રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી પ્રમોટરે સ્વીકારેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક **૯ ટકા**ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરે એલોટીને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ જો એલોટી અવેજના કે અન્ય દેવાં પાત્ર રકમ પ્રમોટરને ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો તે સંજોગોમાં પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલી અનામત/બ્યાનાની ૧૦ ટકા રકમ જપ્ત કરી સોદો રદ કરી શકશે અને જો પ્રમોટર તેમ ન ઈચ્છે તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખથી **૯ ટકા**ના દરે વ્યાજ એલોટી પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ, રો–મટીરીયલ્સની અછત, પાણીની અછત, કોઈ પણ પ્રકારની મહામારી, લોકડાઉન, સ્ટ્રાઈક, હુલ્લડ, તોફાન અથવા કુદરતી આફત, અકસ્માતના કારણે સ્થાવર પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય અથવા સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના કે હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે મોડું થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં સમયમર્યાદામાં પ્રમોટર વધારો કરવા માટે હકકદાર રહેશે અને તવી વધારેલી સમયમર્યાદાના

કારણે એલોટી કોઈપણ જાતનું વ્યાજ, ખર્ચ કે નુકસાનની રકમ પ્રમોટર પાસેથી માંગવા હકકદાર રહેશે નહી. તેમજ એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના કારણો તેમજ કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો એલોટમેન્ટ રદ થયેલ ગણવામાં આવશે અને રદ થયાની તારીખથી ૧૨ (બાર) માસમાં પ્રમોટરે અવેજ પેટે મેળવેલી રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને રકમ પરત મળ્યાથી એલોટીએ પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો કે કલેઈમ કરવાના રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીમાંથી મુકત ગણાશે સહી.

(26) એલોટી નકકી થયા પ્રમાણે સતત ત્રણ હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે એલોટીને નોટીસ આપે નોટીસનો અમલ એલોટી નહી કરે તો પ્રમોટર કરાર રદ કરી શકશે. તેમજ પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની ફાળવણી રદ કરી શકશે અને બુકિંગ રકમ તેમજ પ્રમોટરને થયેલ નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ તથા પ્રમોટરે જો કોઈ રકમ લેવાપાત્ર હોય તે બાદ કરી એલોટીને બાકીની રકમ કરાર રદ થયાના દિન–૯૦ (નેવું)માં પરત કરવાની રહેશે.

(27) પ્રમોટર કે એલોટી દ્વારા કોઈપણ આ કરારમાં જણાવેલા સંજોગોમાં અથવા અન્ય સંજોગોમાં નોટીસ આપી અથવા અન્ય રીતે શરતભંગના કારણે સોદો રદ થાય તે સંજોગોમાં પક્ષકારો વચ્ચે થયેલાં કરાર યાને સાટાખત વિગેરે પણ આપોઆપ રદ થાય અને તે વખતે પ્રમોટર શિડયુલવાળી મિલકત અન્ય ગ્રાહકને વેચાણ આપવા હકકદાર રહેશે અને તે સંજોગોમાં નવા ગ્રાહક કે પ્રમોટર વિરૂધ્ધ એલોટી કોઈપણ પગલાં લેવાં હકકદાર રહેશે નહી.

(28) રેરા એકટની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ યાને કે આ કરાર રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ તે સંજોગોમાં એલોટીએ પ્રમોટરને તે મુજબની દરખાસ્ત મુકયેથી પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે અને અનામતની રકમ પ્રોસેસ ચાર્જ તથા નુકશાનીની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ પ્રમોટર રદ કર્યાની તારીખથી ૯૦ (નેવું) દિવસમાં વ્યાજ કે નુકશાનીની માંગણી વગર પરત કરશે.

(29) સમગ્ર "રાજહંસ ટ્રાન્સપોર્ટ નગર–૧" યોજનામાં દરેક યુનિટ હોલ્ડરોને વેચાણ આપેલ યુનિટમાં પ્રાઈવેટ પાર્કિંગ મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ આપેલ છે અને તે મુજબ પહેલા પક્ષનાએ તેમજ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતપોતાના વાહનો વેચાણ રાખેલા પોતાના યુનિટમાં આવેલા પાર્કિંગમાં જ મુકવાના રહેશે. યુનિટ હોલ્ડરોએ કે પહેલા પક્ષનાઓએ યોજનામાં આવેલા રોડ–રસ્તા કે રાસુકી વપરાશની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવા–કરાવવાના નથી કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવા–કરાવવાના નથી.

(30) આ લેખથી એલોટી પ્રમોટરને નીચે મુજબની બાંહેધરી આપે છે. જેનો અમલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધી તથા ત્યારબાદ લાગુ પડે તે રીતે એલોટીએ કરવાનો રહેશે તેમજ નીચે જણાવેલ વિગતો એલોટી કબુલ કરે છે અને બંધાય છે.

1. મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાની મિલકતનો પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

2. એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવાં કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે મિલકતના કોઈપણ સામાન્ય કે સહીયારા વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં ખર્ચ પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે. મીલ્કતનો ઉપયોગ માત્ર સ્ટોરેજ ગોડાઉન તરીકે કરવાનો છે. અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો વાણીજય કે રહેણાંક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી. અને જો આવું કોઈ કાર્ય એલોટી કરે તો પ્રમોટર/સોસાયટી તેવું કાર્ય બંધ કરાવી શકશે.

3. મિલકતના આંતરિક તથા બાહય સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટીના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જવાબદારી એલોટીની રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ પણ તેઓએ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ સ્લેબ, બીમ કોલમમાં કોઈ કટીંગ, તોડફોડ, ફેરફાર કે કોઈપણ છેડછાડ એલોટીએ કરવા–કરાવવાની નથી.

4. મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. મિલકતને કે સહીયારી મિલકતને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, તેની દિવાલ તથા વિભાજક 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.

5. પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ મિલકતો કે તેના કોઈ ભાગને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. જો ભવિષ્યમાં રીપેરીંગ વિગેરે કરવાનો થાય ત્યારે મિલકતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી આપી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મિલકતના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મિલકતના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત મિલકતના બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામમાં બદલાવ અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર, પ્રોજેક્ટનું નામ તેમજ આખી મિલકતના બાહય દર્શનમાં કોઈ અઘટીત ફેરફાર કરી શકશે નહી.

6. એલોટી યોજનામાં કે વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈ ભાગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરાં તથા એંઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેકશે નહી.

7. મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર/સોસાયટી દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

8. સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના 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.

9. મકાનનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સતા મંડળ ધ્વારા ભોગવતા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાને પૃષ્ટિ આપશે, પરંતુ કારપેટ એરીયામાં થયેલો **ફેરફાર ૩ %** થી વધુ હોવો જોઈશે નહી. પ્રમોટર ધ્વારા આવી પૃષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલ વધુ નાણાં એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૬% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થાય તો પ્રમોટર ચુકવણી ન કરવામાં આવેલ આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ **(માઈલસ્ટોન)** મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(ક)માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

10. પ્રમોટર, એલોટીને મિલકતનો કબજો તા. **૩૧/૦૩/૨૦૨૨** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર નિષ્કાળજી દાખવે તો એલોટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યાથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ મિલકત માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવી હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

11. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) માત્ર **૪૫૧૮૯.૦૦ ચો.મી.** જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા

એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. **૧૪૨૨૦.૩૬ ચો.મી.** એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૧૪૨૨૦.૩૬ ચો.મી.** એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત યુનિટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(31) વેચાણ કરાર મુજબ વેચાણ રાખેલ મિલકતની કામગીરી, ગુણવત્તાની પ્રમોટરની જવાબદારી કે બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તેવાં કિસ્સામાં એલોટી કબજો મેળવ્યેથી **પાંચ વર્ષમાં** પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શકય હોય તો તેવી ખામી પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે, પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીને કે એલોટીના કારીગરો, આર્કીટેકટ, ઈન્ટીરીયર ડીઝાઈનર વિગેરેનાઓની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રયોજકની રહેશે નહી. એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે એવી ખામીઓ કે સેવાઓ જે પ્રયોજકના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રયોજક જવાબદાર રહેશે નહી.

(32) આથી એલોટી કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે કે યોજનાના યુનીટ હોલ્ડરો એટલે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીસ તેમજ ફેસીલીટીઝના વપરાશનો હકક એલોટીનો રહેશે. તેમજ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નકકી થયેલ શરતો તથા ઠરાવોનું પાલન એલોટી દ્વારા કરવામાં આવશે.

(33) તેમજ એલોટી દ્વારા આથી બાંહેધરી આપવામાં આવે છે કે પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તેમના એજન્ટ કે અધિકૃત વ્યકિતઓને રાસુકા વપરાશની જગ્યાઓમાં એટલે કે કોમન વિસ્તા, રોડ–રસ્તા વિગેરે તથા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં એટલે મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા

માટેના હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી, મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં અનિવાર્ય સંજોગો સિવાય કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કબવા માટે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(34) રાજહંસ ટ્રાન્સપોર્ટ નગર–૧ યોજનામાં વિજળી સબ સ્ટેશન, સર્વિસ સ્ટેશન, સર્વિસ ક્ષેત્ર, ટ્રાન્સફોર્મર, ઈલેકટ્રોનીક એરિયા પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ છે અને તેમાં પ્રમોટર કે એસોસીએશન/સોસાયટી દ્વારા નકકી કરેલ અધિકૃત વ્યકિતઓ સિવાય કોઈપણ વ્યકિત કે એલોટી પ્રમોટર કે એસોસીએશન/સોસાયટીની પરવાનગી વગર પ્રવેશ કરી શકશે નહી.

(35) એલોટીએ વેચાણ લીધા બાદ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી પોતાના ખર્ચે તથા તે બાબતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી પાસેથી જે કાંઈ પરવાનગી લેવાની હોય કે જે કાંઈ નિયમો હોય તે તમામ નિયમોનું એલોટીએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેવાં નિયમોનો ભંગ નહીં થાય તેની એલોટીએ તકેદારી રાખવાની રહેશે તેમજ નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં એલોટીએ કોઈપણ ફેરફાર કે સુધારાવધારા કરી શકાશે નહી. જો તેમ છતાં જો નિયમો, કાયદા કે હુકમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવે તો તે માટેની જવાબદારી, નુકસાન, ખર્ચ અને પરિણામ એલોટીના શિરે રહેશે.

(36) એલોટી દ્વારા સામાન્ય રીતે લાગુ પડતાં તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો, જાહેરાતો તેમજ આ પ્રોજેકટ માટે બનાવવામાં આવેલ ખાસ નિયમો તથા બાબતોની જવાબદારી તથા તેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી આ સાટાખત કરેલ છે તેમજ વધુમાં એલોટી બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ લીધેલ મિલકત સંબંધિત જે તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયાત અધિગ્રહણ, માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય તો તે એલોટીએ પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(37) આ કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટર વેચાણ આપેલ દુકાન ગીરો મુકી શકશે નહીં કે તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહી પરંતુ જો તેવા કોઈ ગીરો કે બોજો પ્રમોટર ધ્વારા કરવામાં આવે તો એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી અને તે ગીરો કે બોજો પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે દુર કરવાનું રહેશે.

(38) જયાં સુધી આ કરાર ઉપર બંન્ને પક્ષકારો સહી કરી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ એલોટીના ખર્ચે નોંધણી નહી થાય ત્યાં સુધી આ કરારની શરતો પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે નહી. તેમજ જો એલોટી આ કરાર કર્યા બાદ જણાવેલ પેમેન્ટ ચુકવે નહી અથવા તો એલોટીએ ચુકવેલ પ્રથમ ચેક/ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ નકરાય તો તે સંજોગોમાં પણ આ કરારની શરતો પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે નહી અને તે સંજોગોમાં જયાં સુધી બંન્ને પક્ષકારો ફરીથી સદર કરાર બંન્નેની સહીથી અમલમાં ન મુકે ત્યાં સુધી સદર કરાર બિનઅમલી બનશે તેનો કોઈ અમલ કરી કરાવી શકાશે નહી.

(39) આ સાટાખત/કરારમાં પક્ષકારો એકબીજાની સંમતિથી સુધારોવધારો કે ફેરફાર કરી શકશે સહી.

(40) આ કરાર તેમજ તેની શરતો બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી રીતે સમજવામાં આવેલ છે તેમજ કબુલ રાખવામાં આવેલ છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ તથા તેની રૂએ પ્રોજેકટ સંબંધિત ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ તથા જવાબદારીઓ ઉત્તરોત્તર એલોટીઓને લગુ પડશે. એટલે કે એલોટી જો અન્ય કોઈ વ્યકિતને સદર મિલકત તબદીલ કરવાના કિસ્સામાં આ કરારમાં એલોટીએ આપેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા નકકી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો પણ વેચાણ સાથે નવા ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને ઉત્તરોત્તર નવા ખરીદનારે પણ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(41) આ કરારની શરતો કે જે લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય તે શરતો પક્ષકારોને લાગુ પડશે નહી અને આ કરારના હેતુ માટે કોઈ શરતો વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે.

(42) જયારે જયારે પ્રમાણસર ખર્ચ યુનીટ હોલ્ડરોએ ભોગવવાનો આવે તે વખતે વેચાણ આપેલ યુનિટની જમીન/પ્લોટના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણસરના ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચની ગણતરી કરી ઠરાવ્યા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે અથવા જે તે વખતે પ્રવર્તમાન સોસાયટી/એસોસિએશન નકકી કરે તે મુજબ એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(43) પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો વખત આવે અથવા તે પહેલા જો કોઈ લખાણ, સુધારાનો કરાર કે અન્ય લખાણ કરવાનું થાય તો તે સહી કરવાનું સ્થળ પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં

આવશે અને નોંધણીના સમયે લાગુ પડતી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીને જરૂરી પક્ષકારોએ હાજર રહેવાનું રહેશે તેમજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે પ્રમોટર દ્વારા અથવા તેના અધિકૃત વ્યકિત દ્વારા લાગુ પડતી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સહી કર્યાની કબુલાત આપશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહીમાં જયાં જયાં પ્રમોટરની જરૂરિયાત પડે ત્યાં ત્યાં પ્રમોટર કે તેના અધિકૃત વ્યકિતએ સહી તથા હાજરી આપવાની રહેશે.

(44) આ કરારમાં એલોટી અને પ્રમોટરના નામ સાથે સરનામા પણ લખેલાં છે અને તે સરનામા ઉપર પક્ષકારોએ પત્ર વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. તેમજ આ કરાર થયા બાદ સદર સરનામાઓમાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તે અંગેની જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર નિષ્ફળ જાય તો તે સંજોગોમાં સદર સરનામાઓ ઉપર કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર યોગ્ય રીતે જે તે પક્ષકારને મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે. જો કોઈ સંજોગોમાં જો એકથી વધુ જોઈન્ટ એલોટી હોય તે કિસ્સામાં જેનું નામ પ્રથમ હોય તે એલોટીને તેણે આપેલ સદર સરનામું પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે વખતે તમામ હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે પત્ર કે ટપાલ મોકલવામાં આવી છે તેવું ગણાશે.

(45) આ કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ખર્ચ, ડ્રાફટીગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેશનરી ખર્ચ, નોંધણી ફી તથા સોદા દરમ્યાન કરવા પડતાં અન્ય કોઈ કરાર કે કાર્યવાહી અંગે થયેલ ખર્ચ તેમજ લીગલ કોસ્ટ, એલોટીએ ભોગવવાની રહેશે.

(46) આ કરાર તથા તેમાં થયેલી શરતો સંબંધે ઉત્પન્ન થનાર કોઈ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા, સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ થયેથી "રેરા" એકટ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(47) સદરહુ મિલકતનો કબજો આ સાટાખતની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવેલ નથી અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અથવા કરારમાં થયેલ શરતો અનુસાર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(48) સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાએ આ સાટાખતની રૂએ અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, તબદીલી કરાવવાની રહેશે નહી પરંતુ એલોટીના હકકોને બાધ ન આવે તેવી રીતે પ્રમોટર પ્રોજેકટ, જમીન, મીલ્કતોનું વેચાણ કરી શકશે તેમજ પોતાના હકકો તબદીલ કરી શકશે.

(49) સદરહુ મિલકતના વેચાણ બાબતે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાએ વધારાની કેટલીક શરતો જણાવેલી છે જેનો ઉલ્લેખ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવશે. તે શરતો પણ પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેને આધિન હાલનો સાટાખત કરી આપેલ છે.

(50) રાજગ્લોરી ઈન્ફ્રા એલ.એલ.પી. વતી આ સાટાખત કરવા માટે એક અધિકૃત વ્યકિત : હિતેશકુમાર ભાસ્કરરાય દવે, જાતના : હિન્દુ, ઉં.આ.વ.: ૪૦, ધંધો : નોકરી, રહેવાસી : ૨૦૧, સિલ્વર પ્લાઝા એપાર્ટમેન્ટ, શીરડીધામ સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરતનાને સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલ છે.

(51) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગેના આ સાટાખતની સ્ટાંપ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટાંપ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુષાંગિક ખર્ચ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે સહી તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

<u>–:: શીડયુલ–એ ::–</u>
<u>–:: મિલકતનું વર્ણન ::–</u>

જી. સુરત, તા.પલસાણાના ગામ મોજે : ચલથાણના **બ્લોક નંબર : ૪૦/પૈકી ૧ તથા ૪૦/પૈકી ૨** જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦ (અંત્રોલી–વાંકાનેડા–ચલથાણ –કરાલા),** માં થતા જેને **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૯૮** ફાળવામાં આવેલ છે જે પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર ૧** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **<u>"રાજહંસ ટ્રાન્સપોર્ટ નગર ફેઝ–૧"</u>** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા ગોડાઉન નં. **<u>... (બિલ્ડીંગ : ...)</u>**, જેનું ક્ષેત્રફળ _________ **ચો.મી.** છે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **<u>........</u>** ચો.મી. તે જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ બાંધકામ કે જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ** _______ **ચો.મી.** તથા **સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ** _______ **ચો.મી.** છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલા **<u>........</u>** ચો.મી. હિસ્સાની

જમીન સહિતની મિલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત.

<u>સદરહુ પ્રોજેકટની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

–:: શીડયુલ–બી ::–
–:: સુવિધાઓની વિગત ::–

૧. ફલોરીંગ

૨. સીસીટીવી કેમરા

૩. કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન

૪. ફાયર સેફટી ઈકવીપમેન્ટસ

૫. આંતરીક રસ્તા તથા લાઈટો

૬. વે બ્રીજ

–:: શીડયુલ–સી ::–
–:: પ્રોજેકટવાળી આખી મિલકતનું વર્ણન ::–

જી. સુરત, તા.પલસાણાના ગામ મોજે : ચલથાણના **બ્લોક નંબર : ૪૦/પૈકી ૧ તથા ૪૦/પૈકી ૨** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **<u>"રાજહંસ ટ્રાન્સપોર્ટ નગર ફેઝ–૧".</u>**

<u>સદરહુ પ્રોજેકટની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

આ કબજા વગરનું સાટાખત અમોએ અમારી રાજી, ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર અવેજની ચૂકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમો અમારી સહી કરી આપી છે.

અત્રે..............................મતુ   તત્રે..........................શાખ

રાજગ્લોરી ઈન્ફ્રા એલ.એલ.પી.ના
અધિકૃત વ્યક્તિ :
હિતેશકુમાર ભાસ્કરરાય દવે   ....

....