

:: દસ્તાવેજનો પ્રકાર ::

વેચાણ કરાર

:: મિલકતનું વર્ણન ::

“ રોયલ સ્કેવર ”

મોજે બારડોલી, તા. બારડોલી, જી. તાપી.

સીટી સર્વે નંબર ૮૦, ૮૧ તથા ૧૭૫૬ ના

..... માળ પર આવેલ દુકાન નં.

:: પ્રથમ પક્ષના : (વેચાણ આપનાર) ::

અરિહંત એસોસીએટસના ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર

તરૂણ અનીલભાઈ શાહ

:: બીજા પક્ષના : (વેચાણ લેનાર) ::

નયન રામચંદ્ર દેસાઈ

મેહુલ નયનભાઈ દેસાઈ (એડવોકેટ)

પ્રીતી મનુભાઈ શાહ

વ્યારા, તા. વ્યારા, જી. તાપી.

મો. ૯૮૨૫૯૪૪૧૧, ૯૮૨૫૯૭૭૨૦૦, ૯૪૨૬૧ ૫૪૨૭૦

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૭ ના ને વાર તા.
માહે સને ૨૦૨૧ ને અંગ્રેજી દિને :-.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

અરિહંત એસોસીએટ્સ, મુ. બારડોલી. તા. બારડોલી, જી. સુરત કે જે એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી છે અને જેનો ભાગીદારી પેઢીનો નં. PAN NO. ABBFA 7615 H છે,

અરિહંત એસોસીએટ્સના ભાગીદારી પેઢી ના મુખ્ય ભાગીદાર તરૂણ અનીલભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ. ૩૧, ઇંધો- ખેતી/વેપાર, જાતના- હિંદુ જૈન, રહે- જીર/૩૦૧, હેપ્પી એકક્ષીલેસિયા, યુર્નિવર્સીટી એરપોર્ટ રોડ, વેસુ, સુરત સીટી, સુરત.

આધારકાર્ડ નંબર	પાનકાર્ડ નંબર	મોબાઇલ નંબર
9046 0896 2234	BJJPS 0454B	98250-74777

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

મે.,

(૧), ઉ.વ.આ.-....., ઇંધો-....., જાતના-....., રહે-.....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) બન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

સુરત જીલ્લા, બારડોલી તાલુકા, મોજે બારડોલી માં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૮૦, ૧૭૫૬ છે તે જમીન અગાઉ શ્રી સુરજમલ ઇવરચંદ વિગેરેની વ્યક્તિગત માલિકી કબજા ભોગવટા હેઠળની ચાલી આવેલ. સદરહું જમીન ત્યાર બાદ તા. ૦૮/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી બારડોલી દફતરે અનુક્રમ નંબર-૨૬૩૭ થી કાયદેસર રીતે નોંધાયેલ અને સીટી સર્વે નંબર-૮૧ જે સુલોચનાબેન ચંદ્રવદન કોઠારી વિગેરેનાઓ તા. ૧૭/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી બારડોલી દફતરે અનુક્રમ નંબર-૩૦૨૭ થી કાયદેસર રીતે નોંધાયેલ અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે સદર જમીન પહેલા પક્ષનાની માલિકીની થયેલ. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરી બારડોલી દફતરે તા. ૩૦/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ માલિક તરીકે દાખલ છે તે જમીન જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે તેને હવે પછી આ કરારમાં પ્રોજેક્ટની જમીન તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહું જમીન હાલ મે. અરહિંત એસોસીએટ્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) ની જમીન પર પ્રોજેક્ટ બાંધવાનો હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીનમાં બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, અને થર્ડ ફ્લોર (એમ B+G+3) બિલ્ડીંગનું બાંધકામ નું આયોજન કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજના માં યાને કે “રીયલ સ્ટેવર” નામના લો રાઇઝ બિલ્ડીંગ માં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “પ્રોજેક્ટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) માળે નંબર ધરાવતો ફુકાન (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “ફુકાન” તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નંબરથી ગાંધી નગર ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફુકાન નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો, તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક (એન્જીનિયર) મે. મોદી એસોસીએટ્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો 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 દ્વારા ઇચ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ જેના ઉપર કરવાનું છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના સીટી સર્વે ની નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ દુકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે પ્રોજેક્ટ ના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા “રોયલ સ્કેવર” ના બિલ્ડીંગ માં માળ પર આવેલ દુકાન નં- ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે. અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી દુકાન નં. નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત દુકાન નો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે દુકાન બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેક્સનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાન નો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં દુકાન ની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે દુકાન નંબર-..... વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ./- (અંકે રૂપિયાપુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે

રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજ ની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત દુકાનના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી “રોયલ સ્કેવર” માં માળ પર આવેલ દુકાન નં. 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 પરિયોજનાની જમીન ઉપર બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ B+G+3 માળનું એક મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

૧એ I.).. “રોયલ સ્કેવર” બિલ્ડીંગ ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં- કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તે દુકાનની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં “રોયલ સ્કેવર” ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર “રોયલ સ્કેવર” ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧એ)..
એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, દુકાન નો ભાગ બનતી ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની રૂ. ની કિંમત ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

૧બી)..
ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પેરા ૧એ I. થી ૧એ III. મુજબ “રોયલ સ્કેવર” બિલ્ડીંગના માળ પર આવેલ દુકાન નં. ની કુલ કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા છે.

૧સી).. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નિચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

I. રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

II. રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને “રોયલ સ્કેવર” બિલ્ડીંગનુ પિલ્લય લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

III. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. II નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે ચાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૫% ની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)

IV. રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને “રોયલ સ્કેવર” ના બિલ્ડીંગ ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

V. રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને “રોયલ સ્કેવર” બિલ્ડીંગ માં દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VI. રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને “રોયલ સ્કેવર” બિલ્ડીંગ માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VI. રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને “રોયલ સ્કેવર” ના બિલ્ડીંગ ની લિફ્ટનું ફાઇનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફિંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને

પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VII. બાકી રહેતી રકમ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષના એ પહેલા પક્ષનાને “રોયલ સ્કેવર” ના બિલ્ડીંગ નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ દુકાન કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી).. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા F.S.I ના નાણા, આઇ.સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમમ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ઇ).. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રી ના કે બારડોલી નગરપાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહું દુકાન ની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે બારડોલી નગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાંન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ).. જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૯% ના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઇ શકશે નહીં.

(૮)

૧૭).."સેયલ સ્કેવર" બિલ્ડીંગ ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં- નો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે જો કારપેટ એરીયામાં ૩%ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા બારડોલી નગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીય પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ/બિલ્ડઅપ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન કરે કરવાની રહેશે.

૧એચ).. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડ્જસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ :- પેટા ખંડ (II) અને (III) માં જણાવવામાં આવેલ પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાન ના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨.૧.. "સેયલ સ્કેવર" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે

૨.૨.. બન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના 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 સહી.

એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ, વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને

(૯)

નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.. મજકુર “રોયલ સ્કેવર” નું આજની તારીખે કુલ ૧૦૨૮.૦૩ ચો.મી. F.S.I. પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં વિકસ નિયંત્રણ વિનિયમના સહિતનાં કારણે પહેલા પક્ષના વધારની કુલ ૦ ચો.મી. F.S.I મળવાપાત્ર થાય છે. તે બંને મળીને મજકુર “રોયલ સ્કેવર” માં કુલ ૧૦૨૮.૦૩ ચો.મી. F.S.I પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. તે સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજુર રાખીને બીજા પક્ષનાએ દુકાનની ખરીદી કરેલ છે. અને આ અંગે બીજા પક્ષનાએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી. The promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace right after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the “Association of Allottee” પરંતુ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી. કે એફ.પી. મળે, અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી. નું ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપૂર્ણ માલિકી પહેલા પક્ષનાની રહેશે. અને તેવા વધારાના એફ.પી. ઉપર મળવા પાત્ર F.S.I. ની સંપૂર્ણ માલિકી પ્રમોટર એવા પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૪.૧ પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને દુકાન નો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા ચાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખ થી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૯% ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ, વાર્ષિક ૯% ના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨.. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરાર ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને 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 પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સામવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઘરાદો ઘરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધરી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખ થી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે. અથવા સદરહું મિલકત કોઇ ગ્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ગ્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સઘાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫.. સદરહું “રોયલ સ્કેવર” ના બિલ્ડીંગમાં અને દુકાન માં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.

૬.. પહેલા પક્ષનાએ દુકાન નો કબજો તા. ૦૧/૧૧/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાન નો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે..

પરંતુ પ્રોજેક્ટ પુરૂ કરવામાં નિયેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના દુકાનની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

I) ચુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

(૧૧)

II) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, બારડોલી નગરપાલિકા, કોષપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

III) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

IV) ટાઇટલ કિલચર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઘસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

V) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોષપણ યુનિયનની કે કોષપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

VI) I) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

૭.૧.. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલા પક્ષના બારડોલી નગરપાલિકા પાસેથી મજકુર “રોયલ સ્કેવર”નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી દુકાન નો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાએ આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોષપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨.. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા દુકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે અવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી દુકાન નો કબજો લેવાનો રહેશે.

(૧૨)

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં સ્ટ્રુક્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩.. બીજા પક્ષના દુકાન નો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ દુકાન નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમીનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને દુકાન નો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ દુકાન મેઇન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪.. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, દુકાન માં અથવા “રોયલ સ્કેવર” માં કોઈ કોઈ માળખાકીયા ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ), કારીગરી (વર્કમેનશીપ) માં કોઈ ખામી, ગુણવત્તા (ક્વોલીટી) અથવા સેવાઓની જોગવાઈઓમાં ખામી (પ્રોવિઝન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઈપણ જવાબદારી (ઓબ્લીગેશન) ખામીયુક્ત છે તેવું બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કસ્ટમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને

વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોષપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી અને વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રિમેન્ટમાં દર્શાવેલ

(૧૩)

સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નિચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

I) બીજા પક્ષના એ સદરહું દુકાન નં. ની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહું પ્રોજેક્ટ માં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની ક્વોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વિસીઝમાં, કે અન્ય કોઈ કામમાં કોષપણ પ્રકારની ક્ષતિ જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઇલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઇલેક્ટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વિસીઝમાં, લીફ્ટમાં, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોષપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહું મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફ્ટ, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષકારની સદરહું કામો/ચીજો ની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે, અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે, અથવા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી પહેલા પક્ષનાએ સોંપેલ મિલકતના કોષપણ ભાગ ને કે કાર્યો/ ચીજો ને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષના ની કોષપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની યોજવટ કરવામાં આવેલ છે.

II) વધુમાં બીજા પક્ષકારે તથા સોસાયટીની તમામ સભ્યોએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર દુકાન તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/ કાર્યો કરશે તો સદરહું મિલકત / સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓ લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ (૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે પહેલા પક્ષનાની કોષપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

A. સદરહું દુકાન નંબર અને કોમન સુવિધાઓમાં કોષપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોષપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

B. બિલ્ડીંગ તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોષપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી. કારણકે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/ પ્લાસ્ટર માં કેક પડવાના/ ટાઇલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલાવવાના કે ટાઇલ્સના લેવલમાં અપ-

(૧૪)

ડાઉન થઇ જવાની તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવું કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી. તેમજ બાયરૂમ કે કોષપણ પ્રકારની સફાઇમાં એસિડ કે નુકશાન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી અને આવું કરો અને ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીંગ કે વોટરપુફિંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં.

C. બીજા પક્ષકારે સદરહું દુકાન નંબર માં ફાઇનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/ આલ્કલીક બ્લોગ નો બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નિકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાખી/ પુટ્ટી/ પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષાર યુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D. બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધાના કોષપણ ભાગને કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

E. બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોષપણ બહરાની દિવાલને, વોટર-પુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોષપણ કાર્ય/ તોડફોડ બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

F. દુકાનમાં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઇટો, લીફ્ટ વિગેરે મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વપરવાની રહેશે. અને દુકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઇઝર વાપરવાનું રહેશે.

G. વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનની સીલીંગમાં સલામતીના કારણોસર પ્લાસ્ટર કરવાનું નથી કારણકે સીલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરવાથીતે સીલીંગ માથી છુટું પડી જવાની ખુબજ સંભાવનાઓ હોય છે. જેથી કોઇ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા કારણોસર પહેલા

પક્ષનાઓ સિલ્ડીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવનાર નથી. જે બાબતની ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને બીજા પક્ષના સદરહુ બાબત કબુલ, મંજૂર રાખીને દુકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે/

૭.૫. . બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

(૧૫)

I) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ કો કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવ ફેરફાર કે તોડફોડ કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II) કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓના જેવીકે ઘરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા મનવા સર્જીત આપત્તિઓ જેવીકે તોફાનો, સ્મખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય, કે બીજા પક્ષનાના દુકાન ને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના ક્લેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૬. . આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ :-

I) જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી, કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી નુકશાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II) કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પાતે ખરીદેલ દુકાન નુ તથા બિલ્ડીંગનુ તથા કોમન સુવિધાનુ તથા જનરેટરનુ તથા ઇલેક્ટ્રીક સ્લાયનું તથા લીફ્ટનુ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઇરીંગ તથા

(૧૬)

સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી કબજો સ્વીકારતા પહેલા તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III) સોસાયટી પ્રોજેક્ટની સોપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટી રહેશે. જો સોસાયટીમાં ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી નુકશાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૭.. લીફ્ટ:-

I) બીજા પક્ષના કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાઇસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ, કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

II) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનુ સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવા અથવા સમયસર લીફ્ટનુ મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ

જાય અને લીફ્ટ માં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૧૭)

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

૭.૮. . પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થુ, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાત માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસિલીટી, લાઇટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, ફ્લેટના બહરના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝેન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્યાપ્ત માટે જે બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝેન્ટેશનનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસિલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશન અને સંલગ્ન બાબતો ખરીદારને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઇલેક્ટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેટ ફ્લેટ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશનનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેક કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદ-બાતલ થાય સહી.ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારુ લાગે તે માટે, પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

૮. . બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર વેપાર હેતુ માટે કરી શકશે. રોયલ સ્કેવરમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાધકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે.

૯. . બીજા પક્ષના રોયલ સ્કેવર ના અન્ય સભ્યો સાથે મળી એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે એને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલ પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે

(૧૮)

જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની 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 પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધાર-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષના કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧. . દુકાન વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને રોયલ સ્કેવરના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલેકે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરા જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઇટબીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાનો હિસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષના સંમત થાય છેકે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેના હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પ્રથમ પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ. નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવીલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા

મુજબ એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસેજ રહેશે.

૧૦. . કરાર માં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને,

(૧૯)

પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. . ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ, તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. . પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ્સની જે કમ્પણ કરામ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. . પ્રોજેક્ટની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે. અને પરિયોજના જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેનું જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

II) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ બારડોલી નગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તે પહેલા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો-વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૨૦)

III) ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખ અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

IV) ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

V) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન અંગે બારડોલી નગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડત તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે, અને હંમેશા કરતા રહેશે.

VI) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાનો હકક અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાન પહોચે.

VII) પહેલા પક્ષના આ પરિયોજના અને ઉક્ત દુકાન સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોચે.

VIII) પહેલા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જાણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત દુકાન નુ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નિયંત્રણ નથી.

IX) પરિયોજના(પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/ એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૨૧)

X) પહેલા પક્ષના આજની તારીખ ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદ સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણા, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, બારડોલી નગરપાલીકાને ચુકવી દીધેલ છે.

XI) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા બારડોલી નગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. . એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :-

I) બીજા પક્ષનાને દુકાન નો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાને ખર્ચે દુકાન ની ખુજબ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે. અને દુકાન જેમાં આવેલ છે, તેનો ઉપયોગ રોયલ સ્કેવર નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધતા કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધાર-વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને બારડોલી નગરપાલીકા પરવાનગી તેમજ સોસાયટી પરવાનગી વગર કોઈ સુધાર-વધાર કરશે કરાવશે નહીં, તેમજ શરત નંબર ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેધરી આપેલ છે.

II) બીજા પક્ષના દુકાન માં એવો કોઇ સમાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં ઓવલ છે તે રોયલ સ્કેવરના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સંબંધિત સ્થાનિક અથવા બારડોલી નગરપાલીકા વાંધો હોય. અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન જેમાં આવેલ છે. તેના મળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને

(૨૨)

નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાન ને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ રોયલ સ્કેવર આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

III) બીજા પક્ષના ઉક્ત દુકાન ની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને દુકાન ને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા બારડોલી નગરપાલીકા ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર રોયલ સ્કેવર માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

IV) બીજા પક્ષના દ્વારા દુકાન માં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે દુકાન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ રોયલ સ્કેવર ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-

કરાવવાનો નથી. તેમજ રોયલ સ્કેવર ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના દુકાન ની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, તેમજ જરૂરી એવી પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છ તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર રોયલ સ્કેવર ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ રોયલ સ્કેવર માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે દુકાન માં આવેલા કોલમો, બીમ દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ

(૨૩)

આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી. અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

V) બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી રોયલ સ્કેવરની જમીનને કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ દુકાન ના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

VI) બીજા પક્ષના એપર્ટર્મન્ટ માંથી કમ્પાઉન્ડ અથવા પરિયોજનાની જમીન ના કોઇપણ ભાગ પર અને રોયલ સ્કેવર માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચુથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને રોયલ સ્કેવર ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

VII) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાનો મજકુર રોયલ સ્કેવર માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

VIII) બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નમદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાની લેણાંમાં થયેલા વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

IX) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય નાણા લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન

(૨૪)

કરાવી લે ત્યા સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા દુકાન ના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં. અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ગ્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

X) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર રોયલ રફેવર અને તેમાં આવેલા દુકાન ની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમા વખતો-વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્સ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચોઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

XI) પહેલા પક્ષના અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત મકાન અથવા દુકાન ના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

XII) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીચોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. . બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સરકારી મંડળી ની પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનીની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાની રહેશે.

(૨૫)

૧૬. . આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અથવા રોયલ સ્કેવર ના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઘરાદો નથી અને તેવું અર્થઘટન કે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે દુકાન નો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઇપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઇ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં. અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે. અને આ કરાર આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીત વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઇ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. . પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે બોજો ઉભો કરશે નહીં. :-

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ દુકાન નંબર ને ગીરો મુકી શકશે નહીં. અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે અમલ હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, દુકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. . બંધનકર્તા અસર. :-

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલેકે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકાર્તા નથી, જ્યાં સુધી નિયેતી કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહસી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરી સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ

(૨૬)

આપવાનું રહેશે, કરાર મળ્યાથી પહેલા પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષના બંધનકાર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાની ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવામાટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચકે સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષના દુકાન ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકિંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગ રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોષપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરાર આધારે કોષપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકાર્તા બનશે.

૧૯. . સમગ્ર કરાર. :-

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહિં જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ અગાઉ ઉક્ત રોયલ ટકેવર દુકાન અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણ રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦ . . સુધારો કરવાનો અધિકાર. :-

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૭)

૨૧.. કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના 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 સમંત થાય છે કે આ કરાર સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પરિચોજનાન સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ દુકાન 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 સમગ્રપણે દુકાન સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. . કરાર રદ કરવા બાબત. :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પરુતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીત માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. . કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાન ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરાર માં જ્યાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના માં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સામાવિષ્ટ તમામ દુકાન ના/ પ્રોજેક્ટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત દુકાન ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૮)

૨૪. . વધુ બાંહેધરીઓ. :-

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમને ખસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતો (ઇનસ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ અપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. . અમલ સ્થળ . :-

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરવા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબન અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે બારડોલી શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષના વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કમગીરી પુરી થયેલ ગણાશેઆમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવનું ગણાશે.

૨૬. . બીજા પક્ષાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં 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 બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજુ. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

નામ :- અરિહંત એસોસીએટશ.

(૨૯)

સરનામું :- એસ/૩, અમીઝરા એપાર્ટમેન્ટ, સુરત ટેનિસ ક્લબ પાસે,
અઠવાલાઇન્સ, સુરત. ૩૯૫૦૦૧

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

નામ :- શ્રી

સરનામું :-

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામોમાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જણ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને રજુ. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. . સચુક્ત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનાર) :-

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરત વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય, તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે નમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. . સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

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

૩૦. . વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. . લાગુ પડતો કાયદો :-

(૩૦)

ભારતદેશ પુરતા અમલમાં હોય એવ કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે બારડોલી શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નિચેન સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ બારડોલી શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ - ૧

સુરત જીલ્લાના, બારડોલી તાલુકાના, મોજે ગામ બારડોલીના સીટી સર્વે નંબર ૮૦, ૮૧ તથા ૧૭૫૬ વાળી મિલકત.

પરિશિષ્ટ -૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી દુકાન ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની સમ ચો.મી. જમીન.

અત્રે મતુ તત્રે શાખા

બીજા પક્ષનાની સહી :-

X

સાક્ષીની સહી :-

X

X

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

X

(અરિહંત એસોસીએટશના ભાગીદારી પેઢીના

તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી તેના

ભાગીદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

તરૂણ અનિલભાઈ શાહ

પરિશિષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત રોયલ સ્કેવર નામના પ્રોજેક્ટના
..... માળ પર આવેલ દુકાન પૈકી દુકાન નંબર ના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેનો
કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે અને બિલ્ડઅપર એરીયનુ ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. છે તે
દુકાનના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ	પશ્ચિમ
ઉત્તર	દક્ષિણ

પરિશિષ્ટ -બી

દુકાન નો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્સર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્સર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

(૩૨)

એનેક્ષર-બી

બિલ્ડીંગ ની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા. ની રકમ બાના તરીકે
મળેલ છે.

પહેલ પક્ષનાની સહી