— : : કબજા વગરનું સાટાખત : : —

સવંત ૨૦૭૫ ના આસો વદ–ત્રીજને, વાર–શુક્રવારને તા.૩૦ માહે–.........., સને– ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને...

[Rera No. PR/GJ/SURAT/KAMREJ/SUDA/ MAA05419/100519]

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને પહેલા પક્ષના

...............,
ઉ.આ.વ.– , ધંધો :–......
રહે.:– .... સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા તમો અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લી.

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષના

રઘુનાથ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી, **[P A No. AAWFR 6828 F]**
ઠેકાણું :– બ્લોક નં.૩૨૬, એફ.પી.નં.૮૪, ટી.પી.નં.૪૭, શ્યામ વાટીકા, ઓપેરા હાઉસ સામે, ખોલવડ, સુરત.
જેના વતિ અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુદાણી, ઉ.આ.વ. : પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,
રહે.: ૧૦૧, ગુરૂનગર સોસાયટી, બરોડા પ્રિસ્ટેઝ પાસે, વરાછા રોડ, સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનાર અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આથી આપણે પક્ષકારો આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખથી એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડિસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકા : કામરેજના મોજે ખોલવડ ગામના રે.સ.નં.૨૫૭, બ્લોક નં.૩૨૬, જેનો રી–સર્વે બાદ બ્લોક નં.૩૦૩૧ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦૧–૬૨–૯૧ ચો.મીટર યાને ૧૬૨૯૧ ચો.મીટર છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૭(ખોલવડ–ભાદા) માં સમાવેશ થતાં તેને ઓ.પી.નં.૮૪ આપીને તેની અવેજીમાં એફ.પી. નં.૮૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૭૭૫ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ પૈકી સબ–પ્લોટ નં.–૧,

For RAGHUNATH CORPORATION
રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુદાણી
Partner

જેનું ક્ષે.૫૯૯૮ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા–ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંક–કમ–વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી મહે.કલેકટરશ્રી સુરતના દ્વારા તેઓના હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/ક.–૬૭/રજી.નં.૩૫/૨૦૧૮–૧૯ તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૧૯૫ થી તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા.૧૪/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનમાં Residential Cum Commercial હેતુ માટે ResiComm Affordable Housing બિલ્ડીગના બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાનને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી No : KHO/0001/15-16/3656 Date : 01/03/2019 થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

સદર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૭(ખોલવડ–ભાદા), મુળ ખંડ નં.૮૪, ક્ષે.૧૬૨૯૧ ચો.મીટર ફા.પ્લોટ નં.૮૪, ક્ષે.૯૭૭૫ ચો.મીટર વાળી જમીન અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા),સુરતના પત્ર No : KHO/09/19-20/7685, Date : 13/06/2019 થી મજકુર કુલ્લે જમીનનો સબ–પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષે.૫૯૯૮ ચો.મીટર તથા સબ–પ્લોટ નં. ૨, જેનું ક્ષે.૩૭૭૭ ચો.મીટર મુજબનો ભાગલા પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર સબ–પ્લોટ નં.૧ વાળી જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "શ્યામ વાટીકા" નામની બિલ્ડીગોનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા બીજા પક્ષનાના હકક–અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના યાને એલોટીને બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરીયોજનામાં યાને કે "શ્યામ વાટીકા" નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) .... બિલ્ડીગના .... માળે..... નંબર ધરાવતો ફલેટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ફલેટ/દુકાન અથવા મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઈડ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફકત માહીતી માટે જ છે, જે ફકત માર્ગદર્શન માટે છે. કોઈ કરાર નથી અને ફલેટ તથા પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને સપુર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી–વિચારીને ત્યારબાદ જ ફલેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈ પણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી.

બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એકટ(રેરા) માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રીજીસ્ટ્રેશન No.PR/GJ/SURAT/KAMREJ/SUDA/MAA05419/100519 તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૯ થી આપેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટો(ફલેટ/દુકાન/યુનીટો) નું

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ ભગવાનભાઈ રૂપાણી

Partner

વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કિટેકટશ્રી અશ્વિન આર. ડોબરીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ 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 ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પત્રક(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો તથા પરીયોજનાની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા ભાગલા પ્લાન, બાંધકામ પ્લાન નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને સદરહુ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પરીયોજનામાં બંધાય રહેલા પ્રોજેકટમાં મંજુર પ્લાન મુજબના .... બિલ્ડીગમાં .... માળ પર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં. ..... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી ફલેટ/દુકાન નં. ..... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફલેટ/દુકાનનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે ફલેટ/દુકાનની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટ/દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટ/દુકાનની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ–મંજુર રાખીને સદરહુ ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ પણ 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 અને જોગવાઈઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

For RAGHUNATH CORPORATION

રાકેશભાઈ ભગવાનભાઈ સુરાણી

Partner

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉકત ફલેટ/દુકાનના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે.આ કરારમાં પક્ષકારોની સહીઓ થયેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

સદર **"રઘુનાથ કોર્પોરેશન"** એક ભાગીદારી પેઢી અંગેનો ભાગીદારી કરાર તા. .... ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧)...... (૨) .... ની સર્વ સંમતિથી **રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુદાણી,** ને સદર ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમણુંક કરેલ છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના આથી **"શ્યામ વાટીકા"** માં આવેલ મંજુર પ્લાન મુજબ .... બિલ્ડીગના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં. .... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

—:: શરતો ::—

૧. બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ ૧(એક) બેઝમેન્ટ (ભોંયરા), બિલ્ડીગ નં.'એ' 'બી' 'સી' 'જી' તથા 'એચ' ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર ટી.પી. રોડ બાજુ દુકાનો તથા અંદરના ભાગે પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ પર ટી.પી. રોડ બાજુ દુકાન અને અંદરના ભાગે ફલેટ તથા તેના પર ૨ થી ૮ માળ ફલેટવાળી મિલકત તથા બિલ્ડીગ નં.'ડી' 'ઈ' તથા 'એફ' ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૧ થી ૮ માળ ફલેટવાળી મિલકત ધરાવતા પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

૧(a)(I) પ્રોજેકટના ..... બિલ્ડીગના ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન/યુનિટ નં..... કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ–૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે ફલેટ/દુકાનની ઉચ્ચક કિંમત રૂ........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. જેમાં ફલેટ/દુકાન/યુનીટનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્ષર–સી જોડવામાં આવેલ છે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા(૧) નો વિસ્તાર ...... ચો.મી. છે.

(III) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર ...... ચો.મી. છે.

For RAGHUNATH CORPORATION
રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુદાણી
Partner

(IV) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર..... ચો.મી. છે.

(V) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણ આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહીયારી વાપરવાની છે.

૧(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબના ... બિલ્ડીગના ... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/યુનીટ નં. .... કુલ કિંમત રૂા. ..../— અંકે રૂા. ... છે.

૧(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે અગાઉ રૂા. ..../— અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

—:: પેમેન્ટ શીડયુલ ::—

— : : બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત : : —

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.	તારીખ

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે.

બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષના દ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ વેચાણ અવેજની માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) રૂા....../— અંકે રૂપિયા ..... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી આ કરાર થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોક્ત અનું.નં.(ii) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨(બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે.(કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં ફલોરીગ કામ તેમજ બારી—બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેન્દ્રભાઈ ભગવાનભાઈ સુથાર

Partner

પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી અગર તો ફલેટનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટાંપ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ પણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાત તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(f) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧(g) પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબ .... બિલ્ડિંગના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં. ... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ..... ચો.મી. છે, જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ

For RAGHUNATH CORPORATION
રાજેશભાઈ મગનભાઈ શુક્લા
Partner

થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની ઉપર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસથી સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

૨.૧ પ્રોજેકટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાનનો કબજો સુપ્રરત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયાજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી કુલ્લે જમીનમાં બિલ્ડીગોનો બાંધકામ તથા ખુલ્લી જમીનનો સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

૩.૨ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજદીને સદર પ્રોજેકટ જમીન માટે ઉપલબ્ધ F.S.I. ૧.૮ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા F.S.I. અથવા ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે

For RAGHUNATH CORPORATION

Partner

ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન નિયમનોમાં ફેરફાર થવાની અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાં ૨.૭ F.S.I. વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે, જેથી સદરહુ પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ૨.૭ F.S.I. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. એ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત F.S.I. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીની જ રહેશે, એવી સંમતિ/ સમજુતી આધારે એલોટી સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે. અને ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ ૨.૭ થી વધારે F.S.I. મળશે તો તે વધારાની F.S.I. એલોટીના એસોસીએશનની કે એલોટીઓ દ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

(૪.૧) પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2 % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે, તેમજ એલોટી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્ની, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી, કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ, કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

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

પરંતુ, બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિને–૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી. થી મોકલાવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયાબાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર અથવા

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ ભગવાનભાઈ [illegible]

Partner

સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવો કે, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૫. સદરહુ પ્રોજેકટમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ વિગેરે સારી કંપનીની અને ઉચ્ચગુણવત્તાવાળી વાપરવામાં આવશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, ફ્લેટ/દુકાન જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફ્લેટ/દુકાનની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(i) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિઓ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે

(ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

(iii) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે

(iv) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવાં છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

(v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે

(vi) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુરાણા

Partner

૭.૧. <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી</u> **<u>(Procedure for taking Possession) :-</u>**
બીજા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગુનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા જેવા કે પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ/દુકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩. <u>બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો</u> **<u>(Failure of Allotee to take Possession of (Apartment/Flat/Shop) :-</u>**
બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર પ્રથમ પક્ષના ખંડ ૭.૧માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ/નાણાં પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી.

૭.૪. પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટ/દુકાનમાં અથવા પ્રોજેકટ માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી આમી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ

For RAGHUNATH CORPORATION

Partner

કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ પહેલા પક્ષાના 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 તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ <u>બિલ્ડીગને નુકશાન :-</u>

(i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેર તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના ફલેટ કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(iii) પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફલેટ/દુકાનમાં કે બિલ્ડીગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬ <u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :-</u>

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુરાણી

Partner

(i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) સોસાયટીને પ્રજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૭ <u>લીફટ :-</u>

(i) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ, લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કંડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(ii) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષના અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવનામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ/દુકાન/યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાંણ/ધંધાના હેતુ માટે કરી શકશે. પ્રોજેક્ટ માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ.કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરે તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુતરીયા

Partner

આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. પરંતુ, દરેક સભાસદોને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમછતાં તમામ સભાસદો નકકી કરેલ તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ નીચે જણાવેલ નિયમનો–બાબતોને આધીન કરવા–કરાવવાનો રહેશે. જે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(અ) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ–વપરાશ ઓટો રીપેરીંગ ગેરેજ, વર્કશોપ, ફેબ્રીકેશન વગેરે જેવા અને અન્ય એવા પ્રકારના કે જે પ્રદુષિત હવા, ગંદકી અને અવાજ ફેલાવત હોય તેવા, જે પ્રયોજનાના અન્ય યુનીટધારકોને અડચણરૂપ થાય તેવા કોઈ કામકાજ, ધંધા માટે કરી કરાવી શકાશે નહી.

(બ) સદરહુ મિલકત–દુકાનની રહેણાંકી સંકુલની અંદર તરફ પડતી દિવાલો કે અન્ય દુકાનોને લાગીને આવેલી દિવાલોમાં કોઈપણ હેતુ માટે બાકોરૂ કરી શકશે નહી કે તેની ઉપર રહેણાંકી સંકુલની અંદરની તરફે એસી. યુનીટ, એકઝોસ્ટ ફેન વગેરે મુકી શકશે નહી.

(ક) દુકાનના પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં થઈને અન્ય દુકાન ધારકને અડચણ ન થાય તે રીતે હરકોઈ દુકાન–ધારક જવા–આવવા, વાહનો લઈ જવા–આવવા, પાણીના નળ, ડ્રેનેજ લાઈન, તાર–ટેલીફોન તથા વિજળીના કેબલ્સ વિગેરે લઈ જવા–લાવવા વગેરે જેવા હેતુઓ માટે સહીયારા ધોરણે હકકદાર રહેશે.

(ડ) સદરહુ મિલકત–દુકાનનાં પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનમાંના પેસેજ અને ખુલ્લી જગ્યાને ગ્રીલ ફેબ્રીકેશન, પાર્ટીશન, પતરાથી કે કોઈપણ રીતે આજુબાજુ અને ઉપરથી કવર કરી શકશે નહી તેમજ તેમાં કોઈપણ જાતના માલસામાન કે કોઈજાતના બોર્ડ વગેરે મુકી શકાશે નહી.

(ઈ) સદરહુ મિલકત–દુકાનનાં પ્રવેશદ્વારની ઉપરના ભાગે તેને લગતા બોર્ડ માટેની નિયત જગ્યાએ જ અને તેવી નિયત જગ્યાની સાઈઝ કરતા મોટું ન હોય તેવું જ બોર્ડ, આજુબાજુના અને ઉપરના યુનીટો ધારકોને અડચણરૂપ થાય નહી તેવી રીતે જ મુકી શકાશે.

૯. પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી/સોંગદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો ૭ દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાને નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે,અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદા રૂપી બાયલોઝ, નીયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી. સદર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રશન અંગેનો જે કંઈ ખર્ચ

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ ભગવાનભાઈ સુતરીયા

Partner

પ્રમોટરને થાય તે સદર પ્રોજેકટના તમામ એલોટીએ તેના હિસ્સા મુજબની રકમ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૯.૧ ફલેટ/દુકાનના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભગોવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે, વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા.૫,૦૦૦/– પુરાનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાનની સંર્પુણ વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યા બાદ બીજા પક્ષના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે, તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કરી આપશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલા પક્ષના આથી બીજા પક્ષનાને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્રારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રીજસ્ટ્રેન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા બીજા પક્ષનાને અધિકૃત કરે છે. તેમજ બીજા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ એસોસીએશન/ સોસાયટીને જયારે પ્રોજેકટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટાંપ ડયુટી, અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર પહેલા પક્ષના સંપુર્ણ રીતે જવાબદારી રહેશે.

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ મગનભાઈ રૂડાણી

Partner

૧૧. **<u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી (Representations and Warranties of the Promoter) :-</u>**

(i) આ સાથે જાહેર કરવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

(ii) બીજા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

(iv) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

(v) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત પ્રોજેકટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(vi) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદારનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

(vii) બીજા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉકત ફલેટ/દુકાન/યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(viii) પ્રોજેકટ(પરિયોજના) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુરતન

Partner

(ix) બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉકત ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(x) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(xi) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજનાના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૨. <u>એલોટી આથી પ્રયોજક (**Promoter**) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરેલ છે કે :-</u>

(i) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લેતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટ/દુકાનનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીગ, પ્લમ્બીગ મટીરીયલ, દરવાજાના લોક વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુક થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(ii) પહેલા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાનનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટ/દુકાન જેમા આવ્યો તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટ ના નિયમો– વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા—વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા--વધારા કરશે—કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

(iii) પહેલા પક્ષના ફલેટ/દુકાનમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ/દુકાન જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ રાગભાઈ સુરાણી

Partner

શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફલેટ/દુકાન જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને પ્રોજેકટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમછતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેકટને નુકશન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી.

તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી. આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમછતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(iv) પહેલા પક્ષનાએ ઉકત ફલેટ/દુકાનની તમામ આંતરીક મારમત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફલેટ/દુકાનને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાનમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડિફેકટ લાયબીલીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

(v) પહેલા પક્ષના દ્વારા ફલેટ/દુકાનમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે ફલેટ/દુકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા –કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેકટ ની સાથે તેમજ બિલ્ડીગના ફલેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રોજેકટ ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ માં તેના બિલ્ડીગમાં કે ફલેટ/દુકાનમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા– કરવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેકટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને

For RAGHUNATH CORPORATION

રવિકેશભાઈ ઞગાભાઈ ટૂટ્ટા

Partner

નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જોં કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(vi) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ ફલેટ/દુકાનના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(vii) પહેલા પક્ષનાએ ફલેટ/દુકાન માંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી.

(viii) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(ix) પહેલા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાન જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેર તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારા પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(X) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા ફલેટ/દુકાનના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીત સોંપણી કરી શકશે નહી.

(xi) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલા ફલેટ/દુકાનની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ મગનભાઈ રફુજા

Partner

(xii) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પ્રોજેકટના અથવા ફલેટ/દુકાનના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે પ્રોજેકટની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(xiii) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીગમાં તથા ફલેટ/દુકાનોમાં સ્થિતી જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

૧૪. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ/દુકાન અથવા પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે ફલેટ/દુકાનને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પહેલા પક્ષના કોઈ હકક,દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજકેટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૫. <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પગલા બાબતઃ–</u>

પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર કરે છે. પહેલા પક્ષના આથી બાહેંધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્રાજેકટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયા ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. **<u>બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promote Shall not mortgage or create charge) :-</u>**

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મીલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફલેટ

For RAGHUNATH CORPORATION

[signature]

Partner

લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૭. **બંધનકર્તા અસર (Binding Effect) :-**

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબં આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સમંતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સબંધમાં જમાં કરાવેલ બુકીગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૮. **સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) :-**

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત પ્રોજેકટની ફલેટ/દુકાન અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૧૯. **સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right to Amend) :-**

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

૨૦. **આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત:–**

આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ રામાભાઈ [signature]

Partner

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 સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ ફ્લેટ/દુકાનના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર(એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફ્લેટ/યુનીટ તથા પ્રોજેકટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૧. <u>અલગતા બાબત :–</u>

આ કરારની કોઈ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૨. **<u>આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ (Method of Calculation of proportionate shre wherever referred to in the agreement) :-</u>**

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટ/દુકાનના/પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફ્લેટ/દુકાનના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૩. **<u>વધુ બાહેંધરી (Futher assurances) :-</u>**

બન્ને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો(ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડ કરવામાં માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકોને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ 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.

૨૪. **<u>અમલનું સ્થળ (Place of execution) :-</u>**

આ કરાર બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી

For RAGHUNATH CORPORATION

Partner

ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૫. <u>નોંધણી :–</u>

એલોટી અથવા /અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવાનો છે અને અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૬. <u>સુચનાઓ :–</u>

કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ–મેઈલ મારફતે બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

૧. પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :– (મેઈલ આઈ.ડી).

૨. બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :– (મેઈલ આઈ.ડી.)

રઘુનાથ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી, **[P A No. AAWFR 6828 F]**
ઠેકાણું :– બ્લોક નં.૩૨૬, એફ.પી.નં.૮૪, ટી.પી.નં.૪૭, શ્યામ વાટીકા, ઓપેરા હાઉસ સામે, ખોલવડ, સુરત.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાઓ એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૭. <u>સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allotte) :-</u>

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવાં સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp Duty and Registration) :-</u>

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટાંપ, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના રહેશે.

૨૯. <u>વિવાદનું નિરાકરણ :– (Dispute Resolution) :-</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળ થી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (Regulation And Development) ACT,2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

For RAGHUNATH CORPORATION

શૈલેષભાઈ ભગવાનભાઈ સુરતી

Partner

૩૦. **લાગુ પડતો કાયદો :– (Governing Law) :-**

ભારત દેશ પુરત અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

– : : પરિશિષ્ટ–૧ : : –

ડિસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકા : કામરેજના મોજે ખોલવડ ગામના રે.સ.નં.૨૫૭, બ્લોક નં.૩૨૬, જેનો રી–સર્વે બાદ બ્લોક નં.૩૦૩૧ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦૧–૬૨–૯૧ ચો.મી. યાને ૧૬૨૯૧ ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૭(ખોલવડ–ભાદા) માં સમાવેશ થતાં તેને ઓ.પી.નં.૮૪ આપીને તેની અવેજીમાં એફ.પી. નં.૮૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૭૭૫ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ પૈકી સબ–પ્લોટ નં.–૧, જેનું ક્ષે.૫૯૯૮ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીન.

– : : પરિશિષ્ટ–૨ : : –

ડિસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકા : કામરેજના મોજે ખોલવડ ગામના રે.સ.નં.૨૫૭, બ્લોક નં.૩૨૬, જેનો રી–સર્વે બાદ બ્લોક નં.૩૦૩૧ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦૧–૬૨–૯૧ ચો.મી. યાને ૧૬૨૯૧ ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૭(ખોલવડ–ભાદા) માં સમાવેશ થતાં તેને ઓ.પી.નં.૮૪ આપીને તેની અવેજીમાં એફ.પી. નં.૮૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૭૭૫ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ પૈકી સબ–પ્લોટ નં.–૧, જેનું ક્ષે.૫૯૯૮ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત "શ્યામ વાટીકા" નામની પ્રયોજના વાળી બિલ્ડીગો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના....... બિલ્ડીગ ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં..... વાળી મીલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે......... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી. થાય છે તેમજ બાલ્કની, વરંડા (૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ........ સ.ચો.મી. છે તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા)નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .....સ.ચો.મી. છે. તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની .... સ.ચો.મી. જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

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

______________________ ______________________

રઘુનાથ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી,
જેના વતિ અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

______________________ ______________________

For RAGHUNATH CORPORATION

Partner

–::પરિશિષ્ટ–એ::–

ડિસ્ટ્રીકટ : સુરત, તાલુકા : કામરેજના મોજે ખોલવડ ગામના રે.સ.નં.૨૫૭, બ્લોક નં.૩૨૬, જેનો રી–સર્વે બાદ બ્લોક નં.૩૦૩૧ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦૧–૬૨–૯૧ ચો.મી. યાને ૧૬૨૯૧ ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૭(ખોલવડ–ભાદા) માં સમાવેશ થતાં તેને ઓ.પી.નં.૮૪ આપીને તેની અવેજીમાં એફ.પી. નં.૮૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૭૭૫ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફાયનલ પ્લોટ પૈકી સબ–પ્લોટ નં.–૧, જેનું ક્ષે.૫૯૯૮ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત "શ્યામ વાટીકા" નામની પ્રયોજના વાળી બિલ્ડીગો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના....... બિલ્ડીગ ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં..... વાળી મીલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે......... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી. થાય છે તેમજ બાલ્કની, વરંડા (૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ........ સ.ચો.મી. છે તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા)નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .....સ.ચો.મી. છે. તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની .... સ.ચો.મી. જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

જે આખા પ્રયોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:– ૧૫ મીટરનો પહોળાઈ ટી.પી. રોડ
દક્ષિણે	:– આર.૨૧ રીઝર્વેશન વાળી જમીન
પુર્વે	:– એફ.પી.નં.૮૩ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:– ૩૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી.રોડ

–::પરિશિષ્ટ–બી::–

ફલેટ/દુકાનનો ફલોર પ્લાન

–::બીડાણ::–

એનેક્ષર–એ

મજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર–બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર–સી

ફલેટ/દુકાનની સુવિધાઓ

For RAGHUNATH CORPORATION

રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુતરીયા

Partner

<u>બીજા પક્ષના યાને વેચનાર :–</u>

રઘુનાથ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી,
જેના વતિ અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુદાણી,

....

<u>પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :–</u>

..ભાઈ

....

For RAGHUNATH CORPORATION
રાજેશભાઈ મગનભાઈ સુદાણી
Partner