....

વેચાણ અંગેનો કરાર

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના / લખી આપનાર :–

SATURNS SKYLINE LLP (PAN ....)

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

હિતેષભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા

ઉ.વર્ષ.આ. ૪૬, ધંધો વેપાર, ધર્મે હીન્દુ

ઠેકાણું, ૨૦૫, શાંતપ્રભા હાઈટ્સ, રમુજીલાલ હોલની સામે, જવાહરચોક,

મણીનગર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૦૮.

(Aadhar Card No- 9327-9619-1053)

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના / લખાવી લેનાર :–

....

ઉ.વર્ષ.આ. ...., ધંધો ...., ધર્મે હીન્દુ

રહેવાસી, ...

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

બંન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૫ (નારોલ)** મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે **ઈસનપુર**ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર–**૩૫૯/૧અ** કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર–**૫૩** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦૭/૧** ની આશરે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ **૪૪૨૭–૯૯** ચો.મી. (રોડ રસ્તા સહીત ૫૨૦૩ ચો.વાર) બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ રસ્તાના ચાલ–નીકાલના, ઈઝમેન્ટના તથા અન્ય સઘળી માલ–મીલકત ઈત્યાદી સહીતની કુલ સઘળી જમીન

વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી શ્યામવિજય ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

મજકુર જમીન અમો લખી આપનાર–વેચાણ આપનાર **SATURNS SKYLINE LLP** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તેના જમીન માલીક ધ્વની (ઈસનપુર) કો.ઓ.હા.સો.લી. ના વતી અને તરફથી તેના વહીવકટકર્તા / ચેરમેનશ્રી મહેતા મનોજકુમાર ધીરજલાલની પાસેથી **તા. ૧૭/૦૬/૨૦૨૧** ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ–**૧૧ (અસલાલી)** ના મે. સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર–**૪૪૫૫** થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકક પત્રકમાં તેના ફેરફાર નોંધ નંબર–*૮૭૩૪* થી તા. ૧૦/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. એ રીતે સદરહુ બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન વેચાણ આપનાર **SATURNS SKYLINE LLP** ના પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

સદરહુ જમીન અંગે બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના કેસ નંબર–.. તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર–......................... .... થી તા. .... ના રોજથી રેસીડેન્સ માટે આપેલ છે એ રીતે વેચાણ આપનાર પેઢીએ જાતે જ મજકુર જમીન ઉપર ઉપરોક્ત રેસીડેન્સના પ્લાન પાસ કરાવેલ છે અને જે સદર આખી યોજના " **શ્યામ પરીસર** " ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં રહેણાંકીય સ્કીમ મુકેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર ફલેટસ બનાવેલ છે જેમાં અમોએ રહેણાંકના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના " **શ્યામ પરીસર** " ના નામની ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં અમો લખી આપનારે રહેણાંકની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર " **શ્યામ પરીસર** " ની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહુ સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સભ્યો વેચાણ લેનાર સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેકટ) ની જમીન પર ફલેટસ બાંધવાનો હકક અને અધિકૃત ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોકત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો મુજબ કુલ .... નંગ ફલેટસનુ બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષ એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે " **શ્યામ પરીસર** " (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) નામની પરિયોજનામા આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–............. માં આવેલ ફલેટ નંબર–........... (.............. ફલોર) કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા ઓપન બાલ્કની .... છે. અને જમીનનો નેટ પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા ફલેટ અથવા સદરહુ મીલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતામંડળ, અમદાવાદ ધ્વારા નોંધણી નંબર–...................... .... તારીખ .... થી મેળવવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરીશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ જે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ફલેટસનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ ફલેટસનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર), ખૈરનાર હિલેશકુમાર પ્રકાશભાઈ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ફલેટસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ મીલકત ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર ફ્લેટસનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે. બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે, તે ફ્લેટસના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત મીલકત અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અ.મ્યુ.કો. પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે અ.મ્યુ.કો. તથા સરકારીશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મીલકતનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા ઉકત મીલકત અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરીયોજનામાં બંધાઈ રહેલા અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક પૈકી બ્લોક–.............. માં આવેલ ફ્લેટ નંબર–..................(............ફ્લોર). ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી સદરહું મીલકતનું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત મીલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની ૧૦૦ મી.મી પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ્સ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ મીલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. ..../– (અંકે રૂપીયા ....પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત ફ્લેટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી બ્લોક–................ માં આવેલ ફ્લેટ નંબર–.................. (...............ફ્લોર) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે..........

(૧) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ કુલ .... નંગ ફ્લેટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચનો અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૧.એ) યોજનાના બ્લોક–................ માં આવેલ ફ્લેટ નંબર–.................... (..................ફ્લોર) કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../– (અંકે રૂપીયા ....) છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોકત કિંમતમાં મીલકતની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહીતની ફેસેલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **" શ્યામ પરીસર "** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ

ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૧.બી) *ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે મીલકતની કુલ કિંમત **રૂા.** ..../– અંકે રૂપીયા .... છે.*

(૧.સી) *આ કરાર કરવામાં આવે છે તે પહેલા રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.*

(૧) *રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.*

(૨) *રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.*

(૩) *ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર– (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી).*

(૪) *રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.*

(૫) *રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનમાં અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.*

(૬) *રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી–બારણાંનુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.*

(૭) *રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી*

વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી / ફલેટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧.ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરો, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈના નાંણા, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી, કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાનસફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧.ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કરવાનો નથી પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અ.મ્યુ.કો. ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ આવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફલેટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થીત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના અ.મ્યુ.કો. ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામાં / પરીપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧.એફ) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી, આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

*(**૧.જી**) યોજનામાં (.................ફ્લોર) ઉપર આવેલ ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અ.મ્યુ.કો. તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળ ના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR+2 ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને .... .સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ–૧ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.*

*(**૧.એચ**) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે. અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.*

*નોંધ :– પેટા ખંડ **૧**સી ના (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.*

*(**૨.૧**) મકાનના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.*

*(**૨.૨**) બંન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે નહી.*

એ જ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ

અવેજના નાંણા તેમજ લેણાં, ચાર્જીસ, વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર 7714.78 ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કય ેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ ક ંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી–જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણના નિયમોના ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. 11572.17 એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન પર તેમણે 11142.46 એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્ય છે. અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફલેટનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરીયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર

હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ ફલેટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, તથા અન્ય એમેનીટીઝ સંબંધીની વિગતો અંગે કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ ફલેટનો કબજો તા 31/12/2026 ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧) માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અ.મ્યુ.કો., કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થીત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થીત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણો

૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થીથી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭. સદરહુ યોજનામાં આવેલ ટેરેસનો ઉપયોગ યોજનાના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે તેમજ યોજનામાં આવેલ પાર્કીગનો ઉપયોગ ફલેટના સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે. અને તેમાં તમામ સભ્યોનો સહીયારો હકક ગણવાનો રહેશે અને તેનો ઉપયોગ તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–

પ્રમોટરે જે તે ઓથોરીટી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવવાનુ રહેશે અને એલોટી પાસેથી પેમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ મુજબ લેખિતમાં ફલેટનુ પઝેશન પ્રમોટરે આપવાનુ રહેશે. પ્રમોટરે એગ્રીમેન્ટ મુજબ નોટીસ ઈશ્યુ થયાની ૩ માસની અંદર અલોટીને પઝેશન આપવાનુ રહેશે. જો પ્રમોટર એગીમેન્ટ મુજબની કોઈપણ ફોર્માલીટી, પ્રોવિઝન અને ડોકયુમેન્ટનુ પાલન ન કરે તો પ્રમોટરે એલોટીને સંમતિ અને ઈન્ડીમ્નીટી આપવાની રહેશે જો પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા એલોટી હકકદાર છે. પ્રમોટરને પ્રોજેકટનુ ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળેથી ૭ દીવસની અંદર લેખિતમાં એલોટીને પઝેશન આપવાનુ રહેશે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ

હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કરાણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવયા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સના નાંણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં જેમા આવેલુ હોય તે મકાનમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શકય હોય ત્યાં આવેલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનુ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનુ વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળ તર ચુકવી આપવાના પાત્ર બનશે નહી.

(૭.૫) ફલેટને નુકશાન :–

૧. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા ફલેટના 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 ફલેટ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે અથવા તો ફલેટના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કે તેને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨.   કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાને કારણે ફલેટને કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાયે કે ફલેટના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–

૧.   જો બીજા પક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨.   કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

(૭–૭) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોસર, બુકલેટ, વોકથ્રુ, હોલ્ડીંગ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરતના માધ્યમ ધ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસેલીટી લાઈટીંગ, લેન્ડ સ્કેપીંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર કંમ્પાઉન્ડ વોલ અને ગેટ વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલ્ગન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દીવાલ ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેકટ્રીકફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનુ માત્ર યુનિટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વિસીઝ ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝ વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોસર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનમાં આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની

માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા કે વચકા કે દાવા દુવીના પ્રકરણો કરવા–કરાવવાના નથી અને જો કરે–કરાવે તો આથી રદ્દબાતલ થાય સહી.

ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોસરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુ સહ બીલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનુ ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે ફ્લેટમાં આવેલ પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાવવાની રહેશે પહેલા પક્ષના દ્વાર સુચિત મંડળનીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દીવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટાનિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા–ધોરણમાં તથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯–૧) ફ્લેટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામા આવે તે તારીખથી ૧૫ દીવાસ બાદ બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને મકાનના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા, અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબધીત સ્થાનીક સત્તામંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો

તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતના હીસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હીસ્સો નકકી ન થાય ત્યા સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક કામચલાઉ ફાળો ચુકવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાએ આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ના થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવાની આવી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત ફલેટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચતિ એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનીમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જયારે ફલેટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી

(૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ અ.મ્યુ.કો. પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હીત રહેલા નથી.

(૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમા પેન્ડીંગ નથી.

(૫) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત ફ્લેટ તથા તેની વિંગ અંગે અ.મ્યુ.કો. એ આપેલ તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત ફ્લેટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવના તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મળેવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, ફ્લેટ અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

(૭) પહેલા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉક્ત ફ્લેટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ, કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુવર્ક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત ફ્લેટનુ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

(૯) પરીયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષ ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિવિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જ અને કરવેરા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે અ.મ્યુ.કો. ને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અ.મ્યુ.કો. તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા, હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે.

(૧) બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફલેટ જેમાં આવ્યુ છે તેનો ઉપયોગ મકાનના નિયમો–વિનીમયો, અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અ.મ્યુ.કો. ની પરવાગની તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નંબર–૭–૧ થી ૭–૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષના ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનસીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અ.મ્યુ.કો. ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા–લઈ જવામાં દાદર અથવા ફલેટ આવેલ છે તેના માળખા અને ફલેટના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફલેટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેના નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો.

(૩) બીજા પક્ષના ઉકત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને ફલેટના બારી માળખાને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થીતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અ.મ્યુ.કો.ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનીમયો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટમાં કરવા–કરાવવાનુ નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનુ ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામા આવશે તો તેની પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબલીટીઝ અંગેનો કોઈ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના ધ્વારા પરીયોજનાની કોમન સુવિધાઓ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કે કોઈ સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ ફલેટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર

સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ ફ્લેટની સાથે તેમજ તેની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થીતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. તેમજ મજકુર ફ્લેટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટમાં આવેલ કોલમ, બીમ, દીવાલો સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમા અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજબુત મકાનને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાન સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) બીજા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ફ્લેટની જમીન કે તેના બીલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટને કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશો તો સંપુર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ **" શ્યામ પરીસર "** ના કંમ્પાઉન્ડમાં/ યોજનાની જમીનમાં કોઈપણ ભાગ પર અને અન્ય મકાનમાં કોઈ કચરો,, ગંદકી, ચીથરા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પરીયોજનાના અન્ય સભ્યને અગવડતા ઉપસ્થીત થાય તેમજ પરીયોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ–સામાન મુકવાનો નથી.

(૭) પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દીવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફ્લેટમાં આવેલ વીજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા મંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાને ફ્લેટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(૯) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ

નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના ધ્વારા ફલેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે, આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ફલેટ અને તેની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ ફલેટ સબંધીત તથા અન્ય સબંધીત નિયમો, વિનીમયો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ પડતા હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનુ પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ અને ખંર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે..

(૧૧) પહેલા પક્ષનાએ અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત ફલેટ અથવા કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થીતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યોને સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના ફલેટમાં સ્થીતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેંઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફલેટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફલેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ કોમન સુવિધાઓવાળી જગ્યા તેમજ મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો

નથી તેમજ કોઈ બોજો ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થીત થતા નથી.

(૧૭) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મીલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો ફલેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી તેમજ બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરા મળ્યાના ૭ દીવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે કરાર મળેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાએ કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દીવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સબંધીત સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રી કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ. રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દીવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ. રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દીવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને

પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલ વિષય અંગે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ફ્લેટ અંગે બંન્ને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં તેના બંન્ને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓને બંન્ને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ટરેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણકે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણ ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિયિનમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિયિનમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેથી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ગણાશે.

(૨૩) કરારમાં જયા પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યા પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવીષ્ટ તમામ

ફલેટ / પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત ફલેટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાહેંધરીઓ

બંન્ને પક્ષે આથી સંમત થાય છે તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામા આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામા આવેલ હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને ફરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનુ સ્થળ

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી મતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંન્ને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળે ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંન્ને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ. રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામા આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ. રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવ્યહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ, એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામુ

SATURNS SKYLINE LLP

" શ્યામ પરીસર "

૨૦૫, શાંતપ્રભા હાઈટ્સ, રમુજીલાલ હોલની સામે, જવાહરચોક, મણીનગર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૦૮.

બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામુ

....

....

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામા કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંન્ને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયાનુ હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

બીજા પક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવતા તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનુ નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનુ નિરાકરણ

બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અ.મ્યુ.કો. ને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભ થતા હકકો અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ શહેરની હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ અમદાવાદ શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરીશીષ્ટ–૧

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૫ (નારોલ)** મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે **ઈસનપુર**ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર–**૩૫૯/૧અ** કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર–**૫૩** માં સમાવેશ

કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦૭/૧** ની આશરે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ **૪૪૨૭–૯૯ ચો.મી.** (રોડ રસ્તા સહીત ૫૨૦૩ ચો.વાર) બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શ્યામ પરીસર** " ના નામથી ઓળખાય છે. અને તેમાં આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–............... માં આવેલ ફ્લેટ નંબર–........... (.............. ફ્લોર) કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા ઓપન બાલ્કની .... છે. અને જમીનનો નેટ પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી. છે.

પરીશીષ્ટ–૨

સદર ફ્લેટ નંબર–................. (................ ફ્લોર) ની બાંધકામવાલી મીલકતનો જમીનમાં વ.વ. હીસ્સો .... ચો.મી. એરીયા છે.

પરીશીષ્ટ–એ.

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ–૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " **શ્યામ પરીસર**" નામની યોજનામાં આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–............... માં આવેલ ફ્લેટ નંબર–........... (.............. ફ્લોર) કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા ઓપન બાલ્કની .... છે. અને જમીનનો નેટ પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી. છે.

જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્રિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

પરીશીષ્ટ–બી :– યુનિટનો ફલોર પ્લાન.

એનેક્ષર એ :– મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ.

એનેક્ષર બી :– રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર સી :– યુનિટની સુવિધાઓ

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ–બી, એનેક્ષર–એ, એનેક્ષર–બી અને એનેક્ષર–સી થી દર્શાવેલ પેપર્સ તથા સદરહુ જમીનની કોમન ફાઈલ તેમજ વેચાણવાળી મીલકત સબંધીના તમામ પેપર્સ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ છે જે બીજા પક્ષનાએ મેળવી લીધેલ છે જેની બીજા પક્ષનાએ જોઈ તપાસી ખાતરી કરી લીધેલ છે.

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરાની રકમ બાના તરીકે નિચેની વિગતે મળેલ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
રૂા. ..../–	....	....	....

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

પહેલા પક્ષના / લખી આપનાર :–

SATURNS SKYLINE LLP *એ નામની ભાગીદારી પેઢીના*

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

———————————————— ————————————————

(શ્રી હિતેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા)

બીજા પક્ષના / લખાવી લેનાર :–

———————————————— ————————————————

(...)

<u>*રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩ર (અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ*</u>

પહેલા પક્ષના / લખી આપનાર :–

SATURNS SKYLINE LLP *એ નામની ભાગીદારી પેઢીના*

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

———————————————— ————————————————

(શ્રી હિતેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા)

બીજા પક્ષના / લખાવી લેનાર :–

———————————————— ————————————————

(..)

વેચાણ દસ્તાવેજ

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૫ (નારોલ)** મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે **ઈસનપુર**ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર–**૩૫૯/૧અ** કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર–**૫૩** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦૭/૧** ની આશરે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ **૪૪૨૭–૯૯ ચો.મી.** (રોડ રસ્તા સહીત ૫૨૦૩ ચો.વાર) બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શ્યામ પરીસર** " ના નામથી ઓળખાય છે. અને તેમાં આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–............... માં આવેલ ફલેટ નંબર–........... (............... ફલોર) ની કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક હીસ્સા સહીતની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા.** ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો

એકતરફવાળા :– ***SATURNS SKYLINE LLP*** *(PAN ....)*

લખી આપનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

હિતેષભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા

ઉ.વર્ષ.આ. ૪૬, ધંધો વેપાર, ધર્મે હીન્દુ

ઠેકાણું, ૨૦૫, શાંતપ્રભા હાઈટ્સ, રમુજીલાલ હોલની સામે, જવાહરચોક, મણીનગર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૦૮.

(Aadhar Card No- 9327-9619-1053)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " અમો " અને અગર અમો " લખી આપનાર " અગર " વેચાણ આપનાર " એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ વાલી વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :– ....

લખાવી લેનાર ઉ.આ.વર્ષ. પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ....

રહેવાસી, ...

(PAN ....)

(Aadhar Card No-..)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા " તમો " અને અગર" લખાવી લેનાર " અગર " વેચાણ લેનાર " 'એ રીતે સંબોધવામાં આવશે છે. જેશબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વાલી વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૫ (નારોલ)** મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે **ઈસનપુર**ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર–**૩૫૯/૧અ** કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર–**૫૩** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦૭/૧** ની આશરે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ **૪૪૨૭–૯૯ ચો.મી.** (રોડ રસ્તા સહીત ૫૨૦૩ ચો.વાર) બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શ્યામ પરીસર** " ના નામથી ઓળખાય છે. (હવે પછી હી જેનો ઉલ્લેખ ફલેટ અથવા પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) અને તેમાં આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–................. માં આવેલ ફલેટ નંબર–............ (.............. ફલોર) કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા ઓપન બાલ્કની .... છે. (જેને હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ મીલકત અથવા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ની કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાલી મીલકત તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક હીસ્સા સહીતની મીલકત ચાલી આવેલ છે. જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે મીલકત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક રૂા. ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ના કિંમત અનં સંપુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા. .... ના રોજ લેખીત વેચાણ અંગેનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર અમદાવાદ–**૫ (નારોલ)** ના મે. સબ. રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર–.................... થી નોંધણી થયેલ છે

તારીખ	**બેંક / શાખા**	**ચેક નંબર**	**રકમ**

....

રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા)

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જેથી નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તર-તકરાર અમો પહેલા પક્ષનાએ કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ વાલી વારસોએ કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ-કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદ્દબાતલ થાય સહી અને ગણાશે નહી.

(૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટના ટાઈટલ તથા હુકમનોની હકીકત એવી છે કે.

મજકુર જમીન અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર **SATURNS SKYLINE LLP** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તેના જમીન માલીક ધ્વની (ઈસનપુર) કો.ઓ.હા.સો.લી. ના વતી અને તરફથી તેના વહીવકટકર્તા / ચેરમેનશ્રી મહેતા મનોજકુમાર ધીરજલાલની પાસેથી **તા. ૧૭/૦૬/૨૦૨૧** ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-**૧૧ (અસલાલી)** ના મે. સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર-**૪૪૫૫** થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હકક પત્રકમાં તેના ફેરફાર નોંધ નંબર-**૮૭૩૪** થી તા. ૧૦/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. એ રીતે સદરહુ બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન વેચાણ આપનાર **SATURNS SKYLINE LLP** ના પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. એ રીતે સદરહુ બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન વેચાણ આપનાર શ્યામશિવ ડેવલોપર્સના પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

સદરહુ જમીન અંગે બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના કેસ નંબર-...તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-............................ .... થી તા. .... ના રોજથી રેસીડેન્સ/કોમૅશીયલ માટે આપેલ છે એ રીતે વેચાણ આપનાર પેઢીએ જાતે જ મજકુર જમીન ઉપર ઉપરોક્ત રહેણાંક/કોમૅશીયલના પ્લાન પાસ કરાવેલ છે અને જે સદર આખી યોજના "**શ્યામ પરીસર**" ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં રહેણાંકીય સ્કીમ મુકેલ છે.

આમ સદરહુ જમીન હાલ શ્યામ શિવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલી છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરીયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, અમદાવાદ ધ્વારા નોંધણી નંબર-.. થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની નકલ તમોને આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના ટાઈટલવાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ " **શ્યામ પરીસર** " નામે ફલેટનુ બાંધકામ કરેલ છે.

" **શ્યામ પરીસર**" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદીન સુધી યાને કે તમો બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા સુધી અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનુ પાલન કરીએ પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે / મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ .... નંગ ફલેટનુ બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે અને તેમાં આવેલ અલગ-અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક-............. માં આવેલ ફલેટ નંબર-.................... (.............. ફલોર) ના બાંધકામવાળી મીલકત કે જે અ.મ્યુ. કો. અમદાવાદ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ તે મીલકતનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે. તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે ફલેટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દીવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ, એકસકલુઝીવ બાલ્કનીનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર, કામ, સ્કર્ટીંગ, કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદ્દબાતલ થાય સહી. મજકુર મીલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ અને સદરહુ ફલેટ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજાને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેકટ, આર્કીટોનીક ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિયિનમ તરીકે

કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરીયોજના પર ફલેટોનુ બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધલ છે. અને તમોને સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૪) અમો પહેલા પક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ફલેટોનુ બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) સદરહુ યોજના પરત્વે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરીશુ અને તેવી સર્વિસ સોસાયટીના નિતી–નિમયોનુ પાલન સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે. અને તે અંગે સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તેમજ ફંડ અમો પ્રથમ પક્ષકાર સદર સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરીશુ

(૬) નીચે પરીશીષ્ટમા દર્શાવેલ ફલેટ અમો પહેલા પક્ષનાના માલીકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે. અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૭) આજરોજ બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા " **શ્યામ પરીસર** " માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોઈ તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને

આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કાંઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કારયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નિચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

(૧) બીજા પક્ષનાને સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેના લગતા કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનુ કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેકટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, બેકઅપ ઈલેકટ્રીકસીટી સપ્લાયનુ કામ, તમામ દીવાલોનુ કામ, તમામ ટાઇલ્સ, ડેડો, બાથરૂમના કામ તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ વિગેરે તમાક કામોની ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો ધ્વારા કરી–કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવતા, તમામ કામનુ લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી–કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે અને તમામ બાબતો કબુલ મંજુર રાખેલ છે તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતા કરેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમેનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામા સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો / ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા તો ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન એમેનીટીઝને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી અને આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૩) વધુમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખીતી બાંહેધરી આપેલ છે કે

તેઓએ મજકુર ફ્લેટ અને સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો / કાર્યો કરશે–કરાવશે તો સદરહુ મીલકત / સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ (૩) જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.

(એ) સદરહુ ફ્લેટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી જો બીજા પક્ષના ધ્વારા અથવા કોઈ ફેરફાર કરવા–કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સરદહુ મીલકત / કોમન સુવિધાઓ / યોજનાને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદાર તમો બીજા પક્ષના રહેશો.

(બી) યોજનાના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનુ નથી., કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટુ પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી કે બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવુ કાર્ય કરવાનુ નથી.

(સી) બીજા પક્ષકારે સદરહુ ફ્લેટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દીવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દીવાલમાં નીકળ તો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દીવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી / પુટી, પી.ઓ.પી., જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષાર યુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

(ડી) યોજનાની કે કોમન સુવિધાઓની યોજનાની કોઈપણ બહારની તથા અંદરની દીવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગ તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી–દરવાના, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારે કરવા–કરાવવાનુ નથી.

(ઈ) ફ્લેટ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને ફ્લેટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામા સારી ગુણવતાનુ સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનુ રહેશે.

(એફ) સદરહુ યોજનાના આર.સી.સી. કામમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ પાડવાના નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈપણ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપુર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે જેથી આર.સી.સી. માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે તેમ છતાં આ બાબતને તમો બીજા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન

લોડ કરતા વધુ લોડ મુકી કે તોડફોડ ધ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોચાડો અને તેના લીધે યોજનાનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

(જી) સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા અ.મ્યુ.કો. ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનીમયો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર "**શ્યામ પરીસર** " માં કરવા-કરાવવાનુ નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનુ ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશો તે તેના પરીણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

(એચ) ટુંકમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરીપુર્ણ કરી આપેલ છે તેમાં કરેલ તમામ કામોની ગુણવતા તદ્દન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવતા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છો.

(૮) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે ઉપરાતં સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કીટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કીટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડ વાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા દીવાબતીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનુ પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચાનારને આપેલ છે વધુમાં યોજનાને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. પાણીના ટાંકી ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે સંજોગવશાત જો કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તે અંગે પણ આપણે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ યોજના ફલેટની સ્કીમ સબંધી હોઈ અ.મ્યુ.કો.ના નિતી-નિયમો મુજબ ફાયર સેફટી અંગેની કોઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય છે તેમ છતાં કોઈપણ પ્રકારનુ અનિચ્છનીય બનાવ બને કે કોઈ

આકસ્મીક કારણોથી કોઈપણ પ્રકારનો બનાવ બને તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૯) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ ફલેટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મીલકતનો કબજો પહેલા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલા નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદારનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ મંજુર રાખેલ છે આમ તમો ખરીદારને સમજી, વિચારી સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી હાલની સ્થળ ઉપરની સગવડતાઓ સાથે કરવા–કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે વચકા કાઢવાના નથી કે કોઈ દાવાદુવી પ્રકારણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદ્દબાતલ થાય સહી. આમ તમો ખરીદનારાએ ફલેટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતને કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિયષ્માં વાંધા વિરોધ કે દર દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મીલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિયષ્માં વાંધા વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદાનાર કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદ્દબાતલ થાય સહી.

(૧૦) સદરહુ મીલકત જે યોજનામાં આવેલ છે તે યોજનામા આવેલ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટ બનાવી આપેલ છે અને ફલેટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થીતીમાં આવેલ છે તે જ સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. ઉપરાત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા યોજનાની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત સદરહુ યોજનાની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ, તથા સીકયુરીટી કેબીન, કંમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટ, પાર્કીગ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાંણીની ટાંકી તથા સ્ટ્રીટ લાઈટ અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત સદરહુ યોજનાના તમામ ફલેટ હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે મજકુર યોજનાના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વીજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, યોજનાને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા અ.મ્યુ.કોર્પો. ના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા યોજનાના સભ્યો, કબજેદારો તથા

ફ્લેટ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા / એજન્સી તમો સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી તથા તમામ ફ્લેટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે સહી સદરહુ શરતને તમો ખરીદાનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

ઉપરાંત સદરહુ મીલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે અ.મ્યુ.કો. કચેરીમાં ફોર્મ નંબર–૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનુ હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે સહી. આમ ધારા–ધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ / પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ યોજાની ઉપર સ્ટ્રીટ લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે તે અંગે પણ આપણે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરાવામાં આવેલ છે.

(૧૧) વધુમાં તમો ખરીદાનારા સાથે કાર / મોટરસાઈકલ પાર્કીગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવાંમાં આવેલ છે કે સદર ફ્લેટમાં આ અંગે અલગ સુવિધા પાર્કીગ માટે આપેલ છે અને તે તમો ખરીદારાએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિયષ્માં આ બાબતે ખરીદારાને વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદ્દબાતલ થાય સહી ફ્લેટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

(૧૨) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત, રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અ.મ્યુ.કો. તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનો કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજના આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા

હકકની રૂઈએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર ફલેટનો માલીકી હકકે ઉપયોગ, ઉપભોગ વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ મજબુર ફલેટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી રહેણાંકના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર ફલેટ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલા–બદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા આવક–આમદની ઉપજાવવા પણ હકકદાર થયા છો. ઉપરોકત કાર્ય રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરી શકાશે સહી.

બીજા પક્ષના નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનસીલ, અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમા ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અ.મ્યુ.કો. ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા–લઈ જવામાં દાદર અથવા સદરહુ યોજનાના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફલેટને નુકશાન થશે તે બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ સદરહુ યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ કોમન જગ્યાઓ તેમજ રસ્તા જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે તેમ પાણીનુ સ્ટોરેજ કરવા તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ ફલેટમાં વધારાની પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

(૧૪) આજદીન બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ, વીજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે રમખાણો, આતંકવાદ, આગ વિગેરેની કારણે તથા બીજા પક્ષના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે યોજનામાં ક્ષતી સર્જાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી ફલેટ હોલ્ડરની કે તમો સદરહુ યોજનામા તમામ ફલેટ હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થીક, કે ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ અને તમો ખરીદનારાએ સંમતી આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ ફલેટનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનુ પ્રિમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા ફલેટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૧૫) બીજા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેની યોજનાને કે તેમાં આવેલ ફલેટોના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંર્દભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશો તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમન બીજા પક્ષનાએ ફલેટમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનમાં કોઈપણ ભાગ પર અને સદરહુ યોજનામાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા તેવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાના નથી કે જેથી કરીને સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થીત થાય. તેમજ કોમન જગ્યામાં કે રસ્તામાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ–સામાન મુકવાનો નથી.

(૧૬) સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત રહેંણાકના હેતુ માટે જે સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી. સદરહુ યોજનામાં કે ફલેટમાં કોઈપણ ક્ષતી, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે તે અંગેના ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યની રહેશે તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૭) સરદહુ નીચે પરીશીટષ્માં દર્શાવેલ ફલેટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બીલ્ડીંગના મેનટેન્નસ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેનટેન્નસ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટના બાંધકામ શકય હોય તેટલા તમામ પ્રર્વતમાન કાયદા (ઈ.સી.સહીત) નુ પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતાાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબલુ મંજુર રાખીને ફલેટ ખરીદ કરેલ છે.

(૧૮) સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુમા સુખાકારી માટે કોમન એમેનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પાસેથી

કરવા–કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનુ નાણાકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનુ નથી કારણ કે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મીલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી વિચારીને તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટવાળી મીલકત સરકારી અર્ધ સરકારી, સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે અ.મ્યુ. કો. તેમજ ટોરેન્ટ પાવર લી. વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ માલીક, કજબેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામમાંથી અમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ માલીક, કજબેદાર તરીકે કમી કરી–કરાવી તમો બીજા પક્ષનાનુ નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી–કરાવી શકશે સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી, જવાબ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી સંમતિ જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી ઉપરાંત સદરહુ યોજનાને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને કે " **શ્યામ પરીસર** " નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનુ નથી.

(૨૦) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ યાને કે આજદીન સુધીનુ જમીન મેહસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુ. ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એફ.એસ.આઈ. ના નાણા, આઈ.સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીન તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ ઉપરાંત ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીન, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રકી કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાજ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મીલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

(૨૧) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી મીલકત **રૂા.** ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં વેચાણ આપી છે જેથી તેના ઉપર સરકારશ્રીના નિયમ

મુજબનો જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યો છે ભવિષ્યમાં કાયદા મુબજ ૩૨–ક માં જો મીલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે સહી અને તમો જે કોઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડયુટી પેટે ભરપાઈ કરો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ મળેલ ગણાશે નહી.

(૨૨) બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, અમદાવાદ ધ્વારા (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે.

કરાર રદ કરવા બાબત

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિધિનમ અથવા તે હેઠળ ધડવામા આવેલ નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેથી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ગણાશે.

(૨૩) સદરહુ " **શ્યામ પરીસર** " એ નામની યોજનાની બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ, વધારાની એફ.એસ.આઈ તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હીસ્સો રહેશે નહી કે ગણાશે નહી.

(૨૪) ઉપરકોત વણ વહેંચાયેલા હિસાની .... ચો.મી. વિસ્તાર એટલે કે કોમન એરીયાનો હિસ્સો કો.ઓ. સોસાયટી ધ્વારા સંચાલીત કરવામાં આવશે. વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન નોંધણી પ્રોજેકટ રેવન્યુ રેકડક્કમાં દર્શાવ્શિકાશે. ગુજરાત સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ ૧૯૬૧ મુજબ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે તેમજ સદર સોસાયટી રેરા એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૧૭ મુજબ વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન ટ્રાન્સ્ફર કરવાની કાર્યવાહીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૫) ઉપર જણાવ્યા મુજબ રચના કરેલી મેનેજમેનન્ટ બોડીની રચના કોમન એરીયા તેમજ વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાના એરીયાના સંચાલક કરશે. (સોસાયટીની રચના બાદ અને મેનેજમેન્ટ બોડીને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપ્યા પછી હાથ ધરાયેલા વેચાણ ખતના કિસ્સામાં) તે જ હેતુ માટે સંચાલક / ડીરેકટર / અધ્યક્ષ અને સચીવની વચ્ચે લેવાયેથી પ્રથમ એન્યુઅલ જનરલ મીટીંગમાં નિયુકત કરવામાં આવશે.

વેચનાર અને ખરીદનાર અથવા કહેવાતી સરકારી મંડળીના અધ્યક્ષ રહેશે જે પછી જાહેર થયેલ ગણાશે.

(૨૬) કોમન એરીયાનો પ્રત્યક્ષ કબજો વિમા નકલ, સબંધીત વિભાગના નંબર, લીફ્ટ, લાયસન્સ, સામાન્ય સાધનસામ્રગીની બાહેંધરી અને સૌથી અગત્યની મંજુરીવાળી યોજનાઓ અને બી.યુ. પરમીશન જેવા મહત્વપુર્ણ દસ્તાવેજોની સાથે મર્યાદીત કહેવામાં આવેલી સહકારી સેવા મંડળીને સુપ્રત કરવામાં આવશે. મર્યાદીત જણાવેલ સહકારી સેવા મંડળને રજુ કરવામાં આવશે.

(૨૭) દરેક સભ્ય એટલે કે ખરીદનારો પણ મેનેજમેન્ટ બોડી એટલે કે સોસાયટી ધ્વારા નિર્દિષ્ટ નિયમો અને નિયમોથી સમંત થાય છે.

વેચાણ આપેલ ફ્લેટની વિગત

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-**૫ (નારોલ)** મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે **ઈસનપુર**ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર-**૩૫૯/૧અ** કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-**૫૩** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર-**૧૦૭/૧** ની આશરે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ **૪૪૨૭-૯૯ ચો.મી.** (રોડ રસ્તા સહીત ૫૨૦૩ ચો.વાર) બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શ્યામ પરીસર** " ના નામથી ઓળખાય છે. અને તેમાં આવેલ અલગ-અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક-............... માં આવેલ ફ્લેટ નંબર-........... (.............. ફ્લોર) કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા ઓપન બાલ્કની .... છે. અને જમીનનો નેટ પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી. છે.

જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એની વિગતોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યકિતની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણ કે વશ થયા વગર બીનકેફી હાલતમાં અકકલ હોશીયારીથી

શુધ્ધબુધ્ધિથી, રાજીખુશીથી વાંચી વંચાવી સાંભળી, સમજી વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરીસ્થીતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુબત સંમતિથી લખી આપેલ છે. અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજા પક્ષનાએ પણ વાંચી વંચાવી સમજી વિચારીને તનમનની સાવધ અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ વાલી વારસો એકઝીકયુટરો સહીત ઈત્યાદી તમામને સંપુર્ણપણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

આજરોજ તારીખ. માહે સને ૨૦૨૨ ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

એકતરફવાળા / લખી આપનાર :-

SATURNS SKYLINE LLP એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

_______________________________ _________________________

(શ્રી હિતેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા)

____

સરનામુ :- બ્લોક-.............., ફલેટ નંબર-................. (............. ફલોર) " **શ્યામ પરીસર** "

ધ્વની ટેનામેન્ટ, ઈસનપુર, અમદાવાદ.

વેચાણ આપનાર / પહેલા પક્ષના   વેચાણ લેનાર / બીજા પક્ષના

_____________________________ __________________________

સરનામુ :- બ્લોક-.............., ફલેટ નંબર-................. (............. ફલોર) " **શ્યામ પરીસર** "

ધ્વની ટેનામેન્ટ, ઈસનપુર, અમદાવાદ.

વેચાણ આપનાર / પહેલા પક્ષના		વેચાણ લેનાર / બીજા પક્ષના

---------------------------- ----------------------------

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળા / લખી આપનાર :-

SATURNS SKYLINE LLP *એ નામની ભાગીદારી પેઢી*

ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

---------------------------- ----------------------------

(શ્રી હિતેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા)

બીજીતરફવાળા / લખાવી લેનાર :-

---------------------------- ----------------------------

(..)