વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૪ ના .... ને, વાર ....માસ,તારીખ ...., માહે નવેમ્બર, સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને.

<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-</u>

સાંઈ ઈન્ફ્રાકોન-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ACTFS 8866 R)

(આર્ટિકલ ૪૪, પાર્ટનરશીપ ડીડ સહી-ન. ઓફિસ-સુરત ૮૭૧૯૦૦૧૪૯૩૪૬૮૩ મેન કરાર તા. ૦૯-૦૪-૨૦૧૫ ના રોજ નોંધણી થયેલ છે.)

ઠેકાણું: ૧૮૧ સાઈ રેસીડેન્સી, વૈષ્ણોદેવી ગાર્ડનની સામે, જહાંગીરપુરા, સુરત.

જેમાં ભાગીદારી પેઢીનામા મુજબ શરત નં. ૯ અન્વયે તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો:-

૧. **નિલેશકુમાર ચતુરભાઈ પટેલ,**
ઉ.આ.વ. ૩૭, જાતના હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી: ડી-૨૦૧, વૈષ્ણોદેવી ..., પાલ આર.ટી.ઓ.ની સામે, પાલ, અડાજણ, સુરત.

૨. **ભાવેશભાઈ હરિભાઈ પટેલ,**
ઉ.આ.વ.: ૩૬, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહે. : બી/૮૦૩, ... ગાર્ડન, ..., એસ.એમ.સી. ગાર્ડનની બાજુમાં, ..., સુરત.

<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-</u>

૧. ....,
જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ...., ધંધો: ....
રહેવાસી :-
(PAN:

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

4/2118

Scanned by CamScanner

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે વાલકઆના રે.સ.નં. : ૫૩ તથા ૬૨/૧, બ્લોક નં. ૬૬/અ/૧૮૧, ૬૬/અ/૧૮૨, ૬૬/અ/૧૮૩, ૬૬/અ/૧૮૪, ૬૬/અ/૧૮૫, ૬૬/અ/૧૮૬, ૬૬/અ/૧૮૭, ૬૬/અ/૧૮૮, ૬૬/અ/૧૮૯, ૬૬/અ/૧૯૦, ૬૬/અ/૧૯૧, ૬૬/અ/૧૯૨, ૬૬/અ/૧૯૩ તથા ૬૬/અ/૧૯૪, **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૦(વાલક-આબામા-વિરોલ), એફ.પી.નં. ૩૮ની પૈકી, સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૧ થી ૧૯૪ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૬ વાળા સી.ઓ.પી.માં રોડ હાલે પડતા હિસ્સા સહિતની** નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૦૯.૫૩ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૨૦૦૩.૭૦ ચો.મી. + સી.ઓ.પી. ૨૦૫.૮૩ ચો.મી.) છે. તે બીનખેતીની જમીન પૈકી બ્લોક નં. ૬૬/અ/૧૮૮ થી ૬૬/અ/૧૯૪, **સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૮ થી ૧૯૪** વાળી બીનખેતીની જમીન તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૬ વાળા સી.ઓ.પી.માં રોડ હાલે પડતા હિસ્સા સહિતની ૧૦૭૯ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૯૭૮.૪૯ ચો.મી.+ સી.ઓ.પી. ૧૦૦.૫૧ ચો.મી.)વાળી બીનખેતીની જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં રેસીડેન્શીયલ હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરતા કલેક્ટરશ્રી સુરતનાઓએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. (કે)બખ/તપાસ/૬-૧/એ/રજી.નં.૧૪૩/૨૦૧૬-૧૭ થી તા. ૦૧-૦૫-૨૦૧૭ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે અંગે રેવન્યુ રેકોર્ડ હકની ફેરફાર નોંધ નં. ૨૦૮૯ થી તા. ૨૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. સદર એન્ટ્રી ૧૬-૦૮-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ સમક્ષ બાંધકામ અંગેના પ્લાન રજૂ કરતા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા રજા ચીઠ્ઠી આઉટવર્ડ નં. ૭૫૦૨, તથા પ્રપોઝલ નં. ડીએમએન/૦૨૮૧/૧૫-૧૬ થી તા. ૧૦-૧૦-૨૦૧૭ તથા આઉટવર્ડ નં. ૭૫૦૩ તથા પ્રપોઝલ નં. ડીએમએન/૦૨૮૨/૧૫-૧૬ થી તા. ૧૦-૧૦-૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પહેલાપક્ષના દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષનાં દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો-વખત GDCR ના ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઈઝ્ડ કરાવશે. હાલ જોગવાઈઓને આધિન મળવાપાત્ર F.S.I મુજબ ગ્રાઉન્ડ તથા ૪ (ચાર) માળનાં બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે. પરંતુ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ કલમ-૨૯ મુજબ 4 F.S.I મંજુર થવાની ગણતરીથી ગ્રાઉન્ડ તથા ૮ (આઠ) માળના બીલ્ડીંગ મુજબ સ્ટ્રકચર સાથે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આથી ભવીષ્યમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ કોઈપણ રીતે ઇફેક્ટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ્ડ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષના આવા રીવાઈઝ્ડ પ્લાનની માહીતી સાથે ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે બીજાપક્ષનાં સંમત છે. પહેલા પક્ષના સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કોઈ સુધારા વધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં

Scanned by CamScanner

કોઈપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે બિલ્ડીંગને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની પૂર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"રાજશ્રી શોપર્સ" બિલ્ડીંગ-એ** નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ પહેલા પક્ષનાના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર ૧ (એક) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોંયરા), **ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૪ માળના** બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર બ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **"રાજશ્રી શોપર્સ" બિલ્ડીંગ-એ** નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ **"મકાન"** અથવા **"પ્રોજેકટ"** અથવા **બિલ્ડીંગ** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) .... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં. .... નંબર ધરાવતી દુકાન**(હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ **"દુકાન/ઓફિસ"** અથવા **"મિલકત"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે **એપ્રાયડ** કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા 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 (દુકાન/શો-રૂમ/બ્લોક/યુનિટો) નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેકટ **શ્રી જગદીશ મહર્ષી શીમાવાલા** બ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા ડીઝાઈન, નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે. તદઉપરાંત, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાનો તથા જરૂરી ડોકયુમેન્ટસ વિગેરે બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

Scanned by CamScanner

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

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ દુકાન/શો-રૂમ/બ્લોક/યુનિટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર–એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતેસુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનુ પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા **"રાજશ્રી શોપર્સ"** બિલ્ડીંગ-એ માં આવેલ .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં.** .... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **દુકાન/ઓફિસ નંબર :** .... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત દુકાન/ઓફિસ નો કાર્પેટ એરીયા .... **ચો.મી છે.** (કાર્પેટ એરીયા એટલે મિલકતની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, બાદ કર્યા પછીનો મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં મિલકતની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન/ઓફિસ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સરી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>નાણાં ચુકવ્યાની વિગત</u>

અનું. નં.	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				

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

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

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાના આવી **"રાજશ્રી શોપર્સ"** બિલ્ડીંગ-એ મા .... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં.** .... વાળી મિલકત બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે.

<u>-: શરતો :-</u>

Scanned by CamScanner

(I) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ **"રાજશ્રી શોપર્સ" બિલ્ડીંગ-એ માં ૧ (એક) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૪ માળ** ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

1(a)(I) **"રાજશ્રી શોપર્સ" બિલ્ડીંગ-એ** ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં. .... કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે મકાન/દુકાન/ઓફિસની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં "બિલ્ડીંગ' ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર રાજશ્રી શોપર્સ ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત આ સાથે એનેક્ષર – સી થી જોડવામાં આવેલ છે.

1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **"રાજશ્રી શોપર્સ" બિલ્ડીંગ-એ** ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં. .... ની કુલ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.

1(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

Scanned by CamScanner

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

(iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. **ii** નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે થાય છે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨ (બે) ટકાની રકમના હપ્તા ની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહી)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના 85 ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના 95 ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** ની લીફ્ટનું ફાઇનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, બિલ્ડીંગ પ્લીંથ અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેલા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારેમાંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને **"મકાન"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપેથી/ ઓક્યુપેશનનો કબજો બીજા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

I(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતે મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, ગ્રામ પંચાયતના વેરા, જી.એસ.ટી., સેસ, ઓથોરીટીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જીસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ

Scanned by CamScanner

ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

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

1(f) જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

1(g) **"રાજશ્રી શોપર્સ" બિલ્ડીંગ-એ** ના .... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં.** .... નો કાર્પેટ એરીયા ... ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા

Scanned by CamScanner

પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

2.1 "રાજશ્રી શોપર્સ" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને દુકાન/ઓફિસનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

2.2 બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અથવા/અને તે માટેની પરવાનગી માંગતી અરજી મેળવી લેવાની છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ નં. ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જિસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1 સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધિન નવા ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ એ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

3.2 મજકુર રાજશ્રી શોપર્સ નામના મકાનનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફિસનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર મારફત કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ (FLOORS) તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટના કોઈ પણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની 'રાજશ્રી શોપર્સ' બિલ્ડીંગ-એ નામના મકાનની પૂરેપૂરી એફ.એસ. આઈ. ની સંપૂર્ણ માલીકી પહેલા પક્ષનાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ.નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગ ની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણમાલીકી અમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું દુકાન/ઓફિસ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં

Scanned by CamScanner

બીજા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો આવશે નહીં અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

4.1 પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યું તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૪(ચાર) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવણાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૪(ચાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

4.2 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસૂર કરે તો, આ કરારના અંક **4.1** ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસૂલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસૂર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ વેચાણ અવેજનો કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઉપરોક્ત પરવાનગા સોંપવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ ના બીજા પક્ષનાને જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ, વ્યક્તિ ખરીદનાર ઉપર કરેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેઓ ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતિ કરાર મુજબની અન્ય નુકશાનીની

Scanned by CamScanner

રકમ, ભવિષ્ય રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષકારને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષકારે નક્કી કરવાનું રહેશે.

5. સદરહુ મિલ્કતમાં અને મિલકતમાં પહેલા પક્ષકારે પોતાના ખિસ્સે [illegible] ફર્નીચર, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા [illegible] વિગેરેની વિગતો આ સાથે **Annexure-C** થી જોડેલ છે.

6. પહેલા પક્ષકારે મિલકતનો કબજો ____ **મહિનામાં** અથવા તે પહેલા [illegible] કરી [illegible] બીજા પક્ષકારને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ થાય તો, અને બીજા પક્ષના બાકી [illegible] કરવામાં આવેલી પહેલા પક્ષકારે બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલી [illegible] રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડું કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ 4.1 માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષકારે બીજા પક્ષકારને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની બીજા પક્ષકારે પહેલા પક્ષકારને કરવા [illegible] બનશે.

i. યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

ii. ભારત સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સુરત મહાનગરપાલિકા [illegible], સંબંધિત અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી

iii. પહેલા પક્ષકારના કાબુમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની [illegible] કારણે

iv. ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ [illegible] જમીન અંગે કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ [illegible] કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેના કારણે

v. બાંધકામ [illegible] સંબંધિત [illegible] કે સંબંધિત [illegible] વિગેરેના કારણે

vi. બીજા પક્ષના કે તેના વતીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા અડચણો, કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

7.1 <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession)</u> – પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"રાજશ્રી સોપર્સ"** બિલ્ડીંગ-એ નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 **BUC** આવી ગયેલ છે તથા મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તથા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટેની અરજી સમયમર્યાદામાં ઓથોરીટીને કરવામાં આવેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. તદઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાને જરૂરી લાગે તો બીજા પક્ષના પાસેથી અન્ય બાંહેધરીઓ આપતું લખાણ/પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષના લઈ શકશે.

Scanned by CamScanner

7.3 <u>બીજા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :– (Failure of Allottee to take possession of (Shop/Office/Unit) :-</u>

પહેલા પક્ષના તરફથી પેરા 7.1 મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા 7.1 માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી કબજો દુકાન/બ્લોક/યુનીટ અન્ય કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, મિલકતમાં અથવા "મકાન" માં કોઈ માળખાગત ક્ષતિ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુસંધાને તમો બીજા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કબાટ, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલહોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષના કે તેના બકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારાબીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ ની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથાતમામ

Scanned by CamScanner

[illegible]

7.5 [illegible]

i. [illegible]

ii. [illegible]

[illegible]

[illegible]

Scanned by CamScanner

ડિઝાઈન પ્લેટફોર્મ, ચોકડી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું કામ સૂચિત સ્થળ/જગ્યાએ કરે તો તે પહેલા તેઓએ પહેલા પક્ષનાએ આપેલ ક્લોઝીંગની ટાઈલ્સ કાઢી, તે ભાગમાં જરૂરી વોટર પ્રુફીંગનું કામ કરીને ડ્રેનેજ તથા પાણીની લાઈનનું ફીટીંગ કરવાનું રહેશે. જો તેમ કરવામાં કોઈપણ ચૂક થશે તો તથા લીકેજ/ખામીયુક્ત વોટર પ્રુફીંગને કારણે સંલગ્ન દુકાન/ઓફિસમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી, બિલ્ડીંગ સ્ટ્રકચરને હાની પહોંચે તો તે માટેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે, તે અંગેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેતી નથી.

7.6 **<u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-</u>**

i. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને, શોર્ટ-સર્કિટની કોઈ ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય પાયપીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ ક્રમમાં કોઈ ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

III. **BUC** મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની / સભાસદોની કે બીજા પક્ષનાઓની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાંત ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝ ના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય, હોદેદાર, અધિકારી ની બેદરકારીથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાન થાય તેમજ તમો

Scanned by CamScanner

બીજા પક્ષનાની મિલકત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

7.7 લીફ્ટ :-

i. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii. બી.યુ.સી મળ્યા બાદ તથા લીફ્ટનું લાયસન્સ મળ્યા બાદ સમયસર/સમયાંતરે લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા/અને લીફ્ટના ગેટ લોકીંગમાં અથવા/અને લીફ્ટ ઓવરલોડ, લીફ્ટમાં કોઈપણ પ્રકારના સામાનની અવર-જવર દરમ્યાન અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

8. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન/ઓફિસ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોમર્શીયલ હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તા ધારા વિગેરેની પરવાનગી મેળવીને ઓફીસ/ દુકાન તરીકે કરી શકશે. પહેલા પક્ષના આવા રાજશ્રી સોપર્ણ બિલ્ડીંગ-એ નામના પ્રોજેક્ટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે "બિલ્ડીંગ" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના અમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણાં લેવાના નથી તેમજ બિલ્ડીંગના તમામ સભ્યશ્રીઓને પાર્કિંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

9. બીજા પક્ષનાએ "બિલ્ડીંગ" ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી

Scanned by CamScanner

કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સૂચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમપાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સૂચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

9.1 બિલ્ડીંગના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "બિલ્ડીંગ" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. .... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

10. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

Scanned by CamScanner

12. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સૂચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13. <u>પ્રયોજક ની રજુઆત અને બાંહેધરી :- **(Representations and Warranties of the Promoter)**</u>

i. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

ii. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

iii. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, લીન, બોજા નથી.

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

v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ તથા તેની બિલ્ડીંગ-ઓ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

Scanned by CamScanner

vi. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

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

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

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

x. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્ધારીત સરકારી વેરા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય પ્રકારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

14. <u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે</u>

i. બીજા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે મિલકતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને એપાર્ટમેન્ટ (દુકાન/ઓફિસ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, "બિલ્ડીંગ" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે–કરાવશે

Scanned by CamScanner

નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષકારે આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii. બીજા પક્ષના મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક પદાર્થો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે "બિલ્ડીંગ" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં કદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને બિલ્ડીંગના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ "બિલ્ડીંગ" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર થાને બંધ કરી શકાશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે એપાર્ટમેન્ટમાં કે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહી.

iii. બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત કબજો મળી ગયા પછી પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકૂર "બિલ્ડીંગ" માં કે વેપાર આપવા નક્કી કરેલ દુકાન/ઓફિસમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડિફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

iv. બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગમાં 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–કરાવવાની નથી કે બીજા પક્ષનાએ "બિલ્ડીંગ" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કવર સીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ "બિલ્ડીંગ" ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે

Scanned by CamScanner

જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર "બિલ્ડીંગ" ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ "મિલકત" માં કે બિલ્ડીંગમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "બિલ્ડીંગ" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

v. બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ મિલકતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

vi. બીજા પક્ષનાએ મિલકતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

vii. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર "બિલ્ડીંગ" માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii. બીજા પક્ષનાને મિલકત જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

ix. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા ખંડ ૧(ડી) માં દર્શાવેલ અન્ય લેણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ

Scanned by CamScanner

ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સોંપણી કરી શકશે નહી.

x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર મકાન અને તેમાં આવેલા મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત બિલ્ડીંગ અથવા મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા દુકાન/ઓફિસ/બ્લોકમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

15. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા 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 રકમ ને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત મકાન અથવા "બિલ્ડીંગ" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા 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 પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા

Scanned by CamScanner

પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. **<u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge)</u>**

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **દુકાન/ઓફિસ/બ્લોક નંબર :** ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ ગાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ભલે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો ગાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

18. **<u>બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)</u>**

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ તથા ખંડ ૧(ડી) મુજબ થતી અન્ય રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની દુકાન/ઓફિસ ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે

Scanned by CamScanner

અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

19. **<u>સમગ્ર કરાર :– (Entire Agreement)</u>**
આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત "મિલકત" ની ફાળવણી/ઓફિસ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20. **<u>સુધારા કરવાનો અધિકાર :– (Right to Amend)</u>**
આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

22. **<u>કરાર રદ કરવા બાબત :– (Severability)</u>**
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર 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 અમલપાત્ર રહેશે.

23. **<u>આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :– (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)</u>**
આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ

તમામ પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની સરખામણીમાં સંબંધિત બિલ્ડિંગના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24. **વધુ ખાતેદારી :- (Further assurances)**

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ આવી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા આવી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડ કરવા માટે અથવા આવી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ અમલમાં માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય તેવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25. **અમલનું સ્થળ :- (Place of execution)**

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરનાર મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ પ્રમાણે મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની ઓફીસ ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની અમલવારી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. બીજા પક્ષકારે આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષકારે આવી ઓફીસમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારે એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-</u>

શ્રી ઈન્ફ્રાકોન-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ACTFS 8866 R)

ઠેકાણું: ૧૮૧ સાર્થક રેસીડેન્સી, વૈષ્ણોદેવી હાઈટ્સની સામે, [illegible], જહાંગીરપુરા, સુરત.

તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદારો:-

૧. **નિલેષકુમાર નારણભાઈ પટેલ,**
ઉ.આ.વ. ૩૩, જાતના હિંદુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી: ડી-૨૦૧, વૈષ્ણોદેવી સ્કાય એપાર્ટમેન્ટ, પાલ આર.ટી.ઓ.ની સામે, પાલ, અડાજણ, સુરત.

૨. ભાવેશભાઈ હરીભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ.: ૩૬, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ.
રહે. : એ/૮૦૩, સર્જન હાઈટ્સ, ડભોલી ગામ, એસ.એમ.સી. ગાર્ડનની બાજુમાં, ડભોલી, સુરત.

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>

૧. ....
જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: .... ધંધો: ....
રહેવાસી :–
(PAN:

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષકારોની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસૂર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસૂર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

28. <u>સંયુક્ત એલોટીઓ :– **(Joint Allottees)**</u>
બીજા પક્ષના ઘરને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

29. <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– **(Stamp duty and registration)**</u>
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષકારે ભોગવવાનો રહેશે.

30. <u>વિવાદનું નિરાકરણ :– **(Dispute Resolution)**</u>
બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ 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.

31. **<u>લાગુ પડતો કાયદો :– (Governing Law)</u>**

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

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

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, મોજે **વાલકના** રે.સ.નં. : ૫૭ તથા ૬૨/૧, બ્લોક નં. ૬૬/અ/૧૮૧, ૬૬/અ/૧૮૨, ૬૬/અ/૧૮૩, ૬૬/અ/૧૮૪, ૬૬/અ/૧૮૫, ૬૬/અ/૧૮૬, ૬૬/અ/૧૮૭, ૬૬/અ/૧૮૮, ૬૬/અ/૧૮૯, ૬૬/અ/૧૯૦, ૬૬/અ/૧૯૧, ૬૬/અ/૧૯૨, ૬૬/અ/૧૯૩ તથા ૬૬/અ/૧૯૪, **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૦(વાલક-અબ્રામા-વિહેલ), એફ.પી.નં. ૩૮/બી પૈકી, સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૧ થી ૧૯૪ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૬ વાળા સી.ઓ.પી.માં સ્કેલ કાળે પડતા હિસ્સા સહિતની** નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૦૯.૫૩ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૨૦૦૩.૭૦ ચો.મી. + સી.ઓ.પી. ૨૦૫.૮૩ ચો.મી.) છે. તે બીનખેતીની જમીન પૈકી બ્લોક નં. ૬૬/અ/૧૮૮ થી ૬૬/અ/૧૯૪, **સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૮ થી ૧૯૪** વાળી બીનખેતીની જમીન તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૬ વાળા સી.ઓ.પી.માં સ્કેલ કાળે પડતા હિસ્સા સહિતની ૧૦૭૯ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૯૭૮.૪૯ ચો.મી.+ સી.ઓ.પી. ૧૦૦.૫૧ ચો.મી.) વાળી બીનખેતીની જમીન.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, મોજે **વાલકના** રે.સ.નં. : ૫૭ તથા ૬૨/૧, બ્લોક નં. ૬૬/અ/૧૮૧, ૬૬/અ/૧૮૨, ૬૬/અ/૧૮૩, ૬૬/અ/૧૮૪, ૬૬/અ/૧૮૫, ૬૬/અ/૧૮૬, ૬૬/અ/૧૮૭, ૬૬/અ/૧૮૮, ૬૬/અ/૧૮૯, ૬૬/અ/૧૯૦, ૬૬/અ/૧૯૧, ૬૬/અ/૧૯૨, ૬૬/અ/૧૯૩ તથા ૬૬/અ/૧૯૪, **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૦(વાલક-અબ્રામા-વિહેલ), એફ.પી.નં. ૩૮/બી પૈકી, સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૧ થી ૧૯૪ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૬ વાળા સી.ઓ.પી.માં સ્કેલ કાળે પડતા હિસ્સા સહિતની** નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૦૯.૫૩ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૨૦૦૩.૭૦ ચો.મી. + સી.ઓ.પી. ૨૦૫.૮૩ ચો.મી.) છે. તે બીનખેતીની જમીન પૈકી બ્લોક નં.

Scanned by CamScanner

૬૬/અ/૧૮૮ થી ૬૬/અ/૧૯૪, સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૮ થી ૧૯૪ વાળી બીનખેતીની જમીન તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૫ વાળા સી.ઓ.પી.માં રહેલ ભાગે પડતા હિસ્સા સહિતની ૧૦૭૯ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૯૭૮.૪૯ ચો.મી.+ સી.ઓ.પી. ૧૦૦.૫૧ ચો.મી.) વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ધારજી સોપર્લ"** બિલ્ડીંગ-બી ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ-વાળા બિલ્ડીંગ .... ના .... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં.** .... વાળી મિલકત કે જેનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા સુમારે** : .... ચો.ફૂટ યાને .... **ચો.મી.** થાય છે કે જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે** : .... ચો.ફૂટ યાને .... **ચો.મી.** થાય છે, તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ભાગે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ હકકોને આધીન તથા રસ્તાની સગવડો સહીતની મિલકત.

આજે.....................માસ   તારીખે.....................સાલ.

બીજા પક્ષકારની સહી :-

સાક્ષીઓની સહી :-

....

....

પહેલા પક્ષકારની સહી :-
સાંઈ ઈન્ફ્રાકોન-એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી સહીકર્તા ભાગીદારો :-

____

૧. નિલેશકુમાર ભરતભાઈ પટેલ

____

૨. ભાવેશભાઈ હરીભાઈ પટેલ

Scanned by CamScanner

<u>**પરિશિષ્ટ-એ**</u>

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે વાલકગામના રે.સ.નં. : ૫૭ તથા ૬૨/૧, બ્લોક નં. ૬૬/અ/૧૮૧, ૬૬/અ/૧૮૨, ૬૬/અ/૧૮૩, ૬૬/અ/૧૮૪, ૬૬/અ/૧૮૫, ૬૬/અ/૧૮૬, ૬૬/અ/૧૮૭, ૬૬/અ/૧૮૮, ૬૬/અ/૧૮૯, ૬૬/અ/૧૯૦, ૬૬/અ/૧૯૧, ૬૬/અ/૧૯૨, ૬૬/અ/૧૯૩ તથા ૬૬/અ/૧૯૪, **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૦(વાલક-અબ્રામા-વેલંજા), એફ.પી.નં. ૩૮ની પૈકી, સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૧ થી ૧૯૪ તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૬ વાળા સી.ઓ.પી.માં રહેલ ભાગે પડતા હિસ્સા સહિતની** નોંધાપૈકી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૦૯.૫૩ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૨૦૦૩.૭૦ ચો.મી. + સી.ઓ.પી. ૨૦૫.૮૩ ચો.મી.) છે. તે બિનખેતીની જમીન પૈકી બ્લોક નં. ૬૬/અ/૧૮૮ થી ૬૬/અ/૧૯૪, **સબ-પ્લોટ નં. ૧૮૮ થી ૧૯૪** વાળી બિનખેતીની જમીન તથા સબ-પ્લોટ નં. ૧૯૬ વાળા સી.ઓ.પી.માં રહેલ ભાગે પડતા હિસ્સા સહિતની ૧૦૩૯ ચો.મી.(પ્લોટેડ ૯૩૮.૪૯ ચો.મી.+ સી.ઓ.પી. ૧૦૦.૫૧ ચો.મી.) વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"રાજશ્રી સ્કવેર" બિલ્ડીંગ-એ** ના નામથી ઓળખાતી પ્રયોજનાના બિલ્ડીંગ .... ના .... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફિસ નં. ....** વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા સુમારે :** .... સ.ચો.ફૂટ યાને .... **સ.ચો.મી.** થાય છે કે જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે :** .... **સ.ચો.ફૂટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** થાય છે, તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ભાગે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાજુકી સગવડો સહીતની મિલકત. જે આખી બિલ્ડીંગની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

Scanned by CamScanner

<u>એનેક્ષર-બી</u>
બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

FLOORING
Granamite tiles in all Shops and office & passage with size of 24"X24".

PANTRY/TOILET
Decorative dado tiles with standard quality, sanitary ware of good quality brand & C.P. Fitting with standard quality.

ELECTRIFICATION
Modular Switches, Concealed circuit wiring, MCB, Sufficient electric points.

SHUTTER
M.S. Rolling Shutter

WALL FINISH
Internal white putti on all plastered walls and ceiling.

FIRE SAFETY
Fire Extinguisher

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

Scanned by CamScanner

પહેલા પક્ષના પક્ષે લેનાર ::
સાંઈ ડેવલોપર્સ વતી ભાગીદારો પૈકી
તથા અન્ય વતી અધિકૃત ભાગીદાર ::

૧. નિલેશકુમાર [illegible] પટેલ

૨. [illegible] પટેલ

બીજા પક્ષના પક્ષે ખરીદનાર ::