-|| વેચાણ અંગેનો કરાર ||-

અવેજ રૂા. /-

અંકે રૂપિયા પુરાનો.

શ્રી સંવત ૨૦૭૭ ના ....ને વાર ....વાર, તારીખ .....મી, માહે ...., સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને :-

આ વેચાણ કરારના પ્રથમ પક્ષના : ખરીદનાર : સાટાખત કરી લેનાર :-

......................., ઉ.આ.વ. ......, જાતના હિંદુ ...., ધંધો ...., રહેવાસી ....

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના : વેચનાર : સાટાખત કરી આપનાર :-

આકાર ડેવલોપર્સ, મુ. બારડોલી, તા. બારડોલી, જિ. સુરત કે જે એક રજિસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી છે અને જેનો ભાગીદારી પેઢીનો નંબર PAN NO. ABMFA3587H છે.

આકાર ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદાર નિમેશ ચીમનલાલ શાહ, ઉ.આ.વ. ૫૦, ધંધો વેપાર, જાતના હિન્દુ, રહેવાસી ઉપલી બજાર, પોસ્ટ ઓફિસ પાસે, બારડોલી, તા. બારડોલી, જિ. સુરતના.

૧. નિમેષ ચીમનલાલ શાહ, ૨. રસીકલાલ માણેકચંદ શાહ, ૩. કેયુર નિતીનચંદ્ર પટેલ અને ૪. રાજેશ મનુભાઈ પટેલએ તા.૫/૧/૨૦૧૫ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી સર્વે નંબર ૩૫૦/૨/ પૈકી ૧ વાળી કુલ ૧૪૧૬૨.૦ ચો.મી. માપવાળી ખેતીની જમીન મિલકત ઠાકોરભાઈ છીતુભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૯/૧/૨૦૧૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૩૯૩ થી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, બારડોલી ખાતે નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ નંબર ૧૫૨૫૪ થી તા.૨૯/૧/૧૫ ના રોજ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્ક પત્રકે કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકતના સહમાલિકો પૈકી કેયુર નિતીનચંદ્ર પટેલએ તા.૧૦/૫/૨૦૧૮ ના રોજના અવેજી હક્ક છોડવાના લેખથી નિમેષ ચીમનલાલ શાહની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતમાંથી પોતાનો હક્ક હિસ્સો ઉઠાવી લીધેલ છે. જે લેખ તા.૧૧/૫/૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૨૬૩૩ થી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી, બારડોલી ખાતે નોંધાયેલ છે. જે હક્ક કમી અંગેની નોંધ નંબર ૧૫૯૬૬ થી તા.૨/૬/૧૮ ના રોજ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્ક પત્રકે કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન જયાં આવેલી છે, ત્યાં ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪ લાગુ પડતાં, સદરહુ સર્વે નંબર ૩૫૦/૨ પૈકી ૧ વાળી જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪ નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૭/અ/૧ અને ૨૭/અ/૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૭/અ/૧ નું ક્ષેત્રફળ ૬૫૬૦.૦ ચોરસ મીટર કાયમ થયેલ છે. તે મિલકત બિનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ – ૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતનાને અરજી કરતાં તેઓ સાહેબના હુકમ નંબર : ૩૭૮/૨૨/૧૨/૦૮૫/૨૦૧૯, તા.૨૩/૭/૨૦૧૯ થી સદરહુ મિલકત બિનખેતીમાં તબદીલ થયેલ છે. જે હુકમ અંગેની નોંધ નંબર ૧૬૨૪૫ થી તા.૨૩/૭/૨૦૧૯ ના રોજ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્ક પત્રકે કરવામાં આવેલ છે તથા જે અંગેની નોંધ ગુજરાત સરકાર મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવ ક્રમાંક : સીટીએસ – ૧૩૨૦૧૮–૨૪૨૧–હ, તા.૨૦/૧/૨૦ અન્વયે બારડોલી સીટી સર્વે દફતરે તા.૩/૬/૨૧ ના રોજથી **સીટી સર્વે નંબર NA૩૫૦/૨/પૈકી ૧/૧/૧** થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૭/અ/૧ નો મિલ્કત કાર્ડ અસ્તિત્વમાં આવેલ છે. જેનું માપ ૬૫૬૦.૦ ચોરસ મીટર કાયમ રાખવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકતના માલિકો ૧. નિમેષ ચીમનલાલ શાહ, ૨. રસીકલાલ માણેકચંદ શાહ અને ૩. રાજેશ મનુભાઈ પટેલએ ભેગા મળીને **આકાર ડેવલોપર્સ** ભાગીદારી પેઢીનું તા.૩૦/૫/૨૦૧૮ નો રોજ ગઠન કરેલ છે. જે ભાગીદારી પેઢી રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મસ, સુરત રેન્જ – ૨, સુરતના ફર્મ નંબર ૨૦૪૭૨૩, તા.૨૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે ભાગીદારી પેઢીનો તા.૫/૬/૨૦૨૧ ના રોજ પૂરવણી લેખ કરવામાં આવેલ છે. જે પૂરવણી લેખથી સીટી સર્વે નંબર **NA૩૫૦/૨/પૈકી ૧/૧/૧** વાળી ૬૫૬૦.૦ ચો.મી. માપવાળી ખુલ્લી જમીન મિલકત ૧. નિમેષ

ચીમનલાલ શાહ, ૨. રસીકલાલ માણેકચંદ શાહ અને ૩. રાજેશ મનુભાઈ પટેલ પોતાની ભાગીદારી પેઢી **આકાર ડેવલોપર્સમાં** મુડી સ્વરૂપે લાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ નંબર ૪ થી તા.૧૪/૬/૨૧ ના રોજ બારડોલી સીટી સર્વે દફતરે કરવામાં આવેલ છે. તે જમીન જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે તેને હવે પછી આ કરારમાં પ્રોજેકટની જમીન તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહું જમીન હાલ મે. આકાર ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

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

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોકત પરિયોજનાની જમીનમાં **બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર અને થર્ડ ફલોર (એમ B + G + 3)** ઈમારતનું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે.

પ્રથમ પક્ષના એવા એલોટીને, બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે "લોટસ મોલ" નામના બિલ્ડીંગમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) .... માળે .... નંબર ધરાવતો દુકાન (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "દુકાન" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

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

બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ દુકાનનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો, તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પ્રથમ પક્ષનાની માંગણી થી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કિટેક (એન્જીનિયર) મે. મોદી એસોસીએટસ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત

અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પ્રથમ પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પ્રથમ પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પ્રથમ પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવાનું છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના સીટી સર્વેની નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પ્રથમ પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પ્રથમ પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

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

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું છે. અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પ્રથમ પક્ષનાએ તપાસી છે.

પ્રથમ પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે પ્રોજેકટ ના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રથમ પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા "લોટસ મોલ" નામની ઈમારતમાં .... માળ પર આવેલ દુકાન નંબર .... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ કરારથી દુકાન નંબર .... વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉકત દુકાનનો કુલ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે દુકાન બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને

ખુલ્લી ટેરેક્ષનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં દુકાનની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પ્રથમ પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પ્રથમ પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે દુકાન નંબર .... વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા............... અંકે રૂપિયા .... પુરા પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી ''લોટસ મોલ'' ઈમારતના .... માળ પર આવેલ દુકાન નંબર ...... પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પ્રથમ પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

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

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર બારડોલી નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **B+G+3** માળનું એક બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

૧એ–I) ''લોટસ મોલ'' ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર .... કે જેનો કારપેટ એરીયા.........ચો.મી. છે તે દુકાનની ઉચ્ચક કિંમત રૂા............ અંકે રૂપિયા .... છે અને તે પ્રથમ પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં ''લોટસ મોલ''ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ''લોટસ મોલ'' ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

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

૧બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે પેરા ૧એ I. થી ૧એ II. મુજબ 'લોટસ મોલ'' બિલ્ડીંગના .... માળ પર આવેલ દુકાન નંબર .... ની કુલ કિંમત રૂા.............. અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.

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

રૂા...............અંકે રૂપિયા.............પુરા (કુલ કિંમતના

૩૦% થી વધુ નહીં) પ્રથમ પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા................ અંકે રૂપિયા.............પુરા (કુલ કિમતના ૪૫% થી વધુ નહીં) પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ".........." બિલ્ડિંગનું પ્લિન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર ૧ નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે થાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૫% ની રકમના હપ્તા પ્રથમ પક્ષનાએ સમયસર બીજા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)

રૂા................./- અંકે રૂપિયા.............પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "લોટસ મોલ"ના બિલ્ડીગની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા............./- અંકે રૂપિયા...........પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહીં) પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "લોટસ મોલ" બિલ્ડીંગમાં દાદર, લિફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.............../- અંકે રૂપિયા........... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "લોટસ મોલ" બિલ્ડીંગમાં ફલોરીંગકામ, તેમજ બારી–બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા................./- અંકે રૂપિયા............પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "લોટસ મોલ"ના બિલ્ડીંગની લિફટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફિંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફિટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

બાકી રહેતી રકમ રૂા........./- અંકે રૂપિયા........... પુરા પ્રથમ પક્ષના એ બીજા પક્ષનાને "લોટસ મોલ" ના બિલ્ડીગનું વપરાશ

અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/દુકાન કબજો પ્રથમ પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા F.S.I. ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી, જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

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

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

દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧જી) "લોટસ મોલ" ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર .... નો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા બારડોલી નગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ 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 પ્રથમ પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **૯ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની** સમય મર્યાદામાં પ્રથમ પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ/બિલ્ટઅપ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ પ્રથમ પક્ષનાએ **બીજા પક્ષના .... સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.** તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ એ માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન કરેલ કરવાની રહેશે.

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

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

૨.૧. "લોટસ મોલ" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પ્રથમ પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, બારડોલી નગરપાલિકા ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પ્રથમ પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨. બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય

મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પ્રથમ પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પ્રથમ પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એજ રીતે પ્રથમ પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ, વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩. મજકુર **"લોટસ મોલ"નું આજની તારીખે કુલ ૧૧૮૦૮ ચો.મી. F.S.I. પ્રમાણે આયોજન કરેલ** છે અને ભવિષ્યમાં વિકસ નિયંત્રણ વિનિયમના સહિતના કારણે બીજા પક્ષના વધારાની કુલ ૧૧૮૦૮ ચો.મી. F.S.I. મળવાપાત્ર થાય છે. તે બંને મળીને મજકુર "લોટસ મોલ" માં કુલ ૧૧૮૦૮ ચો.મી. F.S.I. પ્રમાણે આયોજને કરેલ છે. તે સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજુર રાખીને પ્રથમ પક્ષનાએ દુકાનની ખરીદી કરેલ છે અને આ અંગે પ્રક્ષનાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે–કરાવે તો તમામ આથી રદબાતલ થાય સહીં. The promoter shall not have any claim on F.S.I. additional F.S.I. and terrace right after Building Use permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Association of Allottee". પરંતુ પરિશિષ્ટ– ૧ વાળી જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી.કે એફ.પી. મળે, અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી. તુ ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપુર્ણ માલિકી બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તેવા વધારાના એફ.પી. ઉપર મળવા પાત્ર F.S.I.ની સંપુર્ણ માલીકી પ્રમોટર એવા બીજા પક્ષનાની રહેશે.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૧૮૦૮ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથાવ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆ અથવા એફએસઆઈનો લાભ

મેળવીને ૧૧૮૦૮ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૭૭૮૫.૮૯ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧. બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પ્રથમ પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રથમ પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખ થી જયાં સુધી પ્રથમ પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળ માટે વાર્ષિક ૯% ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવ જ રીતે જો પ્રથમ પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળનું વ્યાજ, વાર્ષીક ૯% ના દરે પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રથમ પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા પ્રથમપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પ્રથમ પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરાર ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને પ્રથમ પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (પ્રથમ પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પ્રથમ પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈરછે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં પ્રથમ પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકવાની રહેશે અને જો પ્રથમ પક્ષના ધ્વારા

બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધરી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખ થી ૩૦ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પ્રથમ પક્ષનાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ પ્રથમ પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પ્રથમ પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પ્રથમ પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહું ''લોટસ મોલ'' નામની ઈમારતમાં અને દુકાનમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પ પુરા પાડવામાં ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લિફટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડેલ છે.

૬. બીજા પક્ષનાએ દુકાનનો કબજો **તા.૩૧/૩/૨૦૨૪** ના રોજ અથવા તે પહેલા પ્રથમ પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પ્રથમ પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ પ્રોજેકટ પુરૂ કરવામાં નિચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના દુકાનની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(I) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંત, વૈશ્વિક બિમારી, વાવાઝોડું અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

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

(III) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

(IV) ટાઈટલ કિલયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

(V) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ હડતાલ વિગેરેના કારણે.

(VI) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં પ્રથમ પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

૭.૧. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–

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

૭.૨. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા દુકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે આવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળયાતા ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી દુકાનનો કબજો લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પ્રથમ પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પ્રથમ પક્ષના કનેથી મેળવીને પ્રથમ પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩. પ્રથમ પક્ષના દુકાનનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પ્રથમ પક્ષનાએ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પ્રથમ પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને દુકાનનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ દુકાન મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પ્રથમ પક્ષનાની છે અને રહેશે સહીં.

૭.૪. પ્રથમ પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, દુકાનમાં અથવા 'લોટસ મોલ''માં કોઈ કોઈ માળખાકીયા ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ), કારીગરી (વર્કમેનશીપ)માં કોઈ ખામી, ગુણવત્તા (કવોલીટી) અથવા સેવાઓની જોગવાઈઓમાં ખામી (પ્રોવિઝન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઈ પણ જવાબદારી (ઓબ્લીગેશન) ખામીયુકત છે તેવું પ્રથમ પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પ્રથમ પક્ષનાના લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય, પ્રથમ પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળ તર મેળવવા હક્કદાર 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 પ્રથમ પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામ ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા પ્રથમ પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, બીજા પક્ષના પ્રથમ પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા આપવા પાત્ર બનશે નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી અને વર્કમેનશીપ કારણે ઊભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઊભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

I) પ્રથમ પક્ષનાએ સદરહુ દુકાન નંબર .... ની તથા ઈમારતની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપુર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ પ્રોજેકટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં, કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકિટ્રક કામ, સેનેટરી કામમાં, તથા અન્ય સર્વિસીઝમાં લીફટમાં, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણે ચકાસણી પ્રથમ પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહું મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી પ્રથમ પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે, અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે, અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી બીજા પક્ષનાએ સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગ ને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

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

A. સદરહુ દુકાન નંબર .... અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

B. બિલ્ડિંગ તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હાથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી. કારણકે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલાવવાના કે ટાઈલ્સના લેવેલમાં અપ–ડાઉન થઈ જવાની તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવું કાર્ય કરવાનું નથી. તેમજ બાથરૂમ કે કોઈપણ પ્રકારની સફાઈમાં એસિડ કે નુકશાન કરતા કેમિકલ વાપરવાના નથી અને આવું કરો અને ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ કે વોટરપ્રૂફિંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં.

C. પ્રથમ પક્ષકારે સદરહુ દુકાન નંબર .... માં ફાઈનલ કલર કામ કરતાં પહેલા તમામ દીવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/ આલ્કલીક બ્લોગનો બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દીવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દીવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/ પુટ્ટી/ પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષાર યુકત પાણી થી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટિંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D. ઈમારતમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગને કોરકટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

E. ઈમારતની કોમન સુવિધાઓ તથા ઈમારતની કોઈપણ બહારની દીવાલને વોટરપ્રૂફિંગને પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/ તોડફોડ પ્રથમ પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

F. દુકાનમાં તેમજ ઈમારતમાં વપરાતી લાઈટ લાઈટો લીફટ વિગેરે

મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. દુકાનમાં અને ઈમારતમાં ફરજીયાત સારામાં ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

G. ઉપરોકત બાબતોની ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને પ્રથમ પક્ષના સદરહુ બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને દુકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

૭.૫. બિલ્ડીંગને નુકશાન :–

I) જો પ્રથમ પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ કે કોર કીંટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પ્રથમ પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબડુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે, પ્રથમ પક્ષનાના દુકાન ને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬. આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–

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

જણાશે નહીં.

II) કબજો લેતા પહેલા, પ્રથમ પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ દુકાનનું, ઈમારતનું કોમન સુવિધાનું જનરેટરનું, ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનુ, લીફટનું, ફાયર ફાઈટીંગનું સીસ્ટમનું ફાયર એસ.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી કબજો સ્વકારતા પહેલા તેની જાણ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પ્રથમ પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III) સોસાયટી પ્રોજેકટની સોપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી.રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટીમાં 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 બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૭. લીફટ :–

I) પ્રથમ પક્ષના કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ, કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પ્રથમ પક્ષના આવી તમામ કામગીરી થી સંપુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

II) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવા અથવા સમયસર લીફટનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની

રહેશે નહીંફ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ ઉપરોકત જણાવેલ નિયમોનુ પાલન પ્રથમ પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમનું ઉપલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૭.૮. બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્લ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાત માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, દુકાનના બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝેન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જે બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝેન્ટેશનનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશન અને સંલગન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, શટર, પ્લમ્બીંગ સાથેની માત્ર નેકેટ દુકાન વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેક કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા–વચકા કે દાવા–દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદ–બાતલ થાય સહી, ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારુ લાગે તે માટે, પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

૮. પ્રથમ પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર વેપાર હેતુ માટે કરી શકશે. લોટસ મોલમાં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

૯. પ્રથમ પક્ષના લોટસ મોલના અન્ય સભ્યો સાથે મળી એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા

સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પ્રથમ પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે, મસદારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધાર–ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે પ્રથમ પક્ષના કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ દુકાન વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પ્રથમ પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પ્રથમ પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને લોટસ મોલના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરા જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટબીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યાં સુધી પ્રથમ પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાનો હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પ્રથમ પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પ્રથમ પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેના હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી પ્રથમ પથમ પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા...........નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પ્રથમ પક્ષના બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચૂકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબ એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યા સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પ્રથમ પક્ષનાએ ઉકત દુકાનનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો

..૨૨...

રહેશે.

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

૧૨. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે ઈમારતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, તેની નોંધણી કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ પ્રથમ પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. પ્રોજેકટની રજુઆત અને બાંહેધરી :–

I) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજના જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટે ન જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

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

III) ટાઈટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખ અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

IV) ટાઈટલ રીપોર્ટ 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 ઈમારત અંગે બારડોલી નગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત ઈમારત અંગે હવે પછી થી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પરત તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.

VI) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પ્રથમ પક્ષનાનો હક અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોચે.

VII) બીજા પક્ષના આ પરિયોજના અને ઉકત દુકાન સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પ્રથમ પક્ષનાના હક્કો કોઈપણ રીતે અસર પહોચે.

VIII) બીજા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પ્રથમ પક્ષનાને ઉકત દુકાનનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નિયંત્રણ નથી.

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

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

XI) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને

..૨૪...

પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા બારડોલી નગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

I) પ્રથમ પક્ષનાને દુકાનનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પ્રથમ પક્ષનાએ પોતાને ખર્ચે દુકાનની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને દુકાન જેમાં આવેલ છે, તેનો ઉપયોગ લોટસ મોલ નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂઘ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધાર–વધારા જે કાયદા વિરૂઘ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂઘ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં. અને બારાડોલી નગરપાલીકા પરવાનગી તેમજ સોસાયટી પરવાનગી વગર કોઈ સુધાર–વધાર કરશે કરાવશે નહી, તેમજ શરત નંબર ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પ્રથમ પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

II) પ્રથમ પક્ષના દુકાનમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં આવેલ છે તે લોટસ મોલના બાંધકામ અથવા માળખા ને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સંબંધિત સ્થાનિક અથવા બારડોલી નગરપાલીકા વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન જેમાં આવેલ છે. તેના મળખા અને ઈમારતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતા પ્રથમ પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ઈમારતને નુકશાન થશે તો માત્ર પ્રથમ પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ લોટસ મોલ આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

III) પ્રથમ પક્ષના ઉકત દુકાનની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને દુકાન તે બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય

તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા બારડોલી નગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પ્રથમ પક્ષનાએ મજકુર લોટસ મોલમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પ્રથમ પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પ્રથમ પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પ્રથમ પક્ષનાને સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

IV) પ્રથમ પક્ષના દ્વારા દુકાનમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાતી નથી કે દુકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પ્રથમ પક્ષનાએ લોટસ મોલના એલીવેશનનામા અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ લોટસ મોલની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના દુકાનની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, તેમજ જરૂરી એવી પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર લોટસ મોલની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પ્રથમ પક્ષનાએ લોટસ મોલમાં તેના બિલ્ડીંગમાં કે દુકાનમાં આવેલા કોલમો, બીમ દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા કરાવવાતુ નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પ્રથમ પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પ્રથમ પક્ષનાની રહેશે.

V) પ્રથમ પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી લોટસ મોલની જમીનને કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ દુકાનના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ પ્રથમ પક્ષનાએ

કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય પ્રથમ પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પ્રથમ પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

VI) પ્રથમ પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડ અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને લોટસ મોલમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચુથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને લોટસ મોલના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાતો નથી.

VII) પ્રથમ પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પ્રથમ પક્ષનો મજકુર લોટસ મોલમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

IX) આ કરાર હેઠળ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય નાણા લેણાંના પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યા સુધી પ્રથમ પક્ષના દ્વારા દુકાનના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

X) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર લોટસ મોલ અને તેમાં આવેલા દુકાનની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમા વખતો–વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનુ પાલન પ્રથમ પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે

તેનુ પ્રથમ પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પ્રથમ પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

XI) બીજા પક્ષના અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત ઈમારત અથવા દુકાનના કોઈપણ ભાગમાં પ્રથમ પક્ષનાએ તે ઈમારતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

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

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત પ્રોજેકટ અથવા લોટસ મોલના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણી થી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેવુ અર્થઘટન કે મતલબનુ કરવાનું નથી. પ્રથમ પક્ષના સાથે દુકાનનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પ્રથમ પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરાર આધારે પ્રથમ પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીત વેચાણ, ભાડા પટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉપ્તન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે બોજો ઉભો કરશે

નહીં :–

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ દુકાન નંબર ...... તે 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 અમલ હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, દુકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પ્રથમ પક્ષના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :–

બીજા પક્ષના આ કરાર પ્રથમ પક્ષનાને મોકલે એટલે કે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી, જયા સુધી નિચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યા સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પ્રથમ પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરી સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાનુ રહેશે, કરાર મળ્યાથી બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પ્રથમ પક્ષનાએ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે. અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષના બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાની ૭ દિવસની અંદર પ્રથમ પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પ્રથમ પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પ્રથમ પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પ્રથમ પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદરએ ચુકને સુધારી ન લે, તો પ્રથમ પક્ષના દુકાન ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પ્રથમ પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગ કમ સહીતની તમામ રકમો પ્રથમ પક્ષ

..૨૯...

પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પ્રથમ પક્ષના આ કરાર આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણ પ્રથમ પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પ્રથમ પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર :–

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહિં જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટ્રર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ અગાઉ ઉકત લોટસ મોલ દુકાન અંગે બંને પક્ષનાઓ વચચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણ રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર :–

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

૨૧. કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પ્રથમ પક્ષનામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પ્રથમ 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 કરાર સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પરિયોજના ન સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્વેસ્ટ દુકાન હવે પછીના પ્રથમ પક્ષનાને તથા પ્રથમ પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા પ્રથમ પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે દુકાન સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત :–

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા

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

૨૩. કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સા ન ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ.

આ કરારમાં જયાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પ્રથમ પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ દુકાનના/પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત દુકાનના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરીઓ :–

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતો (ઈનસ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડ કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હસ્તે પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલ સ્થળ :–

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરવા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબ ન અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે બારડોલી શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષના વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ કરારની કામગીરી પુરી થયેલ ગણાશે આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

૨૬. પ્રથમ પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ 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 એક–બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નિચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :–

નામ :– આકાર ડેવલોપર્સ

સરનામુ :– ઉપલી બજાર, પોષ્ટ ઓફિસ પાસે,
બારડોલી–૩૯૪૬૦૧

પ્રથમ પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–

નામ :–

સરનામું :–

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એક–બીજાને રજી.પોષ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સંયુકત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા) :–

પ્રથમ પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈરછા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પ્રથમ પક્ષના પૈકી જેમનુ નામ પહેલુ હોય, તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પ્રથમ પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટેશન :–

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

..૩૨...

૩૦. વિવાદનુ નિરાકરણ :–

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને..... સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો :–

ભારતદેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળ ના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે બારડોલી શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

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

પરિશિષ્ટ–૧

સુરત જીલ્લાના, બારડોલી તાલુકાના, મોજે ગામ બારડોલીના સીટી સર્વે નંબર ૩૫૦/૨/પૈકી ૧/૧/૧ વાળી મિલકત.

પરિશિષ્ટ–૨

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી દુકાન ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની...........સમ ચો.મી. જમીન.

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

આકાર ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢીના
તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી
તેના ભાગીદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે
નિમેશ ચીમનલાલ શાહ

———————————————— ————————————————

(બીજા પક્ષનાની સહી)

________________________ ______________________

(પ્રથમ પક્ષનાની સહી)

પરિશિષ્ટ–એ

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત લોટસ મોલ નામના પ્રોજેકટના .... માળ પર આવેલ દુકાન પૈકી દુકાન નંબર .... ના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા........ચો.મી. છે અને બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ......ચો.મી. છે તે

દુકાનના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

પરિશિષ્ટ–બી

દુકાનનો ફલોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર–એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર–બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર–સી

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

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

બીજા પક્ષનાની સહી