

વેચાણનો કરાર

આજ તા. ——— મી માહે ————— સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને :

પહેલા પક્ષવાળા યાને પ્રમોટર :

નંદન કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN:AAUFN8816B) ઠેકાણું: ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૦(પાલ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૨/૨, પાલ, સુરત તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદાર — માવજીભાઈ ગગજીભાઈ પટેલ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૬૪, ધંધો : વેપાર, ઠેકાણું: એજનના.

બીજા પક્ષવાળા યાને એલોટી :

ત્રીજા પક્ષવાળા યાને જમીન માલીકો:

મેસર્સ સમર્થ બીલ્ડર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: AAJFS3986L) ધંધો: વેપાર, ઠેકાણું: મંથન, મુક્તાનંદનગર, અડાજણ રોડ, સુરત તરફે અને વતી ભાગીદારો —

૧. સંજય અરવિંદભાઈ મહેતા, ધર્મે હિંદુ, ઉ.આ.વ. ૫૩, ધંધો વેપાર, ઠેકાણું: છટ્ટો માળ, સમર્થ હાઉસ, પાલ તળાવ પાસે, પાલ, સુરત.
૨. ધીમંત ઠાકોરભાઈ નાયક, ધર્મે હિંદુ, ઉ.આ.વ. ૫૯, ધંધો ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી: સુગમ સોસાયટી, ચંદ્રશેખર આઝાદ બ્રીજ પાસે, અડાજણ પાટીયા, રાંદેર રોડ, સુરત

જત પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણનો આ કરાર કરવામા આવે છે તે એવી રીતે કે:

૧. સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના પાલ વિસ્તારમાં આવેલી મોજે ગામ પાલ, તાલુકો અડાજણ, જીલ્લો સુરતના બ્લોક નંબર: ૧૭૯ વાળી ૧૨૫૯૨ સમયોરસ મીટર જમીન કે જે હવે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૦(પાલ) હેઠળ આવી જતાં મુળ ખંડ નં. ૫૨ થી ઓળખાય છે અને જેના બદલામાં પ્રિલીમીનરી સ્કીમ પ્રમાણે અંતિમ ખંડ નં. ૫૨ થી ૯૧૯૫ સમયોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવી છે તે અંતિમખંડની જમીનમાં મંજૂર થયેલ સબ-ડિવીઝનના પ્લાન મુજબ સબ ડિવીઝન — ૫૨/૨ તરીકે ઓળખાતી ૪૫૯૩.૨૯ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન ત્રીજા પક્ષવાળા માલીકી હકકે ધારણ કરે છે. ત્રીજા પક્ષવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર વિકાસ કરવાના હકકો પહેલા પક્ષવાળાની તરફેણમા તારીખ: ૧૦/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજના ડેવલપમેન્ટ કરારની રૂએ આપેલા છે. મજકુર ડેવલપમેન્ટ કરાર મે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા ૧ નંબરની બુકના ૫૬૭૯ (કાઉન્ટર પાર્ટ નોંધણી

- નંબર: ૫૬૮૦) નંબરે તારીખ: ૧૦/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયો છે. આ મુજબ મજકુર જમીન પહેલા પક્ષવાળા ડેવલપર તરીકે કબજા હકકે ધારણ કરતા આવેલા છે.
૨. આ મુજબ પહેલા પક્ષવાળાને મજકુર જમીન ઉપર વિકાસ કામ કરવાના અધિકારો છે.
 ૩. મજકુર જમીનોનો પ્રત્યક્ષ કબજો પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરનો ચાલી આવેલો છે. મજકુર જમીનને હવે પછી આ કરારમા "પ્રોજેક્ટ લેન્ડ" તરીકે ઉલ્લેખવામા આવી છે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ મા આપેલું છે.
 ૪. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર રહેઠાણની ઈમારતો બનાવવા માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીટ્ટી નંબર: ટીડીઓ/ડીપી/નં. ૧૩૧ તારીખ: ૬/૫/૨૦૨૩ થી મંજુર કરી આપ્યા છે. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે રહેઠાણ/વાણિજ્ય ની ઈમારતો બાંધવાનું શરૂ કર્યું છે અને તે સમગ્ર યોજનાને "પ્રેસ્ટીજ મોરાર" નામ આપવામા આવેલું છે. મંજુર પ્લાન મુજબ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર ચાર બીલ્ડીંગનું આયોજન છે અને તે અનુક્રમે "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" તરીકે ઓળખવામાં આવ્યા છે. દરેક બીલ્ડીંગમાં બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા પહેલા માળ ઉપર કેટલાક ભાગમાં પાર્કીંગ અને કેટલાક ભાગમાં કોમન એરીયાઝ તથા ઉપર ચઉદ માળનું આયોજન છે. બીલ્ડીંગ "એ" અને બીલ્ડીંગ "સી" તથા બીલ્ડીંગ "ડી" દરેકના બીજા માળથી ચઉદમા માળ સુધી દરેક માળ ઉપર ચાર મળી કુલ ૫૨ ફ્લેટનું આયોજન છે. બીલ્ડીંગ "બી" ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ૬ અને પહેલા માળ ઉપર ૬ દુકાનો મળી કુલ ૧૨ દુકાનો તથા બીજા માળથી ચઉદમા માળ ઉપર, દરેક માળ ઉપર ૪ ફ્લેટ મળી કુલ ૫૨ ફ્લેટોનું આયોજન છે. આમ કુલ ચાર બીલ્ડીંગમાં કુલ ૨૨૦ એકમો બાંધવાની મંજુરી મળેલી છે. આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ PR/SURAT/SURAT CITY/SUDA / _____, DT. _____ નંબરે નોંધાયેલી છે. નોંધણી પ્રમાણપત્રનો દાખલો આ કરાર સાથે સામેલ કરેલો છે.
 ૫. મજકુર યોજનામા બીજા પક્ષવાળા એલોટીને બીલ્ડીંગ નંબર: "—————" માં ——— માળ ઉપર આવેલ એકમ નંબર: ————— ફાળવવાની દરખાસ્ત આપવામા આવેલી છે. મજકુર એકમ વાળી મિલકતમા એકમનું મંજુર પ્લાન પ્રમાણેનું બાંધકામ તથા બીલ્ડીંગની અંદર આવેલ કોમન એરીયાઝના વપરાશના હકો તથા સમગ્ર વસાહતમાં આવેલ આંતરિક રસ્તા, પાર્કીંગ, સી.ઓ.પી. અને માર્જીન વગેરેની જમીનમા સહીયારા વપરાશના હકકોનો સમાવેશ થાય છે.
 ૬. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરના પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ડેવલપ કરવાના અધિકારો છે અને બીજા પક્ષવાળા સાથે આ કરાર કરવાના પણ અધિકારો છે. વધુમાં મજકુર જમીન ત્રીજા પક્ષવાળાની માલીકીની

ચાલી આવેલી હોવાથી બીજા પક્ષવાળાના ટાઈટલની સલામતી માટે ત્રીજા પક્ષવાળા આ કરારમાં સામેલ થયા છે.

૭. બીજા પક્ષવાળાની માંગણી ઉપરથી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને પ્રોજેક્ટ લેન્ડને લગતા તમામ ટાઈટલ દસ્તાવેજો તથા પ્રોજેક્ટના આર્કિટેક્ટ ————— ધ્વારા તૈયાર કરાવી એન્જીનિયર શ્રી અલ્પેશ પટેલ મારફતે મંજૂર કરાવેલા પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશન્સ બતાવ્યા છે અને બીજા પક્ષવાળાએ સંતોષ વ્યક્ત કર્યો છે. વધુમાં પહેલા પક્ષવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સુચિત કરેલ તમામ દસ્તાવેજો બતાવેલા છે અને તે જોઈને બીજા પક્ષવાળાએ સંતોષ વ્યક્ત કરેલો છે.
૮. પહેલા પક્ષવાળાએ પ્રોજેક્ટ હેઠળની જમીનના વકીલશ્રી ધ્વારા આપવામા આવેલ ટાઈટલ સર્ટીફિકેટની પ્રમાણીત નકલ તથા પ્રોજેક્ટ લેન્ડને લગતા તમામ પ્રકરણો, રેવન્યુ રેકર્ડ, દસ્તાવેજો વગેરે તમામનું બીજા પક્ષવાળાને ઈન્સ્પેક્શન આપેલું છે અને નકલો પુરી પાડેલી છે. બીજા પક્ષવાળાએ તે જોઈ સંતોષ વ્યક્ત કરેલો છે.
૯. બીજા પક્ષવાળાએ યોજનાના લે-આઉટ પ્લાન પણ જોયા છે અને સંતોષ વ્યક્ત કરેલો છે.
૧૦. બીજા પક્ષવાળાએ યોજનાના પ્લાન તથા સ્પેસીફિકેશન્સ સમજી લીધા છે અને તે બાબતે સંતોષ વ્યક્ત કરેલો છે.
૧૧. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે યોજના પૂર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે જરૂરી પરવાનગીઓ, માન્યતાઓ મેળવેલી છે અને ભવિષ્યમાં પણ વખતો વખત તેવી માન્યતાઓ મેળવી બાંધકામ પૂર્ણ કરી પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવાની જવાબદારી સ્વીકારી છે.
૧૨. બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે તથા બીનખેતી પરવાનગી આપતી વખતે સક્ષમ સત્તા મંડળોએ જે શરતો રાખી છે તે તમામ શરતોનું પાલન કરવાની અને પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાની પહેલા પક્ષવાળાએ જવાબદારી લીધી છે.
૧૩. પહેલા પક્ષવાળાએ આ મુજબ યોજનાનું વિકાસ કામ શરૂ કરેલું છે.
૧૪. બીજા પક્ષવાળા એલોટીએ યોજનામાં નિયત એકમવાળી મિલકત માલીકી હકકે વેચાણ લેવા ઈચ્છા દર્શાવેલી છે અને પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને તે મિલકત માલીકી હકકે વેચાણ આપવાની કબુલાત આપી છે.
૧૫. મજકુર એકમ વાળી મિલકતનો રેરા કાયદા મુજબ વ્યાખ્યાયિત કારપેટ વિસ્તાર ——— સમચોરસ ફુટ યાને ——— સમચોરસ મીટર છે. કારપેટ વિસ્તારમાં નેટ યુઝેબલ ફ્લોર સ્પેસ તથા ઈન્ટરનલ પાર્ટીશન વોલ હેઠળની સ્પેસનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ તેમાં એક્સ્ટર્નલ વોલ્સ,

સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળની સ્પેસ, બાલ્કની, વરંડા તથા ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી. મજકુર ફ્લેટ/દુકાન ના કારપેટ વિસ્તાર, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા સાથેનો બ્રેક અપ નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલો છે. ક્ષેત્રફળની ગણતરી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને કરી બતાવી છે અને બીજા પક્ષવાળાએ તે સમજી સંતોષ વ્યક્ત કર્યો છે.

૧૬. પક્ષકારોએ પરસ્પરની કબુલાત, રજુઆત અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આ કરારમા જણાવેલી શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની તથા તમામ સંલગ્ન કાયદાઓ અને તે હેઠળના નિયમોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલી છે.

૧૭. આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને રૂા.———— અંકે રૂપિયા ————— પુરા વેચાણ અવેજ પેટે એડવાન્સ આપેલા છે અને તે મળ્યા બદલની પહેલા પક્ષવાળા આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ આ કરારમા જણાવેલી શરતોને આધિન ચુકવવાની બીજા પક્ષવાળાએ બાંહેધરી આપેલી છે.

૧૮. રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ની કલમ ૧૩ હેઠળ લેખીત વેચાણ કરાર કરવો અને રજીસ્ટર કરાવવો અનિવાર્ય છે અને તેથી પક્ષકારો આ કરાર કરી લે છે અને તેની રૂએ પહેલા પક્ષવાળા પરિશિષ્ટ—એ મા વર્ણવેલ એકમ વાળી મિલકત બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા અને બીજા પક્ષવાળા તેવી મિલકત પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ લેવા બંધાય છે.

શ ર તો

(૧) પહેલા પક્ષવાળાએ એકમનું બાંધકામ યોજનાના પ્લાન, ડીઝાઈન તથા સ્પેસીફિકેશન્સ પ્રમાણે અને સ્થાનિક સત્તા મંડળોએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ તથા તેઓ તરફથી મળતી માન્યતાઓ પ્રમાણે કરવાનું રહેશે. તેમ છતાં બીજા પક્ષવાળા એલોટીની પૂર્વ લેખીત સંમતી મેળવી પહેલા પક્ષવાળાને બાંધકામમા ફેરફાર કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા ફેરફાર બીજા પક્ષવાળાએ કબુલ રાખવાના રહેશે.

(૧) (અ) ૧. પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી બીજા પક્ષવાળા એલોટી યોજનામા બીલ્ડીંગ "——" ના માળ ઉપર ફ્લેટ/દુકાન નં..... વાળી આશરે ——— સમ ચોરસ ફુટ યાને ——— સમ ચોરસ મીટર કારપેટ વિસ્તાર વાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ કરારમા "એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ/દુકાન/એકમ" તરીકે સંબધવામાં આવેલ છે.) ઉચ્ચક રૂા.———— અંકે રૂપિયા ————— પુરા બદલ વેચાણ રાખવા સંમત થયા છે. મજકુર કિંમતમા એકમ હેઠળની સ્વતંત્ર વપરાશની ——— સમચોરસ મીટર બાંધકામની કિંમત, એકમના બાંધકામનો ખર્ચ તથા યોજનામા આપવા નક્કી થયેલી સહીયારા વપરાશની તમામ સગવડોના ખર્ચનો સમાવેશ થઈ જાય છે. તેવી સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સગવડોની યાદી પરિશિષ્ટ—૨ મા આપેલી છે. પહેલા પક્ષવાળાએ

તૈયાર કરેલ બ્રોશર પ્લાન મંજૂર કરાવતા પહેલા ટેન્ટેટીવ ચર્ચા વિચારણા માટેના મોડેલના વિવિધ વિકલ્પો પૈકી એક વિકલ્પના ફોટા દર્શાવે છે. ખરેખરનું બાંધકામ મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર કરવાનું હોવાથી તે બ્રોશરની વિગતો ધ્યાને લેવાની રહેતી નથી તે બાબતે બીજા પક્ષવાળાને સમજ આપવામાં આવી છે.

૨. વેચાણ કિંમતમાં બાલ્કની, વોશ એરીયા તથા અન્ય સહિયારી સગવડો અને સહિયારી મિલકતોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૩. યોજનામા ગેરેજ/પાર્કિંગ સહિયારું છે અને તે બદલ બીજા પક્ષવાળાએ કોઈ વધારાનો અવેજ આપવાનો થતો નથી.

(૧) (બ) ઉપર થયેલી સ્પષ્ટતા પ્રમાણે મિલકતની એકંદર વેચાણ કિંમત રૂા.———— પુરા નકકી થાય છે. મજૂર કુલ્લે રકમ પૈકી ૧૭.૫% યાને રૂા.———— પુરા ત્રીજા પક્ષવાળા જમીન માલીકોના હિસ્સાની રકમ છે તથા બાકીના ૮૨.૫% યાને રૂા. ——— પુરા પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરના હિસ્સાની રકમ છે. વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી નો સમાવેશ થતો નથી અને તે કાયદાનુસાર બીજા પક્ષવાળાએ ભરવાની અને ભોગવવાની રહેશે.

અવેજની કુલ રકમ રૂા.———— પુરા પૈકી રૂા.———— પુરા બીજા પક્ષવાળાએ નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

વિગત

રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
	કુલ રૂા.		

જે મળ્યા બદલની પહેલા પક્ષવાળા આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એકમના બાંધકામની પ્રગતિ પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા વખતો વખત બીજા પક્ષવાળા પાસે લેખીત માંગણી કરેથી બીજા પક્ષવાળાએ તેવી માંગણી નોટીસ મળેથી દિન—૭ ની મુદતમા પહેલા પક્ષવાળાને માંગણી મુજબની રકમ તે ઉપર ચઢતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય વેરાઓ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળાએ માંગણી બાબતે નીચે મુજબની બાંહેધરી આપી છે. ત્રીજા પક્ષવાળાના હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ વખતોવખત હિસાબે ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧. આ કરાર કરતી વખતે કુલ અવેજના ૩૦% કરતા વધુ રકમ લેવામા આવી નથી.

૨. એકમના પ્લીન્ટના બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના એકંદરે ૪૫% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.
૩. એકમના બાંધકામના તમામ સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે. એક કરતાં વધુ સ્લેબ હોય ત્યારે દરેક સ્લેબ ભરવામા આવેથી પ્રમાણસરના ધોરણે માંગણી કરવામા આવશે.
૪. એકમના બાંધકામમા દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી દરવાજા વગેરે કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.
૫. એકમના બાંધકામમા સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર વગેરેનું બાંધકામ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% કરતા વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.
૬. એકમના બાંધકામમા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, દર્શન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ વગેરે પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% કરતા વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.
૭. એકમમા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, વોટર પંપ, એન્ટરન્સ વરંડા, પ્લીન્ટ પ્રોટેક્શન પેવીંગ વગેરેની સુવિધા પૂર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહિં તેવી રકમની માંગણી કરવામા આવશે.
૮. બાકીની રકમ એકમનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી બીજા પક્ષવાળાને સોંપવામા આવે ત્યારે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આપવાની રહેશે.

આ કરારમા જે કુલ અવેજ નકકી કરવામા આવ્યો છે તેમા પ્રમોટરે ભરવો પડતો વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, સેસ, જી.એસ.ટી., વિજ સેવા માટેની ડીપોઝીટ, સભાસદો માટે અમલમાં આવતી સોસાયટીના શેર ફાળા તથા દાખલ—ફી ની રકમ, નિભાવ ખર્ચની ડીપોઝીટ, વેચાણ દસ્તાવેજના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વગેરેનો સમાવેશ થતો નથી અને તેવી રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણી ઉપરથી ખરેખરના ધોરણે અલગથી આપવાની રહેશે.

આ કરારમા ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે જે કુલ કિંમત નકકી કરવામા આવી છે તેમા કોઈ વધારો માંગવાનો રહેતો નથી. પરંતુ જો સક્ષમ સત્તા મંડળો દ્વારા ડેવલપમેન્ટ યાર્જમા વધારો કરવામા આવે અથવા સ્થાનિક સત્તા મંડળો કે રાજ્ય સરકાર વધારાના કે નવા યાર્જની માંગણી કરે તો તેવી વધારાની રકમ પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી મેળવી શકશે. પહેલા પક્ષવાળા બાંહેધરી આપે

છે કે તેવી વધારાની રકમ માંગતા પહેલા તેઓએ બીજા પક્ષવાળાને ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ, કોસ્ટ અને લેવીઝમા સક્ષમ સત્તા મંડળો તરફથી થયેલા વધારાના નોટીફિકેશન્સ, ઓર્ડર, રૂલ, રેગ્યુલેશન વગેરેની નકલો પત્ર સાથે આપવાની રહેશે અને તેવી માંગણી જે તે સંબંધીત તારીખ પછી થતા ચુકવણા સંબંધે લાગુ થશે.

બીજા પક્ષવાળા સ્વેચ્છાએ ખરીદ કિંમતનું ચુકવણું એડવાન્સમાં કરવાની ઈચ્છા દર્શાવે તો તે રીતે ચુકવણું સ્વીકારવું કે કેમ તે નક્કી કરવાનો વિકલ્પ પહેલા પક્ષવાળાની મુનસફી પર રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા તે વિકલ્પ સ્વીકારે તો પોતાની મુનસફી ઉપર બીજા પક્ષવાળા તરફથી મળતા વહેલા ચુકવણા માટે દર વર્ષે દર સેક્ટરે ટકા ૬% ના દરે ચુકવણાની તારીખ અને ખરેખર ડ્યુ તારીખ વચ્ચે રહેતા સમય માટે અને રકમ માટે આપી શકશે. એક વખત પ્રમોટર તરફથી બીજા પક્ષવાળાને તેવી સગવડ આપવામા આવેથી તેમા ફેરફાર કરવાનો પહેલા પક્ષવાળાને વિકલ્પ રહેશે નહિં.

એકમનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયેથી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એકમના કારપેટ ક્ષેત્રફળ બાબતે સ્થળ ઉપર સંતોષ આપવાનો રહેશે. કારપેટ ક્ષેત્રફળમા મહત્તામ ૩% થી વધુ ફેરફાર થશે નહિં તેની પહેલા પક્ષવાળાએ બાંહેધરી આપેલી છે. તે મુજબ ક્ષેત્રફળની ખરાઈ થયેથી વેચાણ કિંમત ખરેખરના ક્ષેત્રફળ આધારે ગણવાની રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમા કારપેટ ક્ષેત્રફળમા ૩% ની મર્યાદામા ઘટાડો હોય તો વેચાણ કિંમતમા પ્રમાણસરના ધોરણે ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને વધારાની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને જમા આપવાની રહેશે અથવા તેવી રકમ નક્કી થયેથી દિન-૪૫ ની મુદતમા વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કારપેટ ક્ષેત્રફળમા વધારો હોય તો પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી તેવી વધારાની સ્પેસ માટે પ્રમાણસરના ધોરણે વધારો માંગી શકશે અને તે વધારો તે તારીખ પછી ડ્યુ થતા હપ્તા સાથે આપવાનો રહેશે. આ મુજબ ક્ષેત્રફળના તફાવતનો નાણાંકીય મૂલ્યમા એડજસ્ટમેન્ટ ઉપર દર સમયોરસ મીટરની જે કિંમત ઠરાવેલી છે તે અનુસાર ગણવાનો રહેશે.

બીજા પક્ષવાળા તરફથી પહેલા પક્ષવાળાને વખતો વખત જે ચુકવણા કરવામા આવે તે ચુકવણાની રકમ પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી અલગ અલગ મથાળા હેઠળ લેણી પડતી રકમ સામે પોતાની મુનસફી પ્રમાણે એપ્રોપ્રીએટ કરી શકશે અને તે માટે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આ કરાર થકી અધિકૃત કરેલા છે. બીજા પક્ષવાળા ભવિષ્યમા તેવા એડજસ્ટમેન્ટ / એપ્રોપ્રીએશન સામે વાંધો લઈ શકશે નહિં કે તકરાર કરી શકશે નહિં.

(૨) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર સ્થાનિક સત્તા મંડળે પ્લાન મંજૂર કરતી વેળા તથા ત્યારબાદ વખતો વખત લાદેલી તમામ શરતો અને જોગવાઈઓનુ પાલન કરવા બાંહેધરી આપે છે અને એકમનો

કબજો બીજા પક્ષવાળા એલોટીને સુપ્રત કરતા પહેલા જે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળો પાસે જે તે એકમને લગતા પુર્ણતા સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે.

પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર તથા બીજા પક્ષવાળા એલોટી માટે સમય એ મહત્વનું અંગ છે. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે અને એકમનો કબજો પુર્ણતા સર્ટીફિકેટ મેળવી બીજા પક્ષવાળાને સોંપવા માટે તથા સહિયારા વપરાશની મિલકતોનો કબજો રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ સભાસદોને કે તેમના એસોસીએશન ને સોંપવા માટે સમય મર્યાદાનું ચુસ્તપણે પાલન કરવા બંધાય છે. તે જ પ્રમાણે બીજા પક્ષવાળા એલોટી આ કરાર થકી નક્કી થયેલા તમામ હપ્તાની રકમ તથા આ કરાર અન્વયેની તેમની તમામ નાણાંકીય જવાબદારીઓ સમયસર અદા કરવા પહેલા પક્ષવાળાને બાંહેધરી આપે છે.

(૩) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) મુજબ ૧૦૧૦૫.૨૪ (૨.૨૦%) સમચોરસ મીટર છે અને પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને ૧૦૧૦૫.૨૪ સમચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલું છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૧૦૦૨૨.૭૦ સમચોરસ મીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલો છે અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલું છે.

(૪) જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને એકમનો કબજો બીજા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીજા પક્ષવાળા પ્રોજેક્ટમાંથી છૂટા થવાનો ઈરાદો રાખતા ન હોય તો, પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને તેઓ તરફથી મળેલી તમામ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે એટલે કે, કરાર મુજબ કબજો સોંપવાની તારીખથી ખરેખર કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના સમય માટે દર વર્ષે **MCLR+2%** ના દરે વ્યાજ આપવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે જો બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળાને આ કરાર થકી નિયત થયેલા હપ્તાની રકમ ચૂકવવામાં વિલંબ કરે તો તેવા વિલંબીત સમય માટે અને વિલંબીત રકમ માટે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને દર વર્ષે **MCLR+2%** દરે વ્યાજ આપવાનું રહેશે.

ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે પહેલા પક્ષવાળાના બીજા પક્ષવાળા પાસે વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકોને બાધ ન આવે તે રીતે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, જો બીજા પક્ષવાળા એલોટી આ કરાર અન્વયે આપવાની ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ડયુઝ ની ઉ હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષવાળા પોતાની મુનસફી ઉપર આ કરાર રદ કરી શકશે. પરંતુ તે પહેલા પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે બીજા પક્ષવાળાને ૧૫ દિવસની લેખિત નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી આ કરારમાં જણાવેલા સરનામે તથા ઈમેઈલથી આપવાની રહેશે અને કરાર રદ કરવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરવાનો રહેશે. જો બીજા પક્ષવાળા નિયત થયેલ સમય મર્યાદામાં પોતાની કસુર સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો નોટીસ પીરીયડનો અંત આવ્યેથી પહેલા પક્ષવાળા કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે સહી. વધુમાં ઉપર મુજબ કરાર રદ થયેથી પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે બીજા પક્ષવાળા એલોટીને તેઓ તરફથી મળેલ વેચાણ અવેજની તમામ હપ્તાની રકમ માંથી લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ તથા પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલી અન્ય બાકી રકમ કાપીને ૩૦ દિવસની મુદતમાં વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે.

(૫) પહેલા પક્ષવાળાએ એકમમાં આપવા ધારેલ બાંધકામના ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓ ફીક્ષર્સ વિગેરેની વિગતો સાંઘણ—સી માં આપેલી છે.

(૬) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે એકમનો કબજો તારીખ: 31/12/2028 સુધીમાં બીજા પક્ષવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પહેલા પક્ષવાળા પોતાના તથા પોતાના એજન્ટોના કાબુ બહારના પરિબળોને કારણે એકમનો કબજો બીજા પક્ષવાળાને સોંપવા નિષ્ફળ જાય અથવા દરકાર ન કરે તો બીજા પક્ષવાળાની માંગણી ઉપરથી પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળાને તેઓ તરફથી મળેલ પુરેપુરી રકમ જ્યારથી રકમ મળી હોય ત્યારથી રકમ પરત કરવામાં આવે ત્યાં સુધીના ઉપર પેરા—૪ માં જણાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજ સાથે પરત ચુકવી આપવા જવાબદાર રહેશે.

તેમ છતાં જો એકમનો કબજો યુધ્ધ, વર્ગવિગ્રહ, કુદરતી આપત્તી, સરકારી અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળો અને કોર્ટની નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, નોટીફિકેશનના કારણે બાંધકામમાં વિલંબ થવાથી સોંપી શકે નહીં તો પહેલા પક્ષવાળા કબજો સોંપવા માટે વ્યાજબી મુદત વધારાનો, વ્યાજ કે નુકશાની ચુકવ્યા વગર લાભ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૭) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા :

બીજા પક્ષવાળાએ આ કરારની શરતોનું પાલન કરીને સમયસર નાણાંની ચુકવણી કરી હોય તો સક્ષમ સત્તા મંડળ તરફથી પુર્ણતા સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી દિન—૭ ની મુદતમાં પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એકમનો કબજો સોંપવા દરખાસ્ત આપવાની રહેશે અને બીજા પક્ષવાળાએ આ કરારની શરતો પ્રમાણે તે મુજબની દરખાસ્તની નોટીસ મળ્યેથી બાકી નાણાં ચુકવી કબજો દિન—૧૫ ની

મુદતમાં સ્વીકારવાનો રહેશે. બીજા પક્ષવાળા, પહેલા પક્ષવાળા અથવા સભ્યોના એસોસીએશન ધ્વારા નિયત થતી નિભાવ ખર્ચની રકમ ભરપાઈ કરવા બાંહેધરી આપે છે.

પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી કબજો સ્વીકારતી વખતે બીજા પક્ષવાળાએ જરૂરી બાંહેધરીઓ તથા દસ્તાવેજો સહી કરી આપવાના રહેશે અને જો બીજા પક્ષવાળા કબજો લેવામાં કસુર કરે તો પણ નિભાવ ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવા જવાબદાર રહેશે. વધુમાં બીજા પક્ષવાળા પાસે બાકી લેણી પડતી રકમ ઉપર પહેલા પક્ષવાળા દર વર્ષે $MCLR \pm 2\%$ ના દરે વ્યાજની નુકસાની માંગી શકશે.

કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ—૫ ની મુદતમાં જો બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતમાં વર્કમેનશીપ તથા સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ હોવાનું પહેલા પક્ષવાળાના ધ્યાન પર લાવશે તો પહેલા પક્ષવાળાએ, જ્યાં સુધી શક્ય છે ત્યાં સુધી તે ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી—કરાવી આપવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેવી ખામી સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી તેવી ખામી માટે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમ છતાં આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, પહેલા પક્ષવાળા જવાબદાર નહીં હોય તેવા અથવા પહેલા પક્ષવાળાના કાબુ બહારના પરિબલોના પરિણામે વર્કમેનશીપ તથા સ્ટ્રક્ચરમાં ખામી ઉભી થઈ હોય તો તેવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષવાળા જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૮) બીજા પક્ષવાળા એલોટીએ પ્રોજેક્ટમાં આવેલા ફ્લેટોનો ઉપયોગ માત્ર પ્રવર્તમાન બાંધકામના નિયમો અને ડી.સી.આર સાથે સુસંગત રહે તેવા રહેણાંકના હેતુઓ માટેજ કરી શકાશે. કાયદામાં માન્ય હેતુ સિવાયના બીજા કોઈ હેતુ માટે એકમવાળી મિલકતનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં. એકમમાં આવેલ પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૯) બીજા પક્ષવાળા એલોટી સહિતના યોજનાના તમામ એલોટીઓએ સોસાયટી, એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવા માટે સામેલ થવાનું રહેશે અને પહેલા પક્ષવાળા નક્કી કરે તેવા વહીવટી તંત્રની નોંધણી માટે જરૂરી તમામ અરજીઓ, સભ્યપદ તથા બીજા લખાણો સહી કરી આપવાના રહેશે અને તેવા વહીવટી તંત્ર માટે નિયત થતા રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ તથા બાયલોઝ ઉપર સહી આપવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા તરફથી સહી માટે કાગળો મળ્યેથી દિન—૭ ની મુદતમાં બીજા પક્ષવાળાએ સહી, સંમતી લખી આપવાના રહેશે. બીજા પક્ષવાળા એલોટી કે અન્ય એલોટી તેવા સુચિત બાયલોઝ તથા રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન્સ વિરૂધ્ધ તકરાર કરી શકશે નહીં.

પહેલા પક્ષવાળા તરફથી એકમવાળી મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયું છે અને મિલકત વપરાશલાયક થઈ છે તેવી લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી દિન—૧૫ ની મુદત બાદ બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતને લગતા તમામ વેરાઓ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્થાનિક સત્તા મંડળોના ટેક્સીસ, રાજ્ય

સરકારશ્રીના લેણાં, વોટર ચાર્જ, વીમા પ્રિમીયમ, કોમન લાઈટ બીલ, રીપેર ખર્ચ, ઉઘરાણી કલાર્કના પગાર, ચોકીદાર,ઝાડુ મારનાર તથા અન્ય એજન્સીઓના વહીવટી ખર્ચ તથા નિભાવ ખર્ચની રકમમાં પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવા અને ભોગવવા જવાબદાર રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી, એસોસીએશન કે કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તેવા ફાળાની રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આપવાની રહેશે. જ્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળાનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો નિયત ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળાએ એડહોક ધોરણે દર માસે રૂપિયા પાંચ પ્રતિ ચોરસ ફૂટ કારપેટ ક્ષેત્રફળ (ફ્લેટ ધારકો માટે) તથા બે રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ ફૂટ (દુકાન ધારકો માટે) મુજબ નિભાવ ખર્ચનો ફાળો આપવાનો રહેશે. તેવી ફાળાની રકમ વગર વ્યાજે પહેલા પક્ષવાળા પોતાના કબજામાં ધારણ કરવા હકકદાર રહેશે અને સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપનીની રચના થયેથી તેવી રકમ, તેવી સોસાયટી/ એસોસીએશન/કંપનીના ખાતે ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે સહી.

(૧૦) આ કરારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ છે તેવી રકમો ઉપરાંત બીજા પક્ષવાળાએ એકમવાળી મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષવાળાને આ કરારમાં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ થઈ નથી તેવા તમામ આઉટગોઈન્સમાં પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને તમામ પ્રકારના લીગલ ખર્ચ, ચાર્જીસ અને એક્ષપેન્સીસ, વકીલોની ફી, સોસાયટી/કંપની/એસોસીએશનના નોંધણી ખર્ચની રકમો, તેવા વહીવટી તંત્રના રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝ ઘડામણી ખર્ચ તથા સ્ટેમ્પ કાયદા અન્વયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમો અલગથી આપવાની રહેશે.

(૧૨) બીજા પક્ષવાળાની તરફેણમાં એકમવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે તે દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન-ફી, વકીલ ફી તથા સહીયારા વપરાશની મિલકતોનો દસ્તાવેજ સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપનીની તરફેણમાં કરવામાં આવે ત્યારે તેવા દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરેમાં ફાળાની રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને અલગથી આપવાની રહેશે.

(૧૩) પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે બીજા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની બાંહેધરીઓ આપી છે.

૧. પહેલા પક્ષવાળા પાસે પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે અને તેની વિગતો ટાઈટલ રીપોર્ટમાં આપવામાં આવેલી છે. તેમજ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર પહેલા પક્ષવાળાનો પોતાનો ખરેખર શાંત અને પ્રત્યક્ષ કાનુની કબજો છે અને પ્રોજેક્ટ કરવાના અધિકારો છે.

૨. પહેલા પક્ષવાળા પ્રમોટરે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે વિકાસ બાબતે જરૂરી કાયદેસરની તમામ પરવાનગીઓ મેળવી છે અને ભવિષ્યમાં પણ વખતો વખત તેવી પરવાનગીઓ મેળવશે, તેવી બાંહેધરી આપી છે.
૩. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યું ન હોય તેવી કે તેવો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
૪. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા ન હોય તેવા કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ પ્રકરણો પડતર નથી.
૫. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્રોજેક્ટ સંબંધે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે મેળવેલ તમામ પરવાનગીઓ આજે પણ અમલમાં છે અને કાયદેસરની છે અને કાયદા મુજબની પ્રક્રિયા કરી મેળવવામાં આવેલી છે. વધુમાં ભવિષ્યમાં પ્રોજેક્ટ સંબંધે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ કાયદા મુજબની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષવાળા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા તમામ એકમોવાળી મિલકત સંબંધે તમામ કાયદાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરશે.
૬. પહેલા પક્ષવાળાને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે અને બીજા પક્ષવાળાના હક્કોમાં ન્યુનતા આવે તેવા કોઈપણ કૃત્ય કે કસુર પહેલા પક્ષવાળાએ કરેલ નથી.
૭. પહેલા પક્ષવાળાએ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, પ્રોજેક્ટ કે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ એકમવાળી મિલકત સંબંધે, આ કરારથી બીજા પક્ષવાળાને મળતા અધિકારોમાં ન્યુનતા આવે તેવા કોઈપણ કરાર હરકોઈ ત્રાહિત સાથે કરેલ નથી.
૮. પહેલા પક્ષવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે, આ કરાર મુજબ બીજા પક્ષવાળાને એકમ વેચાણ કરવાના અધિકારો ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મર્યાદા નથી.
૯. એકમવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષવાળાની તરફેણમાં કરતી વખતે સહીયારા વપરાશની મિલકતો (આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. વગેરે) નો કબજો એલોટીઓના એસોસીએશન/ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે.
૧૦. પહેલા પક્ષવાળાએ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધે આજપર્યન્તના તમામ સરકારી, ડયુઝ, રેઈટસ, ચાર્જીસ, ટેક્સીસ, અન્ય નાણાં લેવીઝ, પ્રિમીયમ્સ તથા નુકસાની અને બીજા ચુકવણાઓ ચુકતે કરેલા છે.
૧૧. સરકાર તથા અન્ય સ્થાનિક સત્તા મંડળો, કાયદાઓ, સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ, નોટીફિકેશન હેઠળ મિલકત સંપાદન કરવા સંબંધે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ પહેલા પક્ષવાળાને આજપર્યન્ત મળી નથી કે જેનો ટાઈટલ રીપોર્ટમાં ઉલ્લેખ ન હોય.

(૧૪) બીજા પક્ષવાળા એલોટી, પહેલા પક્ષવાળા સાથે નીચે મુજબ બંધાય છે.

૧. એકમવાળી મિલકતનો કબજો મળ્યેથી તે સારી અને વપરાશલાયક સ્થિતિમાં જાળવવામાં આવશે અને તે મિલકતમાં સોસાયટી / એસોસીએશનના રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝ વિરૂધ્ધમાં તથા સ્થાનિક સત્તા મંડળોની લેખીત પરવાનગી વગર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરવામાં આવશે નહીં.
૨. એકમવાળી મિલકતમાં જોખમકારક, સળગી ઉઠે તેવા અને નુકસાન થાય તેવા કોઈપણ પદાર્થો રાખવામાં આવશે નહીં કે એકમવાળી મિલકતના સ્ટ્રક્ચર તથા પડોશીઓની મિલકતમાં નુકસાન થાય તેવી પ્રવૃત્તિઓ કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં તેવી કોઈપણ પ્રવૃત્તિઓના કારણે એકમવાળી મિલકતને નુકસાન થાય તો તે માટે બીજા પક્ષવાળા પોતે જવાબદાર રહેશે અને આજુબાજુની મિલકતો તથા રહેવાસીઓને અને રાહદારીઓને નુકસાન થાય તો તે બીજા પક્ષવાળાએ પોતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે.
૩. એકમવાળી મિલકત જે સ્થિતિમાં પહેલા પક્ષવાળાએ બાંધીને બીજા પક્ષવાળાને સોંપી હોય તે જ સ્થિતિમાં બીજા પક્ષવાળાએ જાળવવાની રહેશે અને તેમાં સોસાયટી/એસોસીએશનના રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન વિરૂધ્ધ સ્થાનિક સત્તા મંડળોની સુચના વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં બીજા પક્ષવાળા તેવી કોઈપણ બાંહેધરીનો ભંગ કરે તો તેના પરિણામો માટે બીજા પક્ષવાળા પોતે જવાબદાર રહેશે.
૪. બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકત કે તે પૈકીનો કોઈ ભાગ તોડી પાડશે નહીં કે તેના દર્શનમાં અને આઉટસાઈડ ક્લરસ્કીમમાં ફેરફાર થાય તેવા સુધારા વધારા કરી શકશે નહીં અને તેવી મિલકતો તથા તેમાં આવેલી ગટર, પાણીની પાઈપો, સારી હાલતમાં જાળવવામાં આવશે અને લાગુ એકમની મિલકતને તથા તેના અલગ અલગ ભાગોને મળતા ટેકામાં ફેરફાર કરશે નહીં અને એકમના કોલમ, બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. પરદી અને અન્ય સ્ટ્રક્ચરલ ભાગોમાં નુકસાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરશે નહીં.
૫. પ્રોજેક્ટ હેઠળની મિલકતોની વીમા પોલીસી લેવામાં આવે તે પોલીસીઓને અસર પહોંચે અથવા રદ થાય અથવા પ્રિમીયમમાં વધારો થાય તે પ્રકારે બીજા પક્ષવાળા પોતાના એકમવાળી મિલકતમાં કોઈપણ કામ કે કસુર કરશે નહીં.
૬. એકમવાળી મિલકતની બહાર કંપાઉન્ડમાં કે પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર કે આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. વિગેરેના સહીયારા વપરાશની મિલકતોમાં બીજા પક્ષવાળા કચરો નાંખશે નહીં કે ગંદકી કરશે નહીં.

૭. સ્થાનિક સત્તા મંડળો અને સરકાર તરફથી કે વીજ કંપની, ગેસ કંપની વિગેરે તરફથી પાણીની લાઈન, વીજળી પુરવઠો, ગેસ સર્વિસ વિગેરે આપવા માટે જે ડીપોઝીટ માંગવામાં આવે તો તે ડિપોઝીટની રકમ પહેલા પક્ષવાળા તરફથી જાણ થયેથી દિન-૧૫ ની મુદતમાં અચૂક ચૂકવી આપશે.
૮. સ્થાનિક સત્તા મંડળોના મિલકત વેરા સહિતના તમામ વેરા, વોટર ચાર્જીસ, વીમા પ્રિમીયમ તથા અન્ય લેણાં સમયસર ભરપાઈ કરશે અને ભોગવશે અને વખતો વખત ભરપાઈ કરતા રહેશે.
૯. જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળાને પુરેપુરી રકમ ચુકતે આપી એકમનો કબજો લઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લે નહીં ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતને લગતા આ કરાર હેઠળના હકકો હરકોઈ ત્રાહિતના લાભમાં ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.
૧૦. એલોટીઓ માટે અમલમાં આવે તેવી સોસાયટી/એસોસીએશન /કંપનીમાં બીજા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેના તમામ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન તથા તેમાં વખતો વખત થતા સુધારા વધારા મુજબ બીજા પક્ષવાળા અમલ કરશે અને એકમવાળી મિલકત તથા સહીયારી મિલકતોની જાળવણી અને નિભાવ ખર્ચમાં ફાળો આપશે. તેમજ સોસાયટી તરફથી મળતી તમામ સુચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરશે.
૧૧. જ્યાં સુધી સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળા અને તેવી રચના થયેથી તેવા સોસાયટી/એસોસીએશનના હોદ્દેદારોને તેમજ તેમના સર્વેયર / એજન્ટો / કામદારોને હરકોઈ યોગ્ય સમયે એકમવાળી મિલકતમાં દાખલ થવા દેશે અને મિલકતની સ્થિતિ બાબતે ઈન્સ્પેક્શન કરવા દેશે તેમજ લાગુ એકમના કબજેદારને નુકસાન થતું હોય તેવા કામોમાં દુરસ્તી કરવા દેશે તેમજ તેવી દુરસ્તી માટે થતો ખર્ચ પોતે ભોગવી ચુકવી આપશે.
૧૨. સમગ્ર પ્રોજેક્ટમાં આવેલી સહીયારી સગવડોનું નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષવાળા કરશે નહિં કે સહીયારી સગવડોમાં સ્વતંત્ર માલિકી હકકના કોઈ દર દાવા કે કલેઈમ કરશે નહિં તેવી બીજા પક્ષવાળા આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૫) પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી એડવાન્સ તથા ડીપોઝીટ તરીકે તથા સોસાયટી / એસોસીએશન / કંપનીની શેર કેપીટલમાં ફાળા તરીકે તથા બીજા આઉટગોઈન્સ લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે માટે જે કોઈ નાણાં વસુલ કરે તે પહેલા પક્ષવાળાએ અલગ નિભાવેલા બેંક ખાતામાં જમા રાખવાના રહેશે અને તે નાણાનો ઉપયોગ જે હેતુ માટે નાણા લેવામાં આવ્યા હોય તે હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં લખવામાં આવેલી કોઈપણ શરતનો હેતુ એકમવાળી મિલકત કે તેને લગતી જમીન કે બાંધકામ કે તે પૈકીના કોઈ ભાગ બીજા પક્ષવાળાને ગ્રાન્ટ કે એસાઈન કરવા માટેનો નથી કે તેમ ગણી શકાશે નહીં. બીજા પક્ષવાળા એલોટીને એકમવાળી મિલકત માત્ર ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે અને તે સિવાયની મિલકત ઉપર બીજા પક્ષવાળાને કોઈપણ હકક મળશે નહીં તેમજ તમામ ખુલ્લી જમીનો, પાર્કિંગ સ્પેસ, આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. (લોબી, સ્ટેરકેસ, ટેરેસ, રીફ્રિએશન સ્પેસ) વિગેરે તમામ જ્યાં સુધી આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે એલોટીઓના એસોસીએશન / સોસાયટીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળાની માલિકીની અને કબજાની ગણાશે.

(૧૭) આ કરાર સહી કર્યાની તારીખ બાદ પહેલા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકત ઉપર કોઈ ચાર્જ કે બોજો ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો તેવો કોઈ ચાર્જ યાને બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો અમલમાં હોય તેવા કાયદાઓમાં ગમે તે લખ્યું હોય તો પણ તેવો ચાર્જ યાને બોજો બીજા પક્ષવાળાના હકકોમાં એકમવાળી મિલકત પરત્વે ન્યુનતા લાવશે નહીં કે તેને વિપરીત અસર કરશે નહીં.

(૧૮) પહેલા પક્ષવાળા આ કરાર બીજા પક્ષવાળાને રવાના કરે તે માત્રથી, જ્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા કરાર સહી કરી શીડ્યુલ પ્રમાણે નાણાંની ચુકવણી કરી ૩૦ દિવસની મુદતમાં પહેલા પક્ષવાળાને પરત કરે નહીં તેમજ તે કરાર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહી સહીમતા કબુલ કરી રજીસ્ટર્ડ કરાવે નહીં ત્યાં સુધી, પહેલા પક્ષવાળાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થયેલી ગણાશે નહીં. જો બીજા પક્ષવાળા કરાર સહી કરી પહેલા પક્ષવાળાને ૩૦ દિવસની મુદતમાં પરત કરી નોંધણી માટે, પહેલા પક્ષવાળા જણાવે ત્યારે સબ-રજીસ્ટ્રારમાં હાજર રહી સહીમતા કબુલ કરશે નહીં તો પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને તે કસુર સુધારવાની નોટીસ આપવાની રહેશે અને નોટીસ મળ્યાની તારીખથી બીજા પક્ષવાળા ૧૫ દિવસમાં અમલ કરી કસુર દુરસ્ત કરે નહીં તો બીજા પક્ષવાળાની એલોટમેન્ટ માટેની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ પહેલા પક્ષવાળાને એકમવાળી મિલકત સંબંધે ચુકવેલી તમામ રકમ એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવામાં આવશે.

(૧૯) આ કરાર, તેમાં જોડેલા તમામ પરિશિષ્ટો અને સાધણો સાથે એક સમુચિત કરાર ગણવાનો રહેશે અને પક્ષકારો વચ્ચેના તે અગાઉના એકમવાળી મિલકત સંબંધેના તમામ લેખિત તથા મૌખિક સમજુતી કરારો, બીજા કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહારો અને ગોઠવણો રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારને પક્ષકારો વચ્ચેનો એક માત્ર કરાર ગણી તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૦) આ કરારમાં કોઈપણ સુધારો યા વધારો પક્ષકારોની લેખીત સંમતી દ્વારા જ કરી શકાશે.

(૨૧) પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટ સમજુતી થયેલી છે કે, પક્ષકારો વચ્ચેનો આ કરાર તથા તેમાં કરવામાં આવેલી તમામ જોગવાઈઓ તથા મજકૂર કરાર અન્વયે ઉપસ્થિત થતા પરસ્પરની જવાબદારીઓ,

એકમવાળી મિલકત તબદીલ થાય તો તેવી તબદીલી હેઠળની એકમવાળી મિલકત સાથે જોડાયેલી ગણાશે અને તમામ હેતુઓ માટે તબદીલીથી રાખનારાઓને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૨) જો કોઈ સંજોગોમાં આ કરાર હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા કે રૂલ્સ કે રેગ્યુલેશન્સ કે વખતો વખત અમલમાં આવતા કાનુનો કે તેની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્રથક કે બિનઅમલી નકકી થાય તો તેવી જોગવાઈઓ, જ્યાં સુધી તે જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાઓ સાથે સુસંગત ન હોય ત્યાં સુધી રદ થયેલી ગણાશે અને જ્યાં સુધી તે કાયદાની જોગવાઈઓ અને નિયમો સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે અને તે સિવાયની બાકીની જોગવાઈઓ વેલીડ અને અમલી ગણાશે.

(૨૩) આ કરાર હેઠળ જ્યાં જ્યાં બીજા પક્ષવાળાએ પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવાનું નકકી કરવામાં આવ્યું છે ત્યાં ત્યાં તે ફાળો બીજા પક્ષવાળાને ફાળવવામાં આવેલી એકમવાળી મિલકતના કારપેટ વિસ્તાર અને સમગ્ર યોજનાના કારપેટ વિસ્તાર વચ્ચેના ગુણોત્તરના પ્રમાણમાં આપવાનો રહેશે.

(૨૪) આ કરારના બન્ને પક્ષવાળાઓ પરસ્પર સંમતી અને બાંહેધરી આપે છે કે, આ કરારના અનુસંધાનમાં પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર પુર્ણ કરવા માટે બીજા જે કોઈ લખાણો કરવા પડે કે કામો કરવા પડે તે પરસ્પર લખી આપશે / કરશે અને અન્ય પક્ષવાળાને સુપ્રત કરશે. એક પક્ષવાળા તરફથી તે બાબતે વ્યાજબી માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બાકીના પક્ષવાળાએ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૫) પહેલા પક્ષવાળા કે તેમના અધિકૃત સહી કરનાર, પહેલા પક્ષવાળાની ઓફિસ ઉપર કે અગાઉથી બીજી કોઈ જગ્યા નકકી થઈ હોય તો તે જગ્યા ઉપર હાજર રહી, કરાર સહી કર્યાથી તે પુરતું એક્ઝીક્યુશન સંપુર્ણ થયેલું ગણાશે અને બીજા પક્ષવાળા એલોટી નિયત સ્થાને હાજર રહી, સહી કર્યેથી અથવા બન્ને પક્ષકારો એકસાથે સહી કર્યેથી કરાર અમલમાં આવેલો ગણાશે. મજકૂર કરાર સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરતની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનો રહેશે અને તા:..... થી અમલમાં આવેલો ગણાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષવાળા અને / અથવા પહેલા પક્ષવાળા આ કરાર તથા તેને લગત વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજીસ્ટ્રેશન કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ નિયત થયેલી સમય મર્યાદામાં રજુ કરશે અને પહેલા પક્ષવાળાએ તેમ થયેથી સમયસર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહી સહીમતા કબુલ કરવાના રહેશે.

(૨૭) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષવાળા અને બીજા પક્ષવાળાએ પરસ્પર આપવાની નોટીસો માટે નીચે મુજબના સરનામા નકકી કર્યા છે અને તે સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી તથા ઈમેઈલ સરનામે મેઈલથી મોકલેલ નોટીસ સંબંધીત પક્ષકારને મળેલી ગણાશે. હરકોઈ પક્ષકારના સરનામા કે મેઈલ એડ્રેસમાં ફેરફાર થાય તો તે બાબતે જે તે પક્ષકારે બાકીના પક્ષકારને લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે અને

તેમ કરવામાં કસુર થાય તો આ કરારમાં જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર સંબંધિત પક્ષકારને મળેલો ગણાશે.

એલોટીનું નામ:

એલોટીનું સરનામું:

એલોટીનું મેઈલ એડ્રેસ: —

પ્રમોટરનું નામ:

પ્રમોટરનું સરનામું:

પ્રમોટરનું મેઈલ એડ્રેસ:

(૨૮) એક કરતા વધુ વ્યક્તિઓએ સાથે મળીને મિલકત વેચાણ રાખી હોય તેવા કિસ્સામાં જે વ્યક્તિનું નામ એલોટી તરીકે પ્રથમ દર્શાવેલું હોય તે વ્યક્તિનું સરનામું અને મેઈલ એડ્રેસ ધ્યાને લેવાનું રહેશે અને આ કરારના તમામ હેતુઓ માટે પત્ર વ્યવહાર તે વ્યક્તિના નામે કરવાનો રહેશે.

(૨૯) આ કરાર હેઠળ ભરવી પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવાની જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે.

(૩૦) પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો ઉકેલ મળી સમજીને કરવાનો રહેશે. જો તેમ ઉકેલ આવી શકે નહીં તો તેવો વિવાદ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તથા નિયમો હેઠળ ઓથોરીટીની મધ્યસ્થિતી કરવાનો રહેશે.

(૩૧) આ કરાર કે તેમાંથી ઉદભવતા તમામ હકો અને જવાબદારીઓ ભારત દેશના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓને આધિન રહેશે અને આ કરાર સુરત કોર્ટની હકુમતને આધિન ગણવાનો રહેશે. તે સિવાય બીજી કોઈ કોર્ટને હકુમત રહેશે નહીં.

શીડ્યુલ-૧

પ્રોજેક્ટ હેઠળની જમીનની વિગત

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના પાલ વિસ્તારમાં આવેલી મોજે ગામ પાલ, તાલુકો અડાજણ, જીલ્લો સુરતના બ્લોક નંબર: ૧૭૯ વાળી ૧૨૫૯૨ સમયોરસ મીટર જમીન કે જે હવે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૦(પાલ) હેઠળ આવી જતાં મુળ ખંડ નં. ૫૨ થી ઓળખાય છે અને જેના બદલામાં પ્રિલીમીનરી સ્કીમ પ્રમાણે અંતિમ ખંડ નં. ૫૨ થી ૯૧૯૫ સમયોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવી છે તે અંતિમખંડની જમીનમાં મંજૂર થયેલ સબ-ડિવીઝનના પ્લાન મુજબ સબ ડિવીઝન — ૫૨/૨ તરીકે ઓળખાતી ૪૫૯૩.૨૯ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી

બીનખેતીની જમીન તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે દરોબસ્ત. સદરહુ અંતિમ ખંડ નંબર ૫૨ પૈકી સબ ડિવીઝન – ૫૨/૨ ની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૩.

દક્ષિણે : ૧૮ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી. રોડ.

પૂર્વે : ૧૨ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી. રોડ.

પશ્ચિમે: ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૨ પૈકી સબ ડિવીઝન – ૫૨/૧

શીડયુલ-૨

પ્રોજેક્ટમાં સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સહીયારી સગવડોની વિગત

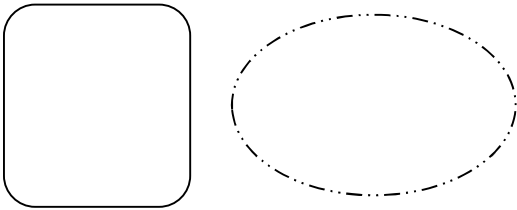
૧. સી.ઓ.પી., પાર્કીંગ તથા માર્જીન
૨. જીમ રૂમ, બેન્કવેટ હોલ, ઈન્ડોર ગેમ રૂમ
૩. દરેક બીલ્ડીંગમાં સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફ્ટ, દાદર, લીફ્ટ વેલ તથા પેસેજીસ
૪. ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ

એ વાતની સાક્ષી અને સત્યે પક્ષકારોએ આજરોજ મુકામે સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપર જણાવેલી તારીખે સહી કરેલી છે.

અત્રે _____ મતુ તત્રે _____ શાખ

પહેલા પક્ષવાળા યાને પ્રમોટર :

બીજા પક્ષવાળા યાને એલોટી :



()

ત્રીજા પક્ષવાળા યાને જમીન માલિકો:

શીડયુલ—એ
બીજા પક્ષવાળાને ફાળવવા નક્કી કરેલ એકમની વિગત

ઉપર શીડયુલ ૧ માં વર્ણવેલી જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે બાંધવામાં આવેલી "પ્રેસ્ટીજ મોરાર" નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બીલ્ડીંગ "——" ના માળ ઉપર ફ્લેટ/દુકાન નં..... વાળી તથા સમગ્ર જમીનમાં ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલા —— સમયોરસ મીટર હિસ્સાની જમીન સાથે દરોબસ્ત. મજકુર એકમના ક્ષેત્રફળની વિગત નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	સમ ચોરસ ફૂટ	સમ ચોરસ મીટર
રેરા કાયદા મુજબ		
બાલ્કની તથા વોશ એરીયા સહિત કારપેટ		
મંજૂર પ્લાન પ્રમાણે બીલ્ડ અપ		

શીડયુલ—બી
શીડયુલ—એ માં જણાવેલ એકમનો ફ્લોર પ્લાન

સાંઘણ—એ
સ્થાનિક સત્તા મંડળે મંજૂર કરેલ પ્લાન તથા રજાચીઠીની પ્રમાણીત નકલ.

સાંઘણ—બી
રેરા કાયદા હેઠળ થયેલ નોંધણીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

સાંઘણ—સી
એકમવાળી મિલકતના સ્પેસીફિકેશન્સ તથા એમેનીટીઝની વિગત

૧. દરેક એકમમાં વિટ્રીફાઈડ ગ્રેનામાઈટ ટાઈલ્સનુ ફ્લોરીંગ.
૨. એકમના અંદરની દિવાલો ઉપર લાપી.
૩. ફ્લેટના દરવાજાઓ ફ્લશ ડોર તથા બારીઓ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ.
૪. દુકાનના રોલીંગ શટર.
૫. સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના કેબલ્સથી વાયરીંગ તથા સ્ટાન્ડર્ડ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ.
૬. સ્ટાન્ડર્ડ સેનિટરી વેર્સ તેમજ સ્ટાન્ડર્ડ સી.પી. ફીટીંગ્સ.
૭. સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફ્ટ અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ.