

II કબજા વગરનું સાટાખત II

વિક્રમ સંવત : ૨૦૭૯ ના ને, વાર : તારીખ : માહે : , સને :
૨૦૨૩ નાં અંગ્રેજી દિને...

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખાવી લેનારા યાને ખરીદનારા યાને તમો પહેલા પક્ષના :

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો : , જાતના : ,

રહેવાસી :

જોગ લિ...

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચનારા યાને હમો બીજા પક્ષના :

II ઓમ ઇન્ફા II નામની ભાગીદારી પેટી

(PAN : AAIFO 1591 J)

(કે જેનો રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ કચેરી, સુરત ખાતે રજીસ્ટર્ડ નં. જીયુજેએસઆર ૨૦૯૮૮૩ છે.)

ના વતિ અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

ઉ. આ. વ. : , ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ આપી જણાવીએ છીએ, કે...

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ પુણ તાલુકાના, મોજે ગામ : સરથાણાનાં રેવન્યુ સર્વે
નંબર : ૮૦, ૮૦/૧ તથા ૮૧/૩, બ્લોક નંબર : ૭૯/અ વાળી જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨
મુજબ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૯૫-૦૭ ચો.મી. કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતાં ટી.પી.
સ્કીમ નંબર : ૮૫ (સરથાણા-પાસોદરા-લસકાણા) નાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ ફાળવવામાં
આવેલ, જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૭૦૪ ચો.મી. છે ત તે પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની
પશ્ચિમ છેડા તરફ ટી.પી. રસ્તા તરફની (કે જે પ્રપોઝ સબ-પ્લોટ નંબર : ૦૧ તરીકે ઓળખાય
છે) વાળી બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૭૬ ચો.વાર યાને ૨૭૩૯.૧૩ ચો.મી. છે તે
જમીન તેનાં માલીક ધરમશીભાઈ લવજીભાઈ તથા મનજીભાઈ લવજીભાઈ પાસેથી હમો બીજા
પક્ષનાઓએ યાને II ઓમ ઇન્ફા II નામની ભાગીદારી પેટી (કે જેનો રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ કચેરી,
સુરત ખાતે રજીસ્ટર્ડ નં. જીયુજેએસઆર ૨૦૯૮૮૩ છે.) એ વેચાણ રાખેલ, અને જે અંગેનો
રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર (નવાગામ) સાહેબની કચેરીએ અનુક્રમ
નંબર : ૨૯ થી તારીખ : ૦૨/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ. અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ
૭/૧૨ માં હકક પત્રકે અનુક્રમે નોંધ નંબર : ૬૭૩૬ થી તારીખ : ૦૫/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ કરવામાં

આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૧૩/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ. અને એ રીતે હમો બીજા પક્ષના ચાને ॥ ઓમ ઇન્ફ્રા ॥ ના નામની ભાગીદારી પેટી માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર થયેલા અને ચાલી આવેલા.

મોજે : સરથાણા ગામના બ્લોક નં. ૭૯/અ વાળી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૧-૯૫-૦૭ ચો.મી. છે તે જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૫ (સરથાણા-પાસોદરા-લસકાણા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૭૦૪ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી માટે કલેક્ટર સાહેબશ્રી, સુરતનાને અરજી કરતાં, તેમના હુકમ નંબર : ૧૬૯૪/૨૨/૧૮/ ૦૬૫/૨૦૨૨ થી તારીખ : ૨૦/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ સદરહુ બ્લોક નંબર : ૭૯/અ, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૮૫ (સરથાણા - પાસોદરા -લસકાણા), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ વાળી ક્ષેત્રફળ ૧૧,૭૦૪.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનને બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નંબર : ૬૬૬૯ થી તારીખ : ૨૦/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૦૫/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે ગામ : સરથાણાનાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૦, ૮૦/૧ તથા ૮૧/૩, બ્લોક નંબર : ૭૯/અ વાળી જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૯૫-૦૭ ચો.મી. કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતાં ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૮૫ (સરથાણા-પાસોદરા-લસકાણા) નાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબ બીનખેતી થયેલી કુલ્લે જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક : ૦૦૨LD22230628, તારીખ : ૦૩/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજથી ૩ સબ પ્લોટ / ડિવીઝન પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે, અને એરીતે કુલ્લે જમીન પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની પશ્ચિમ છેડા તરફ ટી.પી. રસ્તા તરફની કે જે પ્રપોઝ સબ-પ્લોટ નંબર : ૦૧ તરીકે ઓળખાતી હતી અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૭૬ ચો.વાર ચાને ૨૭૩૯.૧૩ ચો.મી. હતું તે બીજા પક્ષનાઓની માલીકીની જમીનને સબ ડિવીઝન અંગેના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નંબર : ૧, ક્ષેત્રફળ ૨૭૩૯.૧૩ ચો.મી. થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને ડેવલોપ કરવા માટે જરૂરી નકશાઓ તૈયાર કરી વિકાસ પરવાનગી મેળવવા સુરત મહાનગર પાલિકાનાં સમક્ષ મંજૂરી માટે રજુ કરતાં જેના અનુસંધાને તેમનાં હુકમ નંબર : ટીડીઓ/ડીપી./ નં. ૦૧૩ તારીખ : ૦૬/૦૪/૨૦૨૩ નાં રોજ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે અંગેનો પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામ કરવા અંગેની ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન / રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ.

આમ, મોજે ગામ : સરથાણાનાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૦, ૮૦/૧ તથા ૮૧/૩ કે જેનો બ્લોક નંબર : ૭૯/અ વાળી જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ છે. આરે ૧-૯૫-૦૭ ચો.મી. કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતાં ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૮૫ (સરથાણા-પાસોદરા-લસકાણા) નાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૭૦૪ ચો.મી. છે તે જમીનના મંજૂર થયેલ સબ ડિવીઝન પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટો નંબર : ૧, ૨ તથા ૩ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૭૬ ચો.વાર ચાને ૨૭૩૯.૧૩ ચો.મી. છે તે જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ આયોજિત ॥ ઇડન એસ્કોન ॥ નામથી ઇમારતોનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જગ્યા ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ ॥ ઓમ ઇન્ફ્રા ॥ ભાગીદારી પેટીના હક્ક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

અને એ રીતે બીજા પક્ષના ॥ ઓમ ઇન્ફ્રા ॥ નામની ભાગીદારી પેટી સદરહુ જમીનના માલિક બન્યા છીએ અને હમો બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા સદરહુ બિનખેતીની જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ॥ ઇડન એસ્કોન ॥ ના નામથી હાઇ-રાઇઝ બિલ્ડિંગનું અને તેમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે,

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજના જમીનમાં બિલ્ડિંગ નંબર : એ, બી તથા સી મળી કુલ્લે ૦૩ બિલ્ડિંગ અને દરેક બિલ્ડિંગમાં પ્રથમ બેઝમેન્ટ (દરેક બિલ્ડિંગનું સયુક્ત બેઝમેન્ટ) તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, પહેલો માળ થી ચૌદમાં માળ સુધીનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં ચાને કે ॥ ઇડન એસ્કોન ॥ નામની બિલ્ડિંગો (કે જેને હવે પછી આ લેખમાં “ઇમારત” અથવા “પ્રોજેક્ટ” તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે) પૈકી બિલ્ડિંગ નંબર : માં માળે આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેનો ફ્લેટ નંબર વાળી ફ્લેટ મિલકત (કે જેને હવે પછી આ લેખમાં “યુનીટ” અથવા “મિલકત” તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ વિગતે વર્ણવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નંબર થી સુરત ખાતે કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્સર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઇમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યા પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તેનો વિગેતેનો નકશો અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ જાતે હસ્તે પરહસ્તે નિષ્ણાંત પાસે તપાસી ખાતરી કરાવી લીધેલ છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ઇમારતના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષનાઓને રૂબરૂ આપવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગે તે પુર્ણ થયેથી અધિકૃત આર્કિટેક પાસેથી પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરશે, તેમજ હાલમાં જરૂરી એવી તમામ

પરવાનગીઓ લાગતી વળગતી ઓથોરીરી પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

મજકુર નકશા મંજૂર કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલીકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન વિકાસ કરતી વખતે અને પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ ઓથોરીટી દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા પ્રોજેક્ટ અધિકૃત આર્કિટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ ॥ ઇડન એરકોન ॥ બિલ્ડીંગમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી ફ્લેટ નંબર નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ/શિડયુલમાં થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર ॥ ઇડન એરકોન ॥ માં સદરહું મિલકતનો બિલ્ડ અપ એરીયા ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઇમારતની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફ્ટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઇમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર,) તેમજ વોશ એરીયા----- ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ----- ચો.મી., છે. અને આ માપથી પદ્ધતિ અંગે પહેલા 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 પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવેલામાં આવેલ શરતોની આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ. અંકે રૂપીયા પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આજરોજ/અગાઉથી ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર રજુ. કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર ॥ ઇડન એરકોન ॥ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : ---- માંમાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧)... બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ પ્રથમ બેઝમેન્ટ, સેકન્ડ બેઝમેન્ટ તથા દરેક બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, પહેલો માળ થી ચૌદમાં માળ સુધી ઇમારતનું બાંધકામ કરનાર છે જેમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ફ્લેટોનું બાંધકામ રહેશે.

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

૧(એ)... ॥ ઇડન એરકોન ॥ ના બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : ----- માં..... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરેલ છે

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

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબક્કો
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦%
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩	પ્લીનથ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫%

૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ લેવલ	૭૦%
૫	દિવાલ, ઘનર પ્લાસ્ટર, આઉટર પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ લાઇન, આઉટર પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ લાઇન, ડોર / શટર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ લેવલ	૭૫%
૬	દાદર, લીફ્ટ વોલ ફ્લોર, લોબી ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦%
૭	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એલીવેશન, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮	વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઇલે.ફીટીંગ્સ	૯૫%
૯	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળેથી (કબજો સુપ્રત કરતા)	૧૦૦%

૧(સી).. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત ફ્લેટ નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દેવાનો છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મહાનગરપાલીકાના વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઇ. ના નાણાં, આઇ.સી નાં નાણા બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, સુરત મહાનગરપાલીકાનાં પાણીલાઇનના મીટરના તમામ ચાર્જીસ (પાઇપલાઇન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ) ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી. , વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મિશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શનનાં તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ, તથા ઇલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ, ગેસ કનેક્શન, ટેલીફોનિક કનેક્શન, બ્રોડબેન્ડ કનેક્શન, ટીવી કેબલ કનેક્શન તથા અન્ય 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(ડી).. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સક્ષમ સત્તા ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવો સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સક્ષમ સત્તા ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(ઈ)... જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા, વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને રીનેટ આપશે અને તેવી રીનેટની રકમ બીજા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીનેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧(એફ).. **II ઇડન એરકોન II** માં પહેલા પક્ષનાઓને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જેનુ વિગતે વર્ણન શિડયુલ્ડ : ૨ માં કરવામાં આવેલ છે તે મિલકતના ક્ષેત્રફળમાં જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો તે ધ્યાને લેવાશે નહીં, પરંતુ જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકા કરતા વધારે કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતો રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી પહેલા પક્ષનાને ૯ ટકા વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીની મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(જી)... બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે. અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ :- પેટા ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મજકુર ઇમારતના ભોયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧)... **II ઇડન એરકોન II** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુ.મ.પા. દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત

સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કિટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨)... બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કિટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ 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 નકડી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરારમા જણાવેલ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩.૧)... સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૮૫ (સરથાણા-પાસોદરા-લસકાણા) નાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૭૦૪ ચો.મી. છે તે પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૦૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૭૬ ચો.વાર ચાને ૨૭૩૯.૧૩ ચો.મી. છે તે બીનખેતી થયેલ જમીનમાં સદર પ્રોજેક્ટનું આયોજન થનાર છે, તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ, રી સર્વે દરમ્યાન પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે.

(૩.૨)... તેમજ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ, ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઈ શકે છે તે અપેક્ષિત વધુ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. મેળવીને ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે આયોજક પ્રમોટર જાહેર કરે છે, કે ઉક્ત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે પરીયોજનાની જમીન ઉપર હાલ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનિટનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે, એવી સમજના આધારે ઉક્ત મિલકત ખરીદવા સમંત થયા છે, તેમજ પહેલા પક્ષનાઓને

વેચાણથી આપેલ બિલ્ડીંગનું બીયુસી આવેથી તે બિલ્ડીંગ પરત્વે બીજા પક્ષનાઓના આવા પ્રકારના કોઈ હકક અધિકાર રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત સમગ્ર પ્રોજેક્ટની સોસાયટી રજીસ્ટર્ડ થયેથી તથા પ્રોજેક્ટના સમગ્ર બિલ્ડીંગોનું બીયુસી આવેથી સદર પ્રોજેક્ટમાં બીજા પક્ષનાઓના એક્ઝેસઆઈ સંબંધિત કોઈપણ જાતના હકક અધિકાર રહેશે નહીં.

(૪.૧)... બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલ્કતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવાં માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા ચાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાંને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે, સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાનાં સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આજથી સંમત થાય છે.

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

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઘરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાઓએ ભોગવવાનો રહેશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાઓએ બીજા પક્ષનાઓને આપેલ નાણાં પરત કરવાનાં છે. અથવા સદરહું મિલ્કત કોઈ બ્રાહ્મિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, બ્રાહ્મિત

ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ, કાનુની ખર્ચ તથા સમજૂતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહે છે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫)... સદરહું બિલ્ડીંગની અને મિલ્કતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટ એમીનીટીઝ વિગેરે કોઈપણ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના ઉપયોગ કરવાના રહેશે, અને જો પ્રમોટર દ્વારા કંપની નિયત કરવામાં આવે તો તે વિગતો આ સાથે સ્નનઈક્ષઉરઈ-ચ થી જોડવામાં આવશે, અને જો કોઈ કંપની નિયત કરવામાં ન આવેલ હોય, તો સ્નનઈક્ષઉરઈ-ચ માં જણાવવાની રહેશે નહીં.

(૬) બીજા પક્ષનાએ મિલ્કતનો કબજો તારીખ : ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાએ સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સમય પહેલા સ્વીકારેલી હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલ્કત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલ્કતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. ..યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
૨. ...નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, મહાનગરપાલીકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...
૩. ... બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે ..
૪. ...ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ બ્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે ...

૫. ... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...
૬. પહેલા પક્ષના કે તેના ચકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદલરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં..

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૧)... કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

બીજા પક્ષના સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી “ઇમારત” નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અગર તો આર્કિટેક્ટ પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસનાં 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 પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, 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 આપુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ ના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨)... ભઠિછ આવી ગયેલ છે અગર તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળી ગયેલ છે અને બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે. તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, અગર ન થયેલ હોય, વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્સ વિગેરે માટે કે ફર્નીચર કરાવવા માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાને

તરફેણમાં સ્ટુડર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે, અગર તો કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે, પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અગર તો કબજો સુપરત કરતા સમયે કોમન એમીનીટીસ પુર્ણ થયેલ નથી, બીયુસી આવેલ નથી, પાણી પુરવઠો મળેલ નથી, કે બિલ્ડીંગનું કાર્ય, અગર તો કેમ્પસ અધુરું છે તેવા કારણો ધરી પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાઓ સામે કાયદાની કોઈપણ ઓથોરીટી / કોર્ટ વિગેરે પાસે જઈ કાનુની રાહે કોઈપણ જાતનો વાંધો વિરોધ તર તકરાર ફરીયાદ દાવા દુવી કરી શકશે નહીં.

(૭.૩)... પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવેથી પહેલા પક્ષનાઓ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) પહેલા પક્ષનાની કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, બિલ્ડીંગમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ (સ્ટ્રક્ચરલ) અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષના યા પ્રોજેક્ટના કોઈપણ હોલ્ડરને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાઓ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવી શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી અધિનિયમની જેગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષના યા પ્રોજેક્ટના કોઈપણ હોલ્ડરને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ઉણપ કે સ્ટ્રક્ચરલ અંગેની ખામી પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઇસમ કે પ્રોજેક્ટના કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે જવાબદાર બનશે નહીં, પરંતુ આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની યા પ્રોજેક્ટના જે તે હોલ્ડરની જવાબદારી રહેશે અને તેઓ પાસે સોસાયટી / એસોસીએશન દ્વારા ખામી દુર કરાવવાની રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીંગ ને નુકશાન :

(૧)... જો પહેલા પક્ષના કે પ્રોજેક્ટના કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે

કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડનાં કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૨)... કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં, પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી, પુર આવવાથી વગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ

(૧)... જો પહેલા પક્ષના કે પ્રોજેક્ટના કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીનાં પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટનાં માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૨)... કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતાં પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૩)... સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. અને જ્યાં સુધી સોસાયટી અસ્તિત્વમાં ન આવે ત્યાં સુધી તમામ યુનિટ ધારકોની જવાબદારી રહેશે. જો ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર

ફાયટીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૭ લિફ્ટ

(૧)... પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઇસન્સ, લિફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તે કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(૨)... સોસાયટી અગર તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને પ્રોજેક્ટની સૌંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઇસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લિફ્ટનાં લાઇસન્સ રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામા આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની રેરાનાં કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૮)... પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ યથાપ્રસંગે, ફ્લેટનો માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. ॥ ઇડન એરકોન ॥ માં આવેલા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર દરેક બિલ્ડીંગમાં કોમન ખુલ્લુ તથા બેઝમેન્ટમાં સહીયારુ કવર્ડ પાર્કિંગ આપવામાં આવશે અને તેનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઇકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે અને સોસાયટી રચના થયેથી ફ્લેટ હોલ્ડરો માટે પાર્કિંગની વ્યવસ્થા હાલમાં રાખવામાં આવેલ છે તે મુજબ અગર તો નવેસરથી કરી શકશે અને એ જ રીતે સોસાયટીમાના કોમન રોડ રસ્તા સીઓપી, રીડીએશન તરીકેની ખુલ્લી જગ્યા વિગેરમાં સોસાયટીના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોનો સહીયારો રાસુકો વપરાશી હકક અધિકાર રહેશે અને જે પ્રોજેક્ટમાના તમામ હોલ્ડરોએ માન્ય રાખવાનું રહેશે.

(૯)... બીજા પક્ષનાએ ॥ ઇડન એરકોન ॥ ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાનાં રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દા રૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સરકારી મંડળીઓના રજીસ્ટાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧)... મજકૂર ઇમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવે કે પ્રોજેક્ટના એન્ટ્રાસ ફોયરમાં નોટીસ બોર્ડ ઉપર લગાવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ॥ ઇડન એરકોન ॥ ના સંદર્ભમાં થનાર કોમન સુવિધાના ખર્ચ (કે જેમાં સી.ઓ.પી. કોમન પાર્કિંગ, એન્ટ્રાસ વિગેરે) એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા બાકી ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અંગે અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો સોસાયટી અગર તો તમામ યુનિટ હોલ્ડરો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકડી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક હમો બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા સર્વ હોલ્ડરો માટે નકડી થયા મુજબનો 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)... કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકડી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

(૧૨)... બીજા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી/સોસાયટીને જ્યારે પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ્સની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં યોજના અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૧૩.૩ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

૧૩.૪ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમિટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમિટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષના હકો અધિકારો અને હિત ને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત ઇમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર, કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકો ને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સક્ષમ ઓથોરીટીને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૩.૧૨ સદરહું કુલ્લે જમીન ઉપર આયોજીત પરિયોજના અંગે સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઇન્ડિયામાંથી રૂ.૯,૫૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા નવ કરોડ પચાસ લાખ પુરાની પ્રોજેક્ટ લોન મેળવવામાં આવેલ છે, પરંતુ તમો પહેલા પક્ષનાઓને સદર મિલકત વેચવા માટે બેન્ક પાસેથી નો ડયુ / એન.ઓ.સી મેળવવામાં આવેલ છે અગર તો વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા મેળવી આપવામાં આવશે.

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

૧૪.૧...પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, **॥ ઇડન એરકોન ॥** ના નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં, તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે

નહી અને ઓથારીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨...પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતમાં આવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે ॥ ઇડન એરકોન ॥ ના બાંધકામ અથવા માળખાને અગર તો સોસાયટી પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધાઓને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક મહાનગરપાલીકા ને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઇમારતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ વસ્તુ લાવે અગર તો કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કિંગમાં અગર તો સી.ઓ.પી. વિગેરેમાં મુકે અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે બાબતે બીજા પક્ષનાઓ કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવી જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે, તેમજ પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩...પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાને મજકુર ॥ ઇડન એરકોન ॥ માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે. તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે કીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪...પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ ॥ ઇડન એરકોન ॥ ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ ઇમારતની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ,

દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઇમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫...પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી કે એવા કોઈપણ કામની કોઈ પણ પ્રકારની પરમીશન સોસાયટીએ આપવાની નથી કે જેનાથી પોતાના ફ્લેટ માટે પહેલા પક્ષનાઓ કે અન્ય હોલ્ડરો દ્વારા લેવામાં આવનાર કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી.

૧૪.૬... પહેલા પક્ષનાએ ઇમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કાઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી, ફ્લેટના ફર્નિચર કે બીજા કામકાજ માટેના માલસામાનની હેરફેર લીફ્ટ મારફતે કરવાનો રહેશે નહીં.

૧૪.૭...બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર II ઇડન એરકોન II માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૮...પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ રૂપાંતર કર, ટેક્સ, સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા તથા વિગેરે અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૪.૯...આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ બ્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૧૦... મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઇમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઇમારત સંબંધીત

તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા 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.

૧૪.૧૧ ... બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઇમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫)... પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી 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.

(૧૬)... આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત II ઇડન એરકોન II ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થયો નથી અને ત્યારબાદ બીચુસી આવ્યે, સદર પ્રોજેક્ટની સોસાયટીની સોંપણી કર્યા પછીથી હમો બીજા પક્ષનાઓનો કોઈપણ જાતનો હક્ક અધિકાર રહેશે નહીં, તમામ પ્રકારના હક્ક અધિકાર સોસાયટીના રહેશે.

(૧૭)... બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં 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, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં,

(૧૮)... બંધનકર્તા અસર:-

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-સજીસ્ટ્ર સમક્ષ કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-સજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે તે જ રીતે શરત ૧ (સી) મા જણાવેલ કંડીશન મુજબ પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાઓને નાણા ચુકવવામાં ટીલ કરશે તો તેવા સંજોગામા પણ વેચાણથી લેવા પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરેલ મિલકતનો સોદો રદ ગણાશે અને આ સાટાખત તાત્કાલિક અસરથી રદબાતલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાને એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા મોકલેલ / કરાવેલ કરાર રદ ગણાશે, પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯)... સમગ્ર કરાર :

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત II ઇડન એરકોન II ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે, તેમજ બીજા પક્ષનાઓ તથા પહેલા પક્ષનાઓ વચ્ચે ઉપર મુજબ વેચાણ અવેજ, કબજાની લેતી દેતી થઈ ગયા બાદ, બીજા પક્ષનાઓના દ્વારા પહેલા પક્ષનાઓના નામે વેચાણ

દસ્તાવેજ કરી આપ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજનો કરાર આખરી અને અમલને પાત્ર ગણાશે અને તે પહેલાની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કબજા વગરનું સાટાખત, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ થયેલા ગણાશે, અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે નહીં, અને ત્યારથી વેચાણ દસ્તાવેજ જ અમલમાં આવે છે.

(૨૦)... સુધારા કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત 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 બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૨૩)... આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ:-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ પ્રોજેક્ટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪)... વધુ બાંહેધરી :-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા 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 આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

આ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાઓ જો બીજા પક્ષનાઓ પાસેથી સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો પોતાના અંગત હેતુ માટે જેવા કે લોન મેળવવાના, ફર્નિચર રાસરચીલુ કરાવવાના વિગેરે જેવા કારણોસર નિયત સમય પહેલા યાને આર્કિટેક પાસેથીથી કમ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા પહેલા કબજો મેળવવા અને સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા માટેનું, રેરા હેઠળ મળતા હકક-અધિકાર-રક્ષણનું નિયત સમયમર્યાદા સુધી લાભ ન મેળવવાની શરતો સાથેનું વિનંતી પત્ર આપે તો બીજા પક્ષનાઓએ પુરેપુરું પેમેન્ટ / વેચાણ અવેજ સ્વીકારી પહેલા પક્ષનાઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી શકે છે. અને આવા સમયે પહેલા પક્ષનાઓના વિનંતીપત્રને ધ્યાને લઈને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવો કે ન આપવો તે બીજા પક્ષનાઓની મનસુફી ઉપર આધાર રાખશે.

(૨૫)... અમલનું સ્થળ:-

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબનાં અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી સાહેબ રૂબરૂ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરાર ની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમ જ આ કરાર સુરત ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

(૨૭)... કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :

શ્રી

રહેવાસી :

બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :

॥ ઓમ ઇન્ફા ॥ નામની ભાગીદારી પેટી

(કે જેનો રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ કચેરી, સુરત ખાતે રજીસ્ટર્ડ નં. જીયુજેએસઆર ૨૦૯૮૮૩ છે.)

ના વતિ અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

રહેવાસી :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામા માં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાને 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.

(૨૮)... સંયુક્ત એલોટીઓ :

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધું હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯)... સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

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

(૩૦)... વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧)... લાગુ પડતો કાયદો :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતાં હકકો જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

-: પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ પુણા તાલુકાના, મોજે ગામ : સરથાણાનાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૦, ૮૦/૧ તથા ૮૧/૩, બ્લોક નંબર : ૭૯/અ વાળી જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૯૫-૦૭ ચો.મી. કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતાં ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૮૫ (સરથાણા-પાસોદરા-લસકાણા) નાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૭૦૪ ચો.મી. છે તે કુલ્લે જમીનના મંજૂર થયેલ સબ પ્લોટ અંગેના પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટો નંબર : ૧, ૨ તથા ૩ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ થી નોંધાયેલ જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૩૯.૧૩ ચો.મી. છે તે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આયોજીત ॥ ઇડન એરકોન ॥ ના નામથી રહેણાંક હેતુ માટેની હાઇ-રાઇઝ બિલ્ડીંગો.

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

-: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ પુણા તાલુકાના, મોજે ગામ : સરથાણાનાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૦, ૮૦/૧ તથા ૮૧/૩ કે જેનો બ્લોક નંબર : ૭૯/અ વાળી જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૯૫-૦૭ ચો.મી. કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતાં ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૮૫ (સરથાણા-પાસોદરા-લસકાણા) નાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૩ ફાળવવામાં આવેલ, જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૭૦૪ ચો.મી. છે તે પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૩૯.૧૩ ચો.મી. છે તે બીનખેતી થયેલ જમીન મિલકતમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ આયોજીત ॥ ઇડન એરકોન ॥ ના નામથી રહેણાંક હેતુ માટેની હાઇ-રાઇઝ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : ॥ ॥ માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી, જેમાં વોશ એરીયા----- ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ----- ચો.મી., નો સમાવેશ થાય છે. અને તેનો કુલ્લે બીલ્ડ અપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. છે તે મિલકત તથા ફાયનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ કોમન રોડ રસ્તા સીઓપી, ખુલ્લી જમીન તથા

પાર્કીંગના સહિયારા રાસુકા હકકો સહીત તેમજ ઇમારત તળેની જમીનમાં ભાગે આવતા પ્રમાણસરના વણ- વહેંચાયેલા હિસ્સાની -----ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદર-બહારના તમામ હકકો સહીતની મીલકત દરોજસ્ત.

॥ ઇડન એરકોન ॥ ની બિલ્ડીંગ નંબર : ॥ ની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: એનેક્ષર : એ :-

૧... મહે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, સુરતનાંને અરજી કરતા તેમનાં હુકમ નંબર : ૧૬૯૪/૨૨/૧૮/૦૬૫/૨૦૨૨ થી તારીખ : ૨૦/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજથી બહુહેતુ માટે બીનજેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે પરવાનગીના હુકમ ની નકલ.

૨... હાઇરાઇઝ બિલ્ડીંગ અંગેના પ્લાન મંજુર કરવા અંગે સુરત મહાનગર પાલિકા, સુરતનાંને અરજી કરતા તેમની રજાચિઠ્ઠી નંબર : ટીડીઓ/ડીપી./ નં. ૦૧૩ તારીખ : ૦૬/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ હાઇરાઇઝ બિલ્ડીંગ અંગેના પ્લાન મંજુર કરી રજા ચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ જે પ્લાનોની નકલ.

-: એનેક્ષર : બી :-

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

-: એનેક્ષર : સી :-

મજકુર યોજનાની આ લેખમાં દર્શાવેલ કોમન સુવિધાઓ

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો સાટાખતના લેખમાં હમો બીજા પક્ષનાએ, હમારી રાજીખુશીથી અને સ્વૈચ્છાએ તન-મનની સંપૂર્ણ સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશવાલી વારસો તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ, તત્રે.....શાખ.

॥ ઓમ ઇન્ફા ॥ નામની ભાગીદારી પેટી

ના વતિ અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

(સાક્ષીઓની સહી)

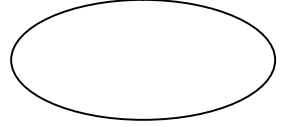
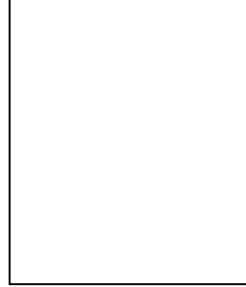
((૨૮))

બીજા પક્ષના :

॥ ઓમ ઇન્ફા ॥ નામની ભાગીદારી પેટી

ના વતિ અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

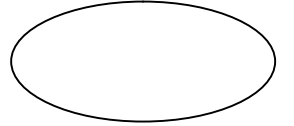
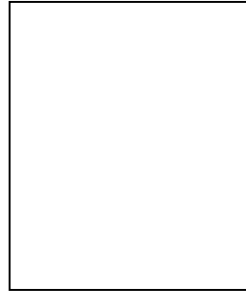
શ્રી



સહી.....

પહેલા પક્ષના :

શ્રી



સહી.....