-::: કબ્જા સિવાયનું વેચાણ બાનાખત : ::-

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને કે પહેલા પક્ષ વાળા :-

ડ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ ભાગીદારો

(૧) **હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ**, ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધો-વેપાર
રહે.૩૩, આંબી બંગલોઝ, જોગણીમાતા મંદિર રોડ, મુ.બાકરોલ તા.જી.આણંદ

(૨) **વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ**, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો-વેપાર
રહે.૨૦, શ્રીજીધામ સોસાયાટી, એસ.કે.સીનેમા પાછળ, દેવાકાકા રોડ, લાંભવેલ રોડ, મુ.લાંભવેલ, તા.જી.આણંદ-૩૮૭૩૧૦

(૩) **કવિતાબેન ઘનશ્યામભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૪) **અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૫) **ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૬) **સુરેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો-વેપાર
નં.(૧) તથા (૨) પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ. તરીકે
(પાન નં.AAKFD5292R)

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં એક પક્ષવાળાઅથવા અમો અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર અથવા પ્રયોજક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર યાને કે બીજા પક્ષ વાળાના :-

..., ઉ.વ.આ........., ધંધો-..................
(આધાર નં................................) (પાન નં..................................)
રહે..
મો.નં...
ઈ-મેઈલ :-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આ વેચાણ કરારથી અમો એક પક્ષવાળાતમો બીજા પક્ષવાળાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ગુજરાત રાજ્યના આણંદ ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ કરમસદના **રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ જેનો નવો સીટી સર્વે નં.૩૦૩૪**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. જે જમીનમાં પશ્ચિમ દિશા બાજુ "જનતા કોમ્પલેક્ષ" વાળી ઈમારત બનાવવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછીથી આ કરારમાં **સદરહુ મિલ્કત** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહું આખી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે. જેમાંથી રોડ કપાત ૩૮૮.૩૦ ચો.મી. ક્રોસ ઓવર રોડ ૪૪૪.૩૬ ચો.મી. અને બાકી રહેતી જમીન

૩૯૦૦.૮૯ ચો.મી. આવેલ છે. જેમાંથી ૨૧૩૩.૭૧ ચો.મી. વાળી જમીનમાં "અર્થ આઈકોન" પાર્ટ-I કોમ્પલેક્ષ બનાવેલ છે. તેમજ, ૧૭૬૭.૧૮ ચો.મી. વાળી જમીનમાં "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નું આયોજન કરેલ છે.

સદરહુ મિલ્કત પહેલા પક્ષકારાની માલિકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જમીનો પૈકી સર્વે નં.૩૭૪/પૈકી જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૨-૩૭ પૈકી ૦-૨૦-૨૩ આરે વાળી જમીન જેનો ખાતા નં.૪૪૩ અંગે કલેકટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા ગ.ધા.ક.૪૩ ની પરવાનગી નં.ગણત-૧/ગ.ધા.ક.૪૩ પરવાનગી/એસ.આર./વશી/૪૪૦૦ થી તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે.

ત્યારબા, મામલતદાર સાહેબ આણંદના હુ.નં.જમન/એકત્રીકરણ/એસ.આર./૧/ ૧૭/વશી/૩૦૨ તા.૨૩/૦૫/૨૦૧૭ ના હુકમ આધારે સર્વે નં.૩૭૪/૧/૧ ક્ષે.હે.૦-૨૦-૨૩, સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ ક્ષે.હે.૦-૦૯-૧૧ આરે, સર્વે નં.૩૭૫/૨/અ, ક્ષે.હે.૦-૧૦-૧૨ તથા સર્વે નં.૩૭૬/૩ ક્ષે.હે. ૦-૦૭-૮૭.૫૫ આરે તમામનું એકત્રી કરણ કરી નવો સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ ક્ષે.હે. ૦-૪૭-૩૩.૫૫ આરે આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં શોપ+ઓફીસના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ કલેકટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ.આર./૧૪૨/૨૦૧૮-૧૯/વશી/૫૯૦૨ થી ૫૯૧૧ થી તા.૧૦/૫/૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

પાર્ટ-૧ "અર્થ આઈકોન" બીલ્ડીંગનું કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ / બી.યુ. પરમીશન નોટીફાઈડ એરીયા જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર ધ્વારા NTA/AUN/PLAN/BU/80 થી આપવામાં આવેલ છે જે એનેક્ષર-ઈ થી જોડેલ છે.

તેમજ, નોટીફાઈડ એરીયા જીઆઈડીસી, વિ.યુ. નગર ધ્વારા સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ માં NTA/VUN/CO/74 થી કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગનું ડ્રોઈંગ મંજુર કરેલ છે. જે અન્વયે પશ્ચિમ દિશા બાજુ "જનતા કોમ્પલેક્ષ" (પાર્ટ-૨) ના નામથી ઈમારત બનાવેલ છે. એના આધારે આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

એક પક્ષવાળા દ્બારા સદરહુ જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. એક પક્ષવાળા દ્બારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો વખત GDRC ના ફેરફારોને આધિન પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવશે. હાલ જોગવાઈઓને આધિન માળવા પાત્ર F.S.I. મંજુર થવાથી બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે. ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન કોઈપણ રીતે ઈફેક્ટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષવાળા આવા રીવાઈઝડ પ્લાનની માહિતી સાથે ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે બીજા પક્ષવાળા સંમત છે. એક પક્ષવાળાસરકારી સત્તાઓ દ્બારા કોઈ સુધાર-વધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે એપાર્ટમેન્ટ પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષવાળાની પૂર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ. સદરહું જમીન ઉપર નોટીફાઈડ એરીયા જી.આઈ.ડી.સી. ધ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહિવટ કરવા પહેલા પક્ષવાળાના હક્ક અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, એક પક્ષવાળા પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીન પર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર, દુકાન તથા પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ પર દુકાન તથા તેની ઉપરના તમામ માળે ઓફીસ, દુકાન, રેસ્ટોરન્ટ, હોટલ વિગેરે છે જે "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામની ઈમારતમા આયોજન કરી તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં રીવાઈઝડ પ્લાનને આધિન વધારાના માળનું બાંધકામનું આયોજન થનાર છે.

એક પક્ષવાળાને મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી માટેની કાર્યવાહી રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, ગાંધીનગર ખાતે કરેલી છે. જેનો પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન નં.. થી તા......./.........../૨૦૨૧ ના રોજનો છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર પરિયોજનામાં બાંધવામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસોવાળી મિલકત પૈકી બ્લોક નં........... ના .... ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં................. ની આશરે ....સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે .... સ.ચો.મીટર. બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા **"મંજકુર અગર સાદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાળા, એલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

વધુમા તો બીજી તરફવાળા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર તથા એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર યુનીટનું બાંધકામ કરવામા આવેલ છે જે પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની નકલ, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો, વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ. પરમીશન, સદર જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૮ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, સીટી સર્વે તથા મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજી તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ)અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત યાને સદર અધિનિયમ" તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને તે હેઠળ પાડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોનો નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજ તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીને તે તથા તેના નિષ્ણાંત વકીલ મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સતોષ થયેલો છે. સદર એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષવાળા એવા એલોટીને એક પક્ષવાળાએવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામની ઈમારતમાં નામની ઈમારતમાં પ્લાન મુજબ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ દુકાન/ઓફિસ અથવા પ્રોજેક્ટ અથવા યોજના અથવા પરિયોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) બિલ્ડીંગના .... માળ ઉપર આવેલ ...... નંબર ધરાવતા દુકાન/ઓફિસ અથવા મિલ્કત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ વેબસાઈટ, તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફકત માહિતી અને માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને ઓફીસ/દુકાન તથા પ્રોજેક્ટમાં કરેલ ફેરફાર તમો બીજા પક્ષવાળા એવા એલોટીને સપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. તે તમામ હકિકત સમજી વિચારીને ત્યાર બાદ જ દુકાન/ઓફિસ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી. પહેલા પક્ષવાળાએ મજકુર પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈ હેથળ ધી રીયલ રેગ્યુલેટરી એક્ટ(રેરા) મા નોધવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં..................................... તા.................. થી આપેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષવાળાએ પ્રોજેક્ટની કે જે પરિશિષ્ટ-૧ મા જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબ્જેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ (દુકાન/ઓફિસ) નું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષવાળાની માંગણીથી પહેલા પક્ષવાળાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકિકતો(specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નક્શા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હેવ પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ અધિનિયમ તરીકે કરવામં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષવાળાના વકિલ દ્રાવા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પત્રક(સર્ટીફીકેટ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટોનું આયોજન કરેલ છે. તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષવાળાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધિત મહેસુલ રેકર્ડ, ટાઈટલ રીપોર્ટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષવાળાએ તપાસેલ છે અને તેનાથી બીજા પક્ષવાળાને સંતોષ થયો છે.

નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર ઓફીસ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નક્શા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષવાળાએ તપાસી છે અને સમજી વીચારીને સદરહુ દુકાન/ઓફિસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

એક પક્ષવાળા દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબની ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નક્શા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષવાળાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે દુકાન/ઓફિસના નક્શા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળાઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી મેળવેલ છે.

ઉકત નક્શા મંજુર કરતી વખતે જે તે વિભાગ તથા સરકારી કચેરીઓ દ્વારા જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે તેનું પાલન પહેલા પક્ષવાળાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે

બીજા પક્ષવાળાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા પ્રોજેક્ટમાં મંજુર પ્લાન મુજબના “જનતા કોમ્પલેક્ષ” ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં................... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષવાળાએ રજુઆત કરી છે અને તે રજુઆતના આધારે પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને આ કરારથી .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં.............નું વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઉકર દુકાન/ઓફિસનો કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે (કાર્પેટ એરીયા એટલે દુકાન/ઓફિસની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એકસક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીની દુકાન/ઓફિસનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમા દુકાન/ઓફિસની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફિનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને સંપૂર્ણપણે સમાજાવેલ છે અને બીજા પક્ષવાળાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને સદરહુ દુકાન/ઓફિસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે બીજા પક્ષવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારાની રૂએ રદબાતલ થાય.

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

આ કરાર કરતા પેહલા બીજા પક્ષવાળા પાસેથી જે દુકાન/ઓફિસ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

અનુ.નં.	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂ.
૧				
૨				
કુલ્લે રકમ રૂ................................./-				

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ પહેલા પક્ષવાળાને મળી ગયેલ છે અને તે એક પક્ષવાળાકબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષવાળાએ ઉક્ત દુકાન/ઓફિસના વેચાણ માટે બીજા પક્ષવાળા 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 સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષવાળાના આથી "જનતા કોમ્પલેક્ષ" મા આવેલ .... માળ ઉપર દુકાન/ઓફિસ નં................... બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષવાળા તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામા આવે છે કે,

(૧) એક પક્ષવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર દુકાન તેમજ પાર્કિંગ તથા પહેલા માળ પર દુકાન/ઓફિસ તથા તેના ઉપરના તમામ માળ પર ઓફિસનું બાંધકામ કરનાર છે.

(૨) "જનતા કોમ્પલેક્ષ" પ્રોજેક્ટના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં............ કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તે દુકાન/ઓફિસની ઉચ્ચ કિંમત રૂ.................. પુરા છે (જી.એસ.ટી. સહીત) અને તે બીજા પક્ષવાળા ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એક પક્ષવાળા તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લી કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટી સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. જેમાં દુકાન/ઓફિસ નો કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે. કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને <u>એનેક્ષર-સી</u> જોડવામા આવેલ છે.

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

(સી) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણ આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહિયારી વાપરવાની છે.

(૩) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "જનતા કોમ્પલેક્ષ" પ્રોજેક્ટના મંજુર પ્લાન મુજબના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નં......... કુલ કિંમત રૂ................. અંકે રૂપીયા .... પુરા છે. જે કિંમતમાં જી.એસ.ટી.

ની રકમનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. માટે જી.એસ.ટી. ની રકમ અલગથી આપવાની નથી.

(૪) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમા પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસના કે હાલમા લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમા વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થય તો તેવા સંજોગોમા પહેલા પાક્ષનાએ બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના તેમજ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામા આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર / હુકમ/ નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૫) આ કરાર કરવામા આવેલ છે તે પહેલા આજદિન સુધી નીચેની વિગતે રૂ............... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષવાળાએ પહેલ પક્ષવાળાએ ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧				

સદરહુ મિલ્કતની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબક્કવાર તમો બીજા પક્ષવાળાએ હમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

-: ચુકવણી વિગત :-

(1) કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ સદર સાટાખતનું રજીસ્ટ્રેશન થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાના રહેશે.

(2) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ સદર પ્લીન્થ લેવલે બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(3) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(4) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ દીવાલ, ઈન્ટરનલ, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(5) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ ઈન્ટરનલ પ્લમ્બીંગ, લીફ્ટ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(6) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન મુજબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(7) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ લીફ્ટ, પાણીની સુવિધા, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાના રહેશે.

(૪) બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની તમામ રકમ મિલકતનો કબજો પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એસબીઆઈના MCLR+2% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ માટે જવાબદારી રહેશે.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતી :-</u>

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોતર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "**રેરા**" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમાયમર્યાદામા એલોટી તમામ ચુક્વણી ઉપરના કોષ્ટક મુજબ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/આર.ટી.જી.એસ./એન.ઈ.એફ.ટી અથાવ (લાગુ પડે તે મુજબ) "ડ્રીમલેન્ડ એશોશીએટ" નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમા ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

(૬) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમા દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોપવામા આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષમાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમા મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગરના વેરા, સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ્મ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી, ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેક્ટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમા લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમા લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષવાળાએ અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૭) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષાના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષવાળા દ્વારા પહેલા પક્ષવાળાને આપવામા આવે છે. અને પહેલા પક્ષવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમા બીજા પક્ષવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૮) "જનતા કોમ્પલેક્ષ" પ્રોજેક્ટ પ્લાનનો મંજુર કરવાતી વખતે અને ત્યાર બાદ બીજા પક્ષવાળાને દુકાન/ઓફિસનો કબ્જો સુપ્રત કરતી વખતે નગરપાલિકા / નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધોઅને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષવાળાને કબજો સુપ્રત કરતા એક પક્ષવાળાસબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી પ્રમાણપત્ર/આકારણી પત્રક મેળવી લેવા સંમત છે.

(૯) બંને પક્ષવાળાઓ માટે સમયમર્યાદા પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનોછે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

એવી જ રીતે બીજા પક્ષવાળાએ પણ ખંડ-૩, ૪ અને ૫ મુજબ નક્કીએ કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબનાવેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષવાળાને નિયત સમય મર્યાદામા કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૧૦) સદરહુ જમીનના ૭ x ૧૨ / પ્રોપર્ટીકાર્ડ મુજબના ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી જમીનમા નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર એ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમા પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક પહેલા પક્ષવાળાનો છે.

(૧૧) મજકુર "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામના પ્રોજેક્ટમા પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ પ્રોજેક્ટને મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૧.૮ છે અને જી.ડી.સી.આર. ના કાયદા મુજબ પેમેન્ટ કરીને ૨.૨૦ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબ કુલ મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૪.૦૦ ની મર્યાદામા રહીને મજકુર "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામના પ્રોજેક્ટમા બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફિસનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમા કાયદાકીય ફેરફારો થાય અને વેચનારે ચાને કે પહેલા પક્ષવાળાને જી.ડી.સી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય, અને ઈમારતના માળ(ફ્લોર) નો વ્યાપ વધારીને અને/અગર વધારાના માળ(Floors) ના આયોજન તરીકે મળવા પાત્ર થાય તો, તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. એક પક્ષવાળાપ્રોજેક્ટના કોઈપણ જગ્યાએ વાપરી શકશે. તેવા સંજોગોમા અને આવી વધારાની "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામના પ્રોજેક્ટની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ. ની સંપૂર્ણ માલિકી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજાણ અમો પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને આપેલ છે. તે મુજબ આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનમા અને/અગર બિલ્ડીંગના વ્યાપથી અને/ અગર માળ વધારાથી થવાનું છે. જેથી સંપૂર્ણ માલિકી અમો પહેલા પક્ષૅના પક્ષવાળાની રહેશે. તે સાથે સંમત થઈને તમો બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફિસ ખરીદ કરેલ છે. આથી તે બાબતે ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઈ વાંધો લેવામાં આવે તો તે આ કરારથી રદ થાય.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૩૫૬૯.૪૧ ચો.મી. છે અને પ્રમોટર પ્રીમીયમની ચુકવણી કાર્યોથી ઉપલબ્ધ બનવા ટી.ડી.આર. અથવા ઓ.એસ.આઈ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમા જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે

ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે. એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરીજનોમા પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પરથી ૩૫૬૯.૪૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે. ફકત પરીજનોમા પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર તેમને ૩૫૬૯.૪૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે. અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને વેચાણ કરવાનુ છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ ઉકત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકોના જ રહેશે. એવી જ સમજના આધારે ઉકત મિલકત ખરીદવા સંમત છે.

તેમજ, વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ભવિષ્યની વધારાની FSI કોમન એરીયા તથા અગાસી ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હિસ્સો કે દાવો રહેશે નહી. ભવિષ્યની કોઈપણ FSI કોમન એરીયા અને અગાસી ઉપર એશોસીયેશન ઓફ એલોટી કે સોસાયટીનો જ હકક રહેશે.

(૧૨) એક પક્ષવાળા ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામા પૂર્ણ કરવા તથા બીજ પક્ષવાળાને દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષવાળા કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષવાળાએ નિયત સમયમર્યાદાથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સમયગાળા માટે વાર્ષિક SBI MCLR + 2 % ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે બીજા પક્ષવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદમાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવવામા વિલંબ કરે તો નિયત સમયમર્યાદાની વધારાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR + 2 % ના દરે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંન્ને પક્ષવાળા આથી સંમત થાય છે.

(૧૩) આ કરારમા જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષવાળા પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાચુકવણી કરવામા જો બીજા પક્ષવાળા કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ-૧૩ ના સંદર્ભમા વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષવાળાના હક્કો બન્યા વિના અને બીજા પક્ષવાળાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામા ત્રણ વાર કસુર કરે તો એક પક્ષવાળાઆ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમામા સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામા આવતા કર વેરાઓમા બીજા પક્ષવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, એક પક્ષવાળાઆ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ ચોકકસ શરતનો ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ મા બીજા પક્ષવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી.થી

અથવા ઈ-મેઈલથી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષવાળા દ્વારા પહેલા પક્ષવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક પક્ષવાળાઆ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એક પક્ષવાળાદ્વારા આ કરાર રદ કરવામા આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦-દિવસની અંદર રકમ પરત કરવાની છે અથવા ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરાર બીજા પક્ષવાળાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષવાળાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે. એલોટી કોઈપણ કારણોસર જો આ સાટાખત રદ કરવા ઈચ્છે તેમજ એલોટી શરતોનું પાલન ન કરે અને પ્રમોટરે સાટાખત રદ કરવુ પડે તો તે સાટાખત રદ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવા કે રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે.

(૧૪) સદરહુ દુકાન/ઓફિસમા પહેલા પક્ષવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમા લીફ્ટ વિગેરે સારી ગુણવત્તાવાળી વાપરવામા આવશે આ વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

(૧૫) પહેલા પક્ષવાળાએ દુકાન/ઓફિસનો કબજો <u>તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૮</u> ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક પક્ષવાળાપોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાન/ઓફિનો કબજો સુપ્રત કરવામા વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષવાળા દ્વારા માંગણી કરવામા આવ્યેથી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વિકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામા વિલંબ કરવામા આવે તેટલા સમયગાળાનું ખંડ-૧૩ મા જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ, પ્રોજેક્ટનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ (બી.યુ. પરમીશન) તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૮ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષવાળાને લઈ આપવાનું રહેશે.

પરંતુ, દુકાન/ઓફિસ જેમા આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરૂ કરવામા નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક પક્ષવાળાદુકાન/ઓફિસની સોંપણી કરવા માટેના યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(એ) યુધ્ધ, આંતરીક, વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિઓ જેવી પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

(બી) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

(સી) પહેલા પક્ષવાળાના હાથમા ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમા આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે

(ડી) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પયુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પયુટ ઉપસ્થિત કરવામા આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામા વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હળતાળ વિગેરેના કારણે

(એફ) બીજા પક્ષવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

(જી) ગુજરાત વિધુત બોર્ડ દ્વારા ટ્રાન્સફોર્મર, મીટર તથા મહા નગરપાલિકા / નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર દ્વારા બી.યુ.સી. ડ્રેનેજ, પાણીની લાઈન, મીટર, લીફ્ટના લાઈસન્સ તથા અન્ય સરકારી પરવાનગી, લાયસન્સો વિગેરેમાં મોડું થવાના કારણે

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામા વિલંલ થશે તો એક પક્ષવાળાપ્રોજેક્ટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામા વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમા બીજા પક્ષવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

(૧૬) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking Possession) ::-

એક પક્ષવાળાસક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) મેળવે અને બીજા પક્ષવાળા કરારમા જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી દુકાન/ઓફિસનો કબજો ૧૫-દિવસના સમયગાળામા મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષવાળાને પહેલા પક્ષવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા જેવાકે પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ આધાર કાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષવાળાને આપવામા તથા કોઈ પણ જોગવાઈ, ઓપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામા બીજા પક્ષવાળા નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે. એક પક્ષવાળાઅથવા એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષવાળા સંમત થયેલ છે.

(૧૭) પ્રોજેક્ટના વપરાશમા દુકાન/ઓફિસ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એક પક્ષવાળાતરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫-દિવસની સમયમર્યાદામા બીજા પક્ષવાળાએ એક પક્ષવાળાપાસેથી દુકાન/ઓફિસનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૧૮) **બીજા પક્ષવાળા દુકાન/ઓફિસનો કબજો મેળવવામા નિષ્ફળ જાય તો (Failure of Allottee to take Possession of(Shop/Office) ::-**

એક પક્ષવાળા તરફથી ખંડ-૧૭ મુજબની લેખીત જાણ કરવામા આવ્યેથી બીજા પક્ષવાળાએ દુકાન/ઓફિસનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષવાળા પેરા-૧૭ મા જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામા નિષ્ફળ જાય અને દુકાન/ઓફિસનો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ દુકાન/ઓફિસમા મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની છે અને રહેશે. સહી. તેમજ બીજા પક્ષવાળા નોટીસ મળ્યાની ૧૫-દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમા એક પક્ષવાળાઆ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર દુકાન/ઓફિસ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(૧૯) બીજા પક્ષવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫-વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન દુકાન/ઓફિસમા અથવા પ્રોજેક્ટમા કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષવાળાએ અન્ય કોઈ માલ-મિલ્કત ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીસીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરવાનીકે વળતર આપવાની જવાબદારી એક પક્ષવાળાપ્રયોજકની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાની શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરાર જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક પક્ષવાળાબીજા પક્ષાનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. એક પક્ષવાળાપ્રયોજકો દ્વારા બીજા પક્ષવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામા આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી

બીજા પક્ષવાળાએ વ્યક્તગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષે જરૂરી એવા એયુઅલ મેઈન્ટેનન્સ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૨૦) <u>બિલ્ડીંગને નુકશાન ::-</u>

(એ) જો બીજા પક્ષવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈ પણ રીતે ફેરફાર કરવામા આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામા આવે અને એવા ફેરફારોકે તોડકામના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગન કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠેરઈ શકાશે નહી અને આથી એક પક્ષવાળાઆવી ખામીકે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(બી) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માતકે કોઈ જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષવાળાના દુકાન/ઓફિસ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી એક પક્ષવાળા આવી ખામીકે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(સી) બીજા પક્ષવાળા દ્વારા પોતાના દુકાન/ઓફિસમાં કે બિલ્ડીંગમાં ફેરફાર કરવામા આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનમા કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઈન પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો એક પક્ષવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાદબાર ગણાશે નહી.

(૨૧) <u>આગ તથા ફાઈટીંગ સીસ્ટમ ::-</u>

(એ) જો બીજા પક્ષવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લે વાથી તથા ઈલેક્ટ્રીક ઓવર્લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમા કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને એક પક્ષવાળાઆવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(બી) પ્રોજેકટની સોપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ

કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામા નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમા કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે નહી. નએ આથી એક પક્ષવાળાઆવી ખામી કે નુક્શાનીની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી,

(સી) કબજો લેતા પહેલા એલોટીએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાઓનું તથા જનરેટરનુ તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગા સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા તેની કંપની તેનું ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈ કામમા ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એલોટીએ કબજો સ્વિકારતા પહેલા પ્રમોતરને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામા નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાઓ તમમ રીતે એલોટી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૨૨) <u>લીફ્ટ ::-</u>

(એ) બીજા પક્ષવાળાએ કબજો લેઅ પહેલા લીફ્ટ, લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટમા કોઈપણ કામમા કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વિકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ નહી કરવામા આવે તો બીજા પક્ષવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ જણાશે.

(બી) દુકાન/ઓફિસની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેન્સ કરવાની જવાબદારી તેમજ જનરેટર, એસ.ટી.પી., પ્લાન્ટ, કોમન ફેસીલીટીઝ માટેની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જો લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામા અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામા નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમા કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે નહી અને આથી એક પક્ષવાળાઆવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષવાળા અને એસોસીએશનના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લધન કરવામા આવશે તેવા સંજોગોમા પહેલા પક્ષવાળાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામા જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૨૩) <u>પાર્કિંગ :-</u>

પ્રોજેક્ટમા આવેલ દુકાન/ઓફિસ માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામા આવેલ છે. જેનો ઉપયોગ દરેક દુકાન/ઓફિસના માલિકોએ સહિયારો કરવાનો રહેશે. આ પાર્કિંગનો ઉપયોગ મોટર સાઈકલ અને કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષવાળા યાને ખરીદનારે સંપૂર્ણ પણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. તેમજ કોઈ પણ પક્ષકારને પાર્કિંગની જગ્યા ફીક્સ એલોટમેન્ટ કરવામા આવેલ નથી.

(૨૪) <u>મિલ્કતનો ઉપયોગ :-</u>

સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલ્કતમા અન્ય ધારકોને ન્યુસન્સ, ત્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહી કે સ્ટ્રકચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ પણ કરી શકાશે નહી.

(૨૫) <u>દુકાન/ઓફિસ ઉપયોગ :-</u>

દુકાન/ઓફિસ ધારકોએ સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ નીચે જણાવેલ નિયમોને-બાબતોને આધિન કરવા-કરાવવાનો રહેશે. જે દુકાન/ઓફિસ ધારકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(એ) સદરહુ મિલ્કત-દુકાન-ઓફિસની અંદર તરફ પડતી દિવાલો કે અન્ય દુકાનો/ઓફિસને લાગીને આવેલી દિવાલો ધારકને અડચણ ન થાય તે રીતે હરકોઈ હેતુ માટે બારી કે બાકોરૂ કરી શકાશે નહી કે તેની ઉપર અંદરની તરફે એ.સી., યુનીટ, એકઝોસ્ટ ફેન વિગેરે મુકી શકાશે નહી.

(બી) મિલ્કતના પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં થઈને અન્ય મિલ્કત ધારણોને અડચણ ન થાય તે રીતે હરકોઈ દુકાન/ઓફિસ ધારક આવવા-જવા, વાહનો લઈ જવા-લાવવા, પાણીના નળ, ડ્રેનેજ લાઈન, તાર-ટેલીફોન તથા વિજળીના કેબલ્સ વિગેરે લઈ જવા-લાવવા વિગેરે જેવા હેતુઓ માટે સહિયારા ધોરણે હક્કદાર રહેશે.

(સી) સદરહુ મિલ્કત-દુકાન-ઓફિસના પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનમાના પેસેજ અને ખુલ્લી જગ્યાને ગ્રીલ ફેબ્રીકેશન, પાર્ટીશન, પતરાથી કે કોઈપણ રીતે આજુબાજુ અને ઉપરથી કવર કરી શકશે નહી તેમજ તેમા કોઈપણ જાતના માલસામાન કે કોઈ જાતના બોર્ડ વિગેરે મુકી શકાશે નહી.

(ડી) સદરહુ મિલ્કત દુકાન-ઓફિસના પ્રવેશદ્વારના ઉપરના ભાગે તેના લગતા બોર્ડ માટેની નિયત જગ્યાએ જ અને તેવી નિયત જગ્યાની સાઈઝ કરતા મોટુ ન હોય તેવુ જ બોર્ડ આજુબાજુના અને ઉપરના યુનિટ ધારકોને અડચણરૂપ થાય નહી તેવી રીતે જ મુકી શકાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષવાળાએ ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમાં સભાસદ થવાનું ફરજીયાત છે અને તેને એક પક્ષવાળાકહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એક પક્ષવાળાદ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે અરજી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને

બીજા પક્ષવાળાએ મંડળીના સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્ર તથા પેટા નિયમો વિગેરેમા સહી, સિક્કા કરીને ૭-દિવસની અંદર પહેલા પક્ષવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક પક્ષવાળાસમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિ પત્રક અને ધારા-ધોરણોમા યથા પ્રસંગે મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમા ફેરફાર આવે કે બદલા કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૨૭) દુકાન/ઓફિસના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એક પક્ષવાળાદ્વારા બીજા પક્ષવાળાને આપવામા આવે તે તારીખથી ૧૫-દિવસ બાદ બીજા પક્ષવાળા પરિયોજનાની જમીન અને પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમા સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેર, વિમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારોનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશનની રચના કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાણી રકમ પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવશે. વધુમા બીજા પક્ષવાળાએ ૨(બે) વર્ષનું મેઈન્ટેનન્સ દુકાન/ઓફિસનો કબજો/પઝેશન લેતી વખતે એડવાન્સમા પહેલા પક્ષવાળાને રાજીખુશીથી આપવા બંધાયેલા છીએ. બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આ રીતે ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની કંપની/એશોશીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એક પક્ષવાળાપાસે જ રહેશે.

(૨૯) આ કરારમા જણાવવામા આવેલી બીજા પક્ષવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષવાળાએ ઉકત પ્રોજેક્ટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાઈ તારીખે અથવા તો પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટેર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમા આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૩૦) ઉકત જણાવેલ સુચિત એસોસીએશનની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિતિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેના તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજની વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષવાળાને ફાળે આવતે હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૩૧) એક પક્ષવાળાદ્વારા ઉકત જણાવેલ એસોસીએશન જ્યારે પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફાર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની

જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૩૨) <u>પ્રોજેક્ટની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representations and warranties of the Promoter) ::-</u>

(એ) આ કરારા સાથે જોડવામા આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમા ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો એક પક્ષવાળાધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક પક્ષવાળાધરાવે છે.

(બી) એક પક્ષવાળાપરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હક્કો ધરાવે છે અને એક પક્ષવાળાપરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત રહેલા નથી.

(ડી) ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમા પેન્ડીંગ નથી.

(ઈ) પરિયોજના,પરિયોજનાની જમીન ઉકત પ્રોજેક્ટમા મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની અન્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામા આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામા આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રકિયા અનુસરીને મેળવવામા આવશે અને પહેલા પક્ષવાળાએ પરિયોજન, પરિયોજનાની મિલ્કતમા કોમન એરીયા સંબધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા રહેશે.

(એફ) એક પક્ષવાળાઆ કારનનો સંપૂર્ણ હક્કા અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષવાળાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

(જી) પહેલા પક્ષવાળાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત દુકાન/ઓફિસ સહિત પરિયોજનાની મિલ્કત અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષવાળાના હક્કો કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) પ્રોજેક્ટ(પરિયોજના) સંપૂણ થયેથી એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજા પક્ષવાળાના એસોસીએશનને એક પક્ષવાળાદ્વારા જણાવ્યા મુજબ

કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષવાળાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

(આઈ) એક પક્ષવાળાખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમા જણાવવામા આવેલ રીતે બીજા પક્ષવાળાને ઉક્ત દુકાન/ઓફિસનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(જે) પહેલા પક્ષવાળાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કર વેરા સહિતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.

(કે) ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવ્યુ છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષવાળાને સરકાર તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામા આવેલ નથી.

(એલ) અમો પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, સદર હું યોજના " જનતા કોમ્પલેક્ષ ' માં અમો લોકલ ઓથોરીટી નોટિફાઇડ એરીયા GIDC દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં.NTA/VUN/CO/74, તા.૦૫/૦૪/૨૦૨૫ થી પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જેમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ કુલ પ્લોટ એરીયા ૪,૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે. જે પૈકી ૮૩૨.૬૬ ચો.મી. CGDCR ની જોગવાઈ ૬.૧૭.૪(૧)(બ) મુજબ સદરહું પ્રોજેક્ટમાં ડી.પી. અને ક્રોસ ઓવર રોડમાં કપાતમાં ગયેલ છે. આથી, નેટ પ્લોટ એરીયા ૩૯૦૦.૮૯ ચો.મી. દર્શાવેલ છે. જ્યારે મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં FSI ની ગણતરી કુલ પ્લોટ એરીયા ઉપર આપવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમોએ જાહેર કરીએ છીએ કે CGDCR ની જોગવાઈ ૬.3.3 (Relaxation in floor space index) મુજબ વિના વળતરે ઓથોરીટીએ રોડ કપાતમાં ગયેલ ક્ષેત્રફળની FSI અમોને આપવામાં આવેલ છે. જે મળવાપાત્ર FSI મૂળ પ્લોટ એરીયા મુજબ તેની મર્યાદામાં હોય અમોએ પ્રોજેક્ટમાં FSI વાપરેલ છે. વધુમાં આમો પ્રમોટર ખાતરી આપીએ છીએ કે ભવિષ્યમાં ડી.પી. અને ક્રોસ ઓવર કપાતમાં ગયેલ એરીયા ઉપર આપવામાં આવેલ FSI બાબતે લોકલ ઓથોરીટી નોટિફાઈડ એરીયા GIDC દ્વારા જે પણ પગલાં લેવામાં

આવે તે અમને બંધનકર્તા રહેશે અને મંજુર પ્લાન પ્રમાણે અમો બી.યુ. પરમિશન મેળવી લેશું. જેની અમો ખાતરી આપીએ છીએ.”.

(33) **એલોટી આથી પ્રયોજક(Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે ::-**

(એ) કબજો લેતા પેહલા બીજા પક્ષવાળાએ પોતે ખરીદેલ દુકાન/ઓફિસનું, કોમન સુવિધાનું, જનરેટરનું, ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું, લીફ્ટનું, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું, અન્ય વાયરીંગનુ, સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ તથા દરવાજાના લોક વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમા કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષવાળાએ કબજો સ્વિકારતા પહેલા બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને લેખીતમાં કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામા નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(બી) બીજા પક્ષવાળાને દુકાન/ઓફિસનો કબજો જ્યારથી આપવામા આવશે તે તારીખથી બીજા પક્ષવાળાએ પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ, રીપેર કરવાનું છે અને દુકાન/ઓફિસ જેમા આવેલ છે તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવા કોઈ કૃત્ય કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને મહા નગર પાલિકા/ નોટીફાઈડ એરીયા, જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે નહી તેમજ શરત નં.૧૭ થી નં.૩૪ મા જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(સી) બીજા પક્ષવાળા દુકાન/ઓફિસમા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમા ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન/ઓફિસ જેમા આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે રાખવા સમે સંબંધિત સ્થાનિક સત્ત મંડળ અથવા નગર પાલિકાને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામા દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન/ઓફિસ જેમા આવેલ છે તેના માળખા અને બિલ્ડીંગના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવની સંભાવના હોય, તેમ છતા બીજા પક્ષવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામા આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચર કે

અન્ય કોઈપણ ભાગને નુકશન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષવાળા તેવા નુકશાન ભરપઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો. તેમજ પ્રોજેક્ટમા આવેલ તમામ કોમન પેસેજમા પાર્કિંગમા કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી. આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતા આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામા આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમા કે અન્ય કોઈપણ સભ્યોને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાન કે જાનહાની થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) બીજા પક્ષવાળાએ દુકાન/ઓફિસમાંથી કમ્પાઉન્ડમા અથવા પરિયોજનાની મિલ્કતના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને મકાનમા કોઈ કચરો ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી તથા ફેંકવા દેશો નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમા કે પાર્કિંગમા કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામન મુકવાનો નથી તથા પેસેજમા કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી.

(ઈ) એક પક્ષવાળાદ્વારા માંગણી કરવામા આવ્યેથી ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર બીજા પક્ષવાળાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમા આવેલ વિકળી,પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામા આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(એફ) બીજા પક્ષવાળાને દુકાન/ઓફિસ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમા ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામા આવેલા સ્થાનિક કર વેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંમા લેણામા થયેલો વધારો બીજા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(જી) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા દ્વારા દુકાન/ઓફિસના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

(એચ) પહેલા પક્ષવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પ્રોજેક્ટના અથાવ દુકાન/ઓફિસના કોઈપણ ભાગમા બીજા પક્ષવાળાએ તે પ્રોજેકટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાના રહેશે.

(૩૪) આ કરારમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત દુકાન/ઓફિસ અથાવ પ્રોજેક્ટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષવાળા સાથે દુકાન/ઓફિસને વેચાણનો કરાર કરવામા આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈ ભગ ઉપર બીજા પક્ષવાળા કોઈ હક્ક દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોંપવામા ન આવે ત્યા સુધી પહેલા પક્ષવાળાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષવાળાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ ભાડાપટ્ટે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૩૫) **એક પક્ષવાળાગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promoter shall not Mortgage or create charge) ::-**

એક પક્ષવાળાઆ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યાર બાદ તેઓ સદરહુ મિલ્કતને ગીરો મુકી શકે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો બોજો એક પક્ષવાળાદ્વારા ઉભો કરવામા આવશે તો તે સમયે અમલમા હોય તેવા કાયદામા ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા એક પક્ષવાળાદ્વારા કરવામા આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથાવ લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૩૬) આથી જાહેર કરવામાં આવે છે કે, મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ અને પ્રમોટર દ્વારા વિકસાવવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ, કોમન એરિયા અને સુવિધાઓનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટના બંને તબક્કાના તમામ ફાળવણીકારો દ્વારા સંયુક્ત રીતે કરવામાં આવશે. પ્રોજેક્ટ અર્થ આઇકોન (ફેઝ -૧) અને જનતા કોમ્પલેક્ષ (ફેઝ -૨) ના તમામ ફાળવણીકારો સંયુક્ત રીતે કોમન એરિયા અને સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરશે. તથા બેઝમેન્ટમાં દિવાલ બનાવશે નહી. જો ભવિષ્યમાં પ્રોજેક્ટના બંને તબક્કાના ફાળવણીકારો વચ્ચે કોમન એરિયા, બેઝમેન્ટ અને સુવિધાઓ જેમ કે બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ અથવા ખુલ્લા પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવા અંગે કોઈ મુશ્કેલી ઊભી થાય તો પ્રમોટર પરસ્પર મુશ્કેલીઓનું નિરાકરણ કરશે અને એલોટી અને સોસાયટી તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૩૭) **બંધનકર્તા અસર (Binding Effect) ::-**

એક પક્ષવાળાઆ કરાર બીજા પક્ષવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણાવાનુ નથી તેમજ બંન્ને પક્ષવાળાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કારરને, કરાર મળ્યાના ૭(સાત) દિવસની અંદર બીજા પક્ષવાળાને પહેલા પક્ષવાળાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાના રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી પહેલા

પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને કરારની નોંધણી કરારવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષવાળાએ સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રાર કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંન્ને પક્ષવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. એક પક્ષવાળાતરફથી કરાર મળ્યાના ૭(સાત) દિવસની અંદર બીજા પક્ષવાળા કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એક પક્ષવાળાજાણ કરવામા આવ્યેથી બીજા પક્ષવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એક પક્ષવાળાઆ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષવાળા નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસઈ અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષવાળાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષવાળાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એક પક્ષવાળાદ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષવાળા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષવાળા દ્વારા કરવામા આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૮) **સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) ::-**

આ કારાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાનો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંન્ને પક્ષવાળાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રોજેક્ટની દુકાન/ઓફિસ અંગે બંને પક્ષવાળાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર-વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમા આવે છે.

(૩૯) **સુધારો કરવાનો અધિકાર (Right to Amend) ::-**

આ કરારમા તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૪૦) **આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત ::-**

આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષવાળાને તેમજ બીજા પક્ષવાળામા જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમાઅમ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમા સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ દુકાન/ઓફિસના હવે પછીના બીજા પક્ષવાળાને તથા બીજા પક્ષવાળા સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષવાળા પછીના ખરીદનારાને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે દુકાન/ઓફિસ તથા પ્રોજેક્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૪૧) **કરાર રદ કરવા બાબત (Severability) ::-**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયઓ અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામા આવે તો તે 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 પ્રમાણમા તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૪૨) આ કરાર જ્યા પણ ઉલ્લેખ કરવામા આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ (Method of Calculation of Proportionate Share Wherever Referred to in the Agreement) ::-

આ કરારમા જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષવાળાએ પરિયોજનામા સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યા તેની ગણતરી પરિયોજનામા સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવની કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ દુકાન/ઓફિસના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામા સંબંધીત દુકાન/ઓફિસના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૪૩) વધુ બાંહેધરી (Further Assurances) ::-

બંને પક્ષવાળાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામા આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઓને અમલમા મુકવા માટે અથવા અહી ઉભા નક્કી કરવામા આવેલે લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામા અથવા તબદીલ કરવામા આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડ અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે નએ તેને અનુસરશે.

(૪૪) અમલનું સ્થળ (Place of Execution) ::-

આ કરાર પહેલા પક્ષવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફ્ત પહેલા પક્ષવાળાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે આણંદ શહેરમા કરવામા આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામા આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામા આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધની થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૪૫) નોંધણી ::-

બીજા પક્ષવાળાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રારમા રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષવાળાએ આવી કચેતીમા હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૪૬) સુચના ::-

કરારમા જણાવ્યા મુજબ બંન્ને પક્ષવાળાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ.એ.ડી.થી બજાવવામા આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષવાળાનુ નામ અને સરનામુ –</u>

ડ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ ભાગીદારો

(૧) **હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ**, ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધો-વેપાર
રહે.૩૩, આંબી બંગલોઝ, જોગણીમાતા મંદિર રોડ, મુ.બાકરોલ તા.જી.આણંદ

(૨) **વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ**, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો-વેપાર
રહે.૨૦, શ્રીજીધામ સોસાયાટી, એસ.કે.સીનેમા પાછળ, દેવાકાકા રોડ, લાંભવેલ રોડ, મુ.લાંભવેલ, તા.જી.આણંદ-૩૮૭૩૧૦

(૩) **કવિતાબેન ઘનશ્યામભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૪) **અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૫) **ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૬) **સુરેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો-વેપાર
નં.(૧) તથા (૨) પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ. તરીકે
(પાન નં.AAKFD5292R)

<u>બીજા પક્ષવાળાનુ નામ અને સરનામુ –</u>

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામા કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષવાળાઓ એકબીજાને રજી.પોસ્ટથી કરવાની ફરજ બન્ને પક્ષવાળાની રહેશે અને જો તેમ કરવામા કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામા આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષવાળાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૪૭) **સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allottee) ::-**

બીજા પક્ષવાળા યાને મિલ્કત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમા એક પક્ષવાળાદ્વારા તેમને મોકલવામા આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર બીજા પક્ષવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૮) **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty and Registration) :-**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમા કરાર રદ કરવનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ બીજા પક્ષવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.

(૪૯) **વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution) :-**

બંન્ને પક્ષવાળાઓ વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકર્ણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમા કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 અને તે હેઠળ ધડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાઈ રહેશે.

(૫૦) લાગુ પડતો કાયદો (Governing Law) :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમા હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનનો અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે આણંદ શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમા આજરોજ આણદ શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ –૧

(પ્રોજેક્ટ વાળી મિલકતનું વર્ણન)

મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ જેનો નવો સીટી સર્વે નં.૩૦૩૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતી લાયક જમીનના પશ્ચિમ દિશા બાજુ "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામે બહુમાળી ઈમારતનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું આખી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે. જેમાંથી રોડ કપાત ૩૮૮.૩૦ ચો.મી. ક્રોસ ઓવર રોડ ૪૪૪.૩૬ ચો.મી. અને બાકી રહેતી જમીન ૩૯૦૦.૮૯ ચો.મી. આવેલ છે. જેમાંથી ૨૧૩૩.૭૧ ચો.મી. વાળી જમીનમાં "અર્થ આઈકોન" પાર્ટ-I કોમ્પલેક્ષ બનાવેલ છે. તેમજ, ૧૭૬૭.૧૮ ચો.મી. વાળી જમીનમાં "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નું આયોજન કરેલ છે. તેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :- "અર્થ આઈકોન" (પાર્ટ-૧) વાળી ઈમારત આવેલ છે.
પશ્ચિમ :- જાહેર રાજમાર્ગ આવેલ છે.
ઉત્તર :- માર્જીનની જગ્યા મુકી રાજમાર્ગ આવેલ છે.
દક્ષિણ:- કરમસદ ગામની બાઉન્ડ્રી આવેલ છે.

ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચલી જનતા કોમ્પલેક્ષ ઈમારતમા તબક્કાવાર બાંધકામ પ્રાયોજક ધ્વારા કરવામા આવનાર છે. જેમાથી શેડ્યુલ-૨ મા જણાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનું વર્ણન)

એ રીતે ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચ્ચે આવેલી જમીનમાં "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામની બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે. **જેમાં આવેલ .... ફ્લોર ઓફીસ નં............, જેનુ કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા વણવહેચાયેલ હિસ્સાની જમીન .... ચો.મી.** વાળી મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે. જેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમ :-
ઉત્તર :-
દક્ષિણઃ-
ઉપર :-
નીચે :-

-:: પરિશિષ્ટ-બી::-
દુકાન/ઓફિસનો ફ્લોર પ્લાન
-:: બિડાણ::-
-:: એનેક્ષર-એ::-
મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ,
-:: એનેક્ષર-બી::-
રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર
-:: એનેક્ષર-સી::-
(પ્રોજેક્ટમાની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)
ભોંયરામાં પાર્કીંગ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પેવર બ્લોક
કોમન પાર્કીંગ
કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ
લીફ્ટ
વોટર સપ્લાય બાય બોર
કોમન એરીયા/પાર્કીંગમાં લાઈટ ફેસીલીટીસ
ફાયર સેફ્ટી

-:: એનેક્ષર-ડી::-
દુકાન/ઓફિસની સુવિધાઓ

(૧) આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે,
અંદરની દિવાલોમા પ્લાસ્ટર
(૩) શટર / દરવાજો
(૪) ફ્લોરીંગ :- વિટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ.
(૫) બાથરૂમ :- સેનેટરીવેર્સ, ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી,
(૬) પ્લમ્બીંગ :- સી.પી.વી.સી./ યુ.પી.વી.સી. પાઈપ ફીટીંગ
(૭) ઈલેક્ટ્રીક :- ઈલ્કટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
(૮) લીફ્ટ :- લીફ્ટ

તદઉપરાંત ઈમારતમા સામાન્ય સગવડતા માટેપણ પ્રમાણભુત માલસામન વાપરવામા આવશે.

એવી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચણ સાટાખત અમો પહેલા પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અએ સ્વચ્છાએ તન-મનની

સ્વસ્થ હાલતમા વાંચી, સમજી, સાંભળી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમો પહેલા પક્ષવાળાને તથા અમારા વંશ-વાલી-વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છી અને રહેશે.

તારીખ :- / /

અત્રે .... મતુ અત્રે ....શાખ

....

ડ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ ભાગીદારો

....

(૧) હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ

....

(૨) વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ
(૩) કવિતાબેન ઘનશ્યામભાઈ પટેલ,
(૪) અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ,
(૫) ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ
(૬) સુરેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ
નં.(૧) તથા (૨) પોતે જાતે તથા
નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ. તરીકે