!! વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) !!

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ : મી, માહે : , સને : ૨૦૨૩ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

આ વેચાણ કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના એલોટી :–

....

ઉ.વ.આ. : ...., જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. : ......

આધારકાર્ડ નંબર :

PAN NO.:

((હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર **"એલોટી"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. જે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.))

જોગ લી....

આ વેચાણ કરારનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટર :–

"GREEN CONWELL LLP" એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN NO. AAWFG 5234 C)

ઠેકાણું : ૨૯–૩૦, સાંઈબાબા શ્રધ્ધાનગર સોસાયટી, ચોકસીવાડીની બાજુમાં,

ન્યુ રાંદેરરોડ, સુરતના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર....,

અતુલભાઈ ધીરૂભાઈ ગોંડલીયા,

ઉ.વ.આ. : ૪૯, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે.: ૧૦૧, હરેકૃષ્ણ કોમ્લેક્ષ શ્વેતા સોસાયટી, એ.કે.રોડ, સુરત.

((હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **"પ્રમોટર"** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. જે પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.))

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : સુરત સીટી (મજુરા), મોજે ગામ : વેસુના, રે.સર્વે નંબર : ૫૫૬ પૈકી, બ્લોક નંબર : ૩૫૨/૨, જેનું રેવન્યુ દફતર ૭–૧૨ મુજબ કુલ્લે હે. ૦–૯૩–૦૦ આરે. ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર ૨૯, ઓરીઝનલ પ્લોટ નંબર ૭૬, જેના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૪૯૫ ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. વાળી જમીન હમો બીજા પક્ષના યાને "GREEN CONWELL LLP" એક ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડે કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું રે.સર્વે નંબર : ૫૫૬ પૈકી, બ્લોક નંબર : ૩૫૨/૨, જેનું રેવન્યુ દફતર ૭–૧૨ મુજબ કુલ્લે હે. ૦–૯૩–૦૦ આરે. ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર ૨૯, ઓરીઝનલ પ્લોટ નંબર ૭૬, જેના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૪૯૫ ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં હમો બીજા પક્ષનાએ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના પ્લાન કરેલ. જે અંગેના પ્લાન પાસ અને રજાચિઠ્ઠી ટાઉન પ્લાનર ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ ડીપાર્ટમેન્ટ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા **તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૩ થી ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૭૫** થી મંજુર કરેલ છે. આમ, સદરહું ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨ વાળી જમીનમાં હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગોનો પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે.

આમ, ઉપરોકત મંજુર પ્લાન મુજબ હમો બીજા પક્ષના "GREEN CONWELL LLP" એક ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : સુરત સીટી (મજુરા), મોજે ગામ : વેસુના, રે.સર્વે નંબર : ૫૫૬ પૈકી, બ્લોક નંબર : ૩૫૨/૨, જેનું રેવન્યુ દફતર ૭–૧૨ મુજબ કુલ્લે હે. ૦–૯૩–૦૦ આરે. ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર ૨૯, ઓરીઝનલ પ્લોટ નંબર ૭૬, જેના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૪૯૫ ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. ધરાવતી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસરની બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરેલ. જે **"કલ્પ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાય છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બાર માળનાં રેસીડેન્ટ બિલ્ડીંગો વાળી સોસાયટીનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"કલ્પ રેસીડેન્સી"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી **તા.૨૦/૦૪/૨૦૨૩ થી ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૭૫** થી મેળવેલ છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં. TDO/DP/NO.075 તારીખ ૨૦/૦૪/૨૦૨૩ થી મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	**કલ્પ રેસીડેન્સી**	……	…….

(ઘ) મજકુર ઈમારતમાં આવેલ યુનીટ/એકમ અંગેની હમો પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ(રેરા) હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે **રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SURAT MUNICIPAL CORPORATION/.........../.............., તારીખ : ....** થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરની જમીનના ટાઈટલ સંબંધિત હકીકતો તથા બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ તમામ પુરાવા હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. અને એલોટીએ સદર મિલકત બાબતે તમામ હકીકત જાતે પોતે તથા તેમના નિષ્ણાંતો પાસે ખરાઈ કરી ખાતરી કરેલ છે અને ત્યારબાદ એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને સદર મિલકત ખરીદ કરેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે./કરવામાં આવશે. તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા મંડળ/ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ 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.

(ઝ) પ્રમોટર ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીને **“કલ્પ રેસીડેન્સી”** માં આવેલ **બિલ્ડીંગ નંબર : ....ના ....** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત, જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં છે. તે ખરીદવા પ્રમોટરનો સંપર્ક કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **“કલ્પ રેસીડેન્સી”** માં આવેલ **બિલ્ડીંગ નંબર : ....ના ....** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ......** વાળી મિલકત, જેનુ વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ છે. તે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ “રેરા” કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ– “૧” માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ– “૨” માં ફ્લેટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ– “૨” માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

આવેલ છે. પરિશિષ્ટ– "૩" માં સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહિયારી સુવિધા સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબત જાણકારી, પૃષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

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

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો, ખાતરી, વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

॥ શરતો ॥

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા– "ઠ" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ– "૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ– "૨" માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ– "૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામનો ખર્ચ તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધા તથા સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ડ્રેનેજ જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટીએ તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના શિડયુલ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા......../– અંકે રૂપિયા ....પુરા** થાય છે. પરંતુ આ ફકત વેચાણ કિંમત હોય, જેથી ભરણું, જી.એસ.ટી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે અલગથી એલોટીએ આપવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

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

(૧.૪) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે **રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. જે રકમ એલોટીએ પોતાની સગવડતા, ઈચ્છા મરજી મુજબ સ્વૈચ્છીક રીતે ચુકવેલ છે. અને પ્રમોટરે એલોટીની સુચના અને ફરમાઈશ મુજબ એડવાન્સની રકમ સ્વીકારેલ છે. જે રકમ વધુ હોવા બાબતે એલોટીએ કોઈપણ જાતની તર તકરાર કે વાંધો વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી.

<u>।। બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત ।।</u>

ક્રમ	વિગત/બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
૨				
			કુલ્લે રકમ રૂપિયા	

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ **રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચે મુજબની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

<u>(૨) ચુકવણીની પધ્ધતી :–</u>

(૨.૧) કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"GREEN CONWELL LLP"** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી તેમને ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે એલોટીએ ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ પ્રમોટરને ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

<u>।। ચુકવણીની પધ્ધતી ।।</u>

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવવાની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ % રકમ
૨	કબજા વગરનો વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦ % રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીન્થ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦ % રકમ
૪.	આર.સી.સી સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦ % રકમ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

૫.	દિવાલોનુ ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦ % રકમ
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ દાદર, લીફટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦.૦૦ % રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫.૦૦ % રકમ
૮.	લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૦.૦૦ % રકમ
૯.	બી.યુ.સી. મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦.૦૦ % રકમ

(૨.૨) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ અલગથી જુદા ચુકવવાના રહેશે. તેમજ તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થશે નહી.

(૨.૩) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૨.૪) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી(સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે MCLR + ૨% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૨.૧) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

<u>(૩) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

(૩.૧) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની સંપુર્ણ માલિકી રહેશે.

(૩.૨) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે, તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

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

(૩.૪) પ્રમોટર એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ કાયદા હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ કાયદા નીતી નીયમો હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો, તકરાર, માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

<u>(૪) એલોટીએ ભરેલ રકમ એડજસ્ટ/સરભર કરવા બાબત :–</u>

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

<u>(૫) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે. :–</u>

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

પરંતુ જો કોઈપણ સંજોગોમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તથા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ જેવા કે જી.એસ.ટી., ભરણુ, તમામ પ્રકારના ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	**કલ્પ રેસીડેન્સી**	......	....

(૬) પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો **તા. ૩૦, એપ્રિલ–૨૦૨૭** અથવા તે પહેલા, એલોટી યાને ખરીદનારને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સિવાય અન્ય કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સમય પહેલા તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલી હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, કુદરતી આપતી, સરકારી નોટીસ, હુકમ નિયમ, જાહેરનામુ, અથવા સક્ષમ સતાધિકારીના પ્રતિબંધ ઉપરના સંજોગોમાં/કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલેટ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૭) એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્યપધ્ધતી :–

(૭.૧) પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામે તમામ રકમ ઉપર MCLR + ૨% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ખંડ નં.(૨.૧) ની જોગવાઈ મુજબ અવેજ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની બાકી રકમ હોય તે તારીખ પછી MCLR + ૨% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત, બજારની પરિસ્થિતિના (FORCE MAJEURE) કારણે, બાંધકામ–કામદાર મજુર વર્ગ, ઈન્ડસ્ટ્રીઝમાં હડતાલ, તળની જમીનમાં કોર્ટ કેસ થાય, એલોટી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા કરેલ ફરીયાદને કારણે સ્થાવર મિલકતના સદર પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટ કચેરીની સુચના, હુકમ, નીતી નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં વિલંબ થાય તેમ હોય, તેવા સંજોગે બાંધકામ સમય મર્યાદામાં પુર્ણ ન થાય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે પ્રમોટરે કોઈપણ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે નહી.

(૭.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩(ત્રણ)–મહીનાની અંદર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	……	…….

એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર)–દીવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. બિલ્ડીંગનું વપરાશી દાખલો આવ્યા પછી જો એલોટી ફ્લેટનો કબજો ન લે તો પણ તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ, વેરાઓ તેમણે ભરવાના રહેશે.

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

(૭.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર)–દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે, તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ)–દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે 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 હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

<u>(૮) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

(૮.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર)–દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર)–દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ તેમજ તમામ પ્રકારના વેરાઓ, લાઈટબીલ, ગેસ બીલ, મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. તેમજ એલોટીને નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની રકમ ચુકવણી કરીને કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર વેચાણવાળી મિલકત અન્ય કોઈ પણ ત્રાહીત વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. જે એલોટી કબુલ કરે છે.

(૮.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

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

(૯) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

(૯.૧) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(૯.૨) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૯.૩) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી. તેમજ એલોટી આ વેચાણ કરારના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવા કોઈપણ બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ગીરો આપવાનું નકકી કરી નાણાંકીય લોન મેળવો તો તે ધિરાણના તમામ હપ્તા તેમજ અન્ય રકમો ભરવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં બેંક લોન એલોટીને ન આપી શકે કે ન મળે તો એલોટી કોઈ રીતે વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમાં ન ચુકવી આપે તો એલોટીને મજકુર મિલકત અંગેના કોઈ પણ હકકો પ્રાપ્ત થશે નહી. અને આ વેચાણ કરાર/સાટાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે અને પ્રમોટરની એકલાની સહી મતુથી રદ થશે જે એલોટી પણ કબુલ રાખે છે.

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

(૯.૫) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા

મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(૯.૭) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(૯.૧૦) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે. (પરંતુ ફકત બી.યુ.સી. આવ્યા સુધી)

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

(૯.૧૨) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૯.૧૩) સદરહું પ્રોજેકટમાં ફલેટો તથા ફલેટને લાગુ ટેરેસ મંજુર થયેલ છે. તે ટેરેસ વાળી ખુલ્લી જગ્યા જે તે ફલેટ હોલ્ડરની માલિકીની ગણાશે. તેમાં અન્ય કોઈ ફલેટ હોલ્ડરે તર–તકરાર કે વાંધો–વિરોધ કરવાનો નથી.

<u>(૧૦) એલોટી દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

એલોટી આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

એલોટી પોતે અથવા જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે....,

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

(૧૦.૨) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈ પણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૧૦.૩) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન તથા સોસાયટીના નિયમો વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તેની નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

(૧૦.૫) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. તથા મકાનમાં તેમજ કોમન એરીયામાં (બેસમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આર.સી.સી. ના બીમ, કોલમ, દાદર, સ્લેબ, પરડી તેમજ ધાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી, પેરાપીક વોલ, તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીપ રૂમ, લીપ પીટ, વોટર પ્રુફીંગ, કલર, સ્ટ્રકચર, રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણીની લાઈન, વીજ લાઈન, ગેસ લાઈન, ફલોરીંગ વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી, ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફલેટના કે બિલ્ડીંગના એલીવેશનના મોખરાના ભાગ (ELEVETION) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે. એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગનાં દિવાલમાં તથા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે તથા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે. તેમજ એ.સી.ના આઉટ ડોર પ્રમોટરે બતાવેલ જગ્યાએ મુકવાના રહેશે.

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

(૧૦.૭) ફલેટને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫(પંદર)–દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

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

(૧૦.૯) સદર ફલેટની બાકીની રકમ ઉપરોકત સમયમાં ફરજીયાત એલોટીએ ચુકવી આપવાની રહેશે. તેમજ પ્રમોટર દ્વારા જે કાંઈ રજુઆતો કરવામાં આવેલ છે. તે એલોટી કબુલ રાખે છે.

(૧૧) એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૨) ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી મકાનમાં તેમજ કોમન એરીયામાં (બેસમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આર.સી.સી.ના બીમ, કોલમ, દાદર, સ્લેબ, પરડી તેમજ ધાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી, પેરાપીક વોલ તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીપ રૂમ, લીપ પીટ, પેસેન્જર લીફટ, ગુડસ લીફટ, બિલ્ડીંગ તેમજ કેમ્પસનું તમામ વોટર પ્રુફીંગ, કલર, સ્ટ્રકચર, રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણીની લાઈન, વીજ લાઈન, ગેસ લાઈન, ફલોરીંગ વિગેરે અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. પાંચ વર્ષ પછી કોઈ પણ જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી એટલે કે તમામ પ્રકારની બાંધકામની જવાબદારી અને રાજય સરકાર અને કેન્દ્ર સરકારના કાયદાની તમામ પ્રકારની જવાબદારીઓથી મુકત થશે અને તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે સહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

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

(૧૨.૧) જો એલોટી દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે લીકેઝ થાય તો તેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ગણવામાં આવશે નહી અને આથી પ્રમોટર આવી કોઈપણ ખામી કે નુકસાની રીપેર કરવા જવાબાદાર રહેશે નહી.

(૧૨.૨) કોઈ પણ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતીઓ જેવી કે, તોફાન, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી સ્ટ્રકચર નબડુ પડી જાય અને અકસ્માત કે જાન હાની થાય કે એલોટીની મિલકતનો કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

<u>(૧૩) સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–</u>

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

<u>(૧૪) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

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

<u>(૧૫) ઉપયોગ :–</u>

"**કલ્પ રેસીડેન્સી**" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ, સ્પેસ, વીજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, ટેરેસ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	**કલ્પ રેસીડેન્સી**	……	…….

એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે. ઉપરનો ટેરેસ પ્રમોટરની સુચના મુજબ સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને કોઈપણ સુવિધાઓને નુકશાન કરશે નહી. તેમજ "**કલ્પ રેસીડેન્સી**" માં આવતી તમામ સુવિધા (એમીનીટીસ) નો ઉપયોગ સંપુર્ણ પ્રોજેકટ પુરો થયા બાદ તમો પહેલા પક્ષના યાને લખાવી લેનારને વાપરવા મળશે.

(૧૬) એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ પણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈ પણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૭) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે...ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લે છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૮) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. :–

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

(૧૯) સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

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

(૨૦) બંધનકારક અસર :–

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	**કલ્પ રેસીડેન્સી**	......	....

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦(ત્રીસ)–દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરાર આ પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ)–દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (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 બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

<u>(૨૧) સંપુર્ણ કરાર :–</u>

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

<u>(૨૨) કરારમાં સુધારો :–</u>

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

<u>(૨૩) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–</u>

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

<u>(૨૪) અમલ કરવા બાબત :–</u>

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

<u>(૨૫) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :–</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીઓ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીએ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૬) 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 હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે, તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૭) સહી કરવાનું સ્થળ :–

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

(૨૮) નોંધણી :–

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

(૨૯) સુચનાઓ :–

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :– ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– ૨૯–૩૦, સાંઈબાબા શ્રધ્ધાનગર સોસાયટી, ચોકસીવાડીની બાજુમાં, ન્યુ રાંદેર રોડ, સુરત–૩૯૫૦૦૫.

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

(૩૦) સંયુકત એલોટી :–

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

(૩૧) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	**કલ્પ રેસીડેન્સી**	......	....

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

(૩૨) વિવાદનો ઉકેલ :–

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

(૩૩) શાસન વ્યવસ્થા :–

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

–:: શીડયુલ ::–

।। પરિશિષ્ટ–૧ (ઈમારતો/બિલ્ડીંગો) ।।

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : સુરત સીટી (મજુરા), **મોજે ગામ : વેસુના,** રે.સર્વે નંબર : ૫૫૬ પૈકી, **બ્લોક નંબર : ૩૫૨/૨,** જેનું રેવન્યુ દફતર ૭–૧૨ મુજબ કુલ્લે હે. ૦–૯૩–૦૦ આરે. ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી.પી સ્કીમ નંબર ૨૯,** ઓરીઝનલ પ્લોટ નંબર ૭૬, જેના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૪૯૫ ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ફાયનલ પ્લોટ ક્ષેત્રફળ ૬૦૪૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જે જમીન પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨,** જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતી જમીનમાં **"GREEN CONEWLL LLP"** નામની એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત **"કલ્પ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાય છે.

જે જમીનની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ....,

દક્ષિણે : લાગુ ....,

પુર્વે : લાગુ ....,

પશ્ચિમે : લાગુ ....

।। પરિશિષ્ટ –૨ (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ) ।।

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગો કે જે **"કલ્પ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : ....ના ....માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....**વાળી ફલેટ–મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ **બિલ્ટઅપ એરીયાનું સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** તથા વોશ એરીયા અને બાલ્કની એરીયા સિવાયનો કાર્પેટ એરીયા સુમારે ક્ષેત્રફળ **...... ચો.મી.** છે. તથા વોશ એરીયા અને બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **..... ચો.મી.** છે. તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ–વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની મિલકત.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	**કલ્પ રેસીડેન્સી**	......	....

જે ફલેટની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

પુર્વે : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

।। પરિશિષ્ટ—૩ ।।

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

ઉપર પરીશીષ્ટ—૧ માં જણાવેલ સઘળી જમીન, કોમન પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની દાદર તથા ચાલ, લીફટ, સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વિજળી જોડાણ, બિલ્ડીંગની ઉપરની અગાસી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, એલીવેશન, વિગેરે તથા આ પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા જેવી કે, વોચમેન કેબીન, સી.ઓ.પી. ગાર્ડન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, કલ્બ હાઉસ તથા અન્ય સામાન્ય તમામ સુવિધાઓ બધા જ યુનીટ/એકમ ધારકો વચ્ચે સહીયારી હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ સહીયારી સુવિધાનો કોઈપણ યુનીટ/એકમ હોલ્ડર અથવા ફલેટ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ—દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણ સાવધાવસ્થામાં કરી આપેલ છે. જે આપણને તેમજ આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી, અને રહેશે સહી.

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

....

"GREEN CONWELL LLP" એક ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર..,
અતુલભાઈ ધીરૂભાઈ ગોંડલીયા,

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર : એલોટી	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
....		
બીજા પક્ષના : વેચનાર : પ્રમોટર	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
અતુલભાઈ ઘીરૂભાઈ ગોંડલીયા, ... **"GREEN CONWELL LLP" એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર..,**		

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....

!! વેચાણ કરાર !!

!! ફલેટ નંબર : .... !!

————————————————————————

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : સુરત સીટી (મજુરા), મોજે ગામ : વેસુના, રે.સર્વે નંબર : ૫૫૬ પૈકી, બ્લોક નંબર : ૩૫૨/૨, જેને ટી.પી સ્કીમ નંબર ૨૯, ઓરીઝનલ પ્લોટ નંબર ૭૬, જેના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૧ તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨ વાળી જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૭૬/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતી જમીનમાં આયોજીત **“કલ્પ રેસીડેન્સી ”** માં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : ....**ના **....... માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** વાળી ફલેટ–મિલકત.....,

————————————————————————

રજી.નં. :

તારીખ :

————————————————————————

!! ખરીદનાર !!

....

————————————————————————

!! વેચનાર !!

“GREEN CONWELL LLP” એક ભાગીદારી પેઢી

————————————————————————

!! કલ્પ રેસીડેન્સી !!

મોજે ગામ : વેસુ, તા. મજુરા, જી. સુરત.

————————————————————————

!! એડવોકેટ !!

અખિલ એસ. વેકરીયા
કિરીટ બી. મુંગરા

————————————————————————

!! ઓફીસ !!

————————————————————————

૪૦૮૧, ચોથો માળ,
સીલ્વર બીઝનેસ પોઈન્ટ,વી.આઈ.પી. સર્કલ,
ઉત્રાણ–કોસાડ રોડ,ઉત્રાણ, સુરત.
મો. : ૭૮૭૮૨–૪૦૦૦૨
મો. : ૯૭૨૫૫–૫૭૨૦૮

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વેસુ	૨૯	૭૬/૨	કલ્પ રેસીડેન્સી	......	....