
રેરા રજી. નંબર—

વેચાણ અંગેનો કરાર

તા. મી માહે સને ૨૦૨૦ ના અંગેજી દીને

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

ઓમ શ્યામસાંઈ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર (PAN AAEFO 3537 A)

હિતેષ ગુણવંતભાઈ મેખીયા

ઉ.વર્ષ.આ. ૪૩, ધંધો વેપાર, ધર્મ હીન્દુ

રહેવાસી, ૩૬, ગણેશપાર્ક સોસાયટી, ધોળેશ્વર મહાદેવ સામે, ઈસનપુર,

અમદાવાદ-૩૮૨૪૪૩

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના

અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

.....
ઉ.વર્ષ.આ., ધંધો, ધર્મ હીન્દુ

રહેવાસી,

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના

અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

બંને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મણીનગર
તાલુકાના ગામ મોજે ઈસનપુરની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર-૩૮૨ ને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૫ માં
સમાવેશ કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર-૩૯/૧ ની આશરે ૨૩૬૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની
બીનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ રસ્તાના ચાલ-નીકાલના, ઈજમેન્ટના તથા અન્ય
સઘળી માલ-મીલકત ઈત્યાદી સહીતની કુલ સઘળી જમીન વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી

છે.

મજકુર જમીન અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર ઓમ શ્યામસાંઈ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તેના જમીન માલિક (૧) ભરતભાઈ રમણભાઈ પટેલ (૨) વર્ષાબેન રમણભાઈ પટેલ (૩) હર્ષદભાઈ ભરતભાઈ પટેલ (૪) દુર્ગેશભાઈ ભરતભાઈ પટેલની પાસેથી તા. ૧૫/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મે. સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર-૫૩૬૬ થી નોંધાયેલ છે. એ રીતે સદરહુ મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનાર ઓમ શ્યામસાંઈ ડેવલોપર્સના પ્રત્યક્ષ માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

મજકુર ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૫ ના ફા.પ્લોટ નંબર-૩૯/૧ તથા ૩૯/૧ ની કુલ ૩૭૫૮ ચો.મી જમીનનો મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની પરવાનગી અમદાવાદના મે. કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર-સી.બી. / એન.એ / અમદાવાદ / ઈસનપુર / ૩૮૨ / ૧૦૦૨૪૧૫ / ૨૦૧૯ થી તા. ૨૩/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી આપવામાં આવેલ. જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકમાં તેના ફેરફાર નોંધ નંબર-૮૩૭૬ થી તા. ૧૩/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન અંગે બાંધકામની રજાચિટ્ટી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના હુકમ નંબર-(બ્લોક-એ) તથા (બ્લોક-બી) તથા કેસ નંબર-(બ્લોક-એ) તથા (બ્લોક-બી) થી તા. ના રોજથી કોર્મશીયલ માટે આપેલ છે એ રીતે વેચાણ આપનાર પેઢીએ જાતે જ મજકુર જમીન ઉપર ઉપરોક્ત કોર્મશીયલના પ્લાનો પાસ કરાવેલ છે અને જે સદર આખી યોજના "શ્યામ બિઝનેશ હબ" ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં કોર્મશીયલની સ્કીમ મુકેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર કોર્મશીયલ બનાવેલ છે જેમાં અમોએ કોર્મશીયલના હેતુ સારૂ મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના "શ્યામ બિઝનેશ હબ" ના નામની ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં અમો લખી આપનારે કોર્મશીયલની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર "શ્યામ બિઝનેશ હબ" ની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન

સભ્યો વેચાણ લેનાર સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) ની જમીન પર શોપ્સ/ઓફીસ બાંધવાનો હકક અને અધિકૃત ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ કુલ નંગ શોપ્સ તથા નંગ ઓફીસોનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષ એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે "શ્યામ બિઝનેસ હબ" (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) નામની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોક-..... માં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસ નંબર-..... (..... ફ્લોર) કે જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ આશરે ચો.મી. તથા અને જમીનનો નેટ પ્લોટ એરીયા ૨૩૬૫ ચો.મી. છે. (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા ફ્લેટ અથવા સદરહુ મીલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, અમદાવાદ ધ્વારા નોંધણી નંબર-..... તારીખ થી મેળવવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરીશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ જે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર શોપ્સ/ઓફીસનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર), ખૈરનાર હિલેશકુમાર પ્રકાશભાઈ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને

આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ શોપ્સ/ઓફીસ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર શોપ્સ/ઓફીસનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે. બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે, તે શોપ્સ/ઓફીસના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અ.મ્યુ.કો. પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અ.મ્યુ.કો. તથા સરકારીશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અ.મ્યુ.કો. દ્વારા ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા બ્લોક-..... માં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસ નંબર-.....(.....ફ્લોર). ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી સદરહું મીલકતનું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની ૧૦૦ મી.મી પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીન ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં શોપ્સ/ઓફીસની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ મકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે શોપ્સ/ઓફીસ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા./- (અંકે રૂપીયાપુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી બ્લોક-..... માં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસ નંબર-..... (.....ફ્લોર) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

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

(૧) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ કુલ

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

(૧.એ) યોજનામાં આવેલ બ્લોક-..... માં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસ નંબર-..... (.....ફ્લોર) કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તે શોપ્સ/ઓફીસી ઉચ્ચક કિંમત રૂ. /- (અંકે રૂપીયા) છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં મકાનની કોમન એમેનીટીજ તથા કોમન એરીયા સહીતની ફ્લેવીટીજની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ” શ્યામ બિઝનેશ હબ ” ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૧.બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે મીલકતની કુલ કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપીયા છે.

(૧.સી) આ કરાર કરવામાં આવે છે તે પહેલા રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧) રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરા કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂ. /- અંકે રૂપીયા પુરા કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર- (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને

(૪) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શોપ્સ/ઓફીસની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શોપ્સ/ઓફીસમાં અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનમાં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાંનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી શોપ્સ/ઓફીસનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૩૧) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં શોપ્સ/ઓફીસનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરો, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ ના નાંણા, આઈ.સી.ના નાંણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી, કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાનસફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ, ગ્રિલ ચાર્જસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

પરંતુ જો નાદાર સરકારશ્રીના કે અ.મ્યુ.કો. ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ આવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ શોપ્સ/ઓફીસની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના અ.મ્યુ.કો. ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામાં / પરીપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧.એફ) જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં, આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

(૧.જી) યોજનામાં (.....ફ્લોર) ઉપર આવેલ યુનિટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અ.મ્યુ.કો. તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય

તે તારીખથી MCLR+2 ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા

પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧.એચ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી

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

નોંધ :- પેટા ખંડ ૧સી ના (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) મકાનના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને શોપ્સ/ઓફીસનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અ.મ્યુ.કો. દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે નહીં.

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

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર 4257 ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કયુદ્ધેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણના નિયમોના ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. 9460 એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન પર તેમણે 8589.87 એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે. અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને શોપ્સ/ઓફીસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને શોપ્સ/ઓફીસનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR+2 ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંનને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

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

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યથી કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સઘાયા

ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ ફ્લેટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, તથા અન્ય એમેનીટીઝ સંબંધીની વિગતો અંગે કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ શોપ્સ/ઓફીસનો કબજો તા 31/12/2024 ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર શોપ્સ/ઓફીસનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧) માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

૧. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અ.મ્યુ.કો., કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

૪. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તબની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ

૭. સદરહુ યોજનામાં આવેલ ટેરેસનો ઉપયોગ યોજનાના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે તેમજ યોજનામાં આવેલ દુકાનની આગળની બાજુમાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત કોર્મશીયલ માલીકોએ જ કરવાનો રહેશે અને યોજનામાં પાછળની બાજુએ આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત શોપ્સ/ઓફીસના સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે. અને તેમાં તમામ સભ્યોનો સહીયારો હકક ગણવાનો રહેશે અને તેનો ઉપયોગ તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પ્રમોટરે જે તે ઓથોરીટી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવાનું રહેશે અને એલોટી પાસેથી પેમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ મુજબ લેખિતમાં શોપ્સ/ઓફીસનું પઝેશન પ્રમોટરે આપવાનું રહેશે. પ્રમોટરે એગ્રીમેન્ટ મુજબ નોટીસ ઈશ્યુ થયાની ૩ માસની અંદર એલોટીને પઝેશન આપવાનું રહેશે. જો પ્રમોટર એગ્રીમેન્ટ મુજબની કોઈપણ ફોર્માલીટી, પ્રોવિઝન અને ડોક્યુમેન્ટનું પાલન ન કરે તો પ્રમોટરે એલોટીને સંમતિ અને ઈન્ડેમ્નીટી આપવાની રહેશે જો પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય તેવા મેળન્ટેનન્સ ચાર્જન ચુકવવા એલોટી હકકદાર છે. પ્રમોટરને પ્રોજેક્ટનું ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળેથી ૭ દિવસની અંદર લેખિતમાં એલોટીને પઝેશન આપવાનું રહેશે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા શોપ્સ/ઓફીસ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

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

(૭.૩) બીજા પક્ષના ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ શોપ્સ/ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો

વવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ શોપ્સ/ઓફીસના મેળન્ટેનન્સના નાંજા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યોજનામાં અથવા જેમા આવેલું હોય તે મકાનમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવેલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શક્ય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાના પાત્ર બનશે નહીં.

(૭.૫) ફ્લેટને નુકશાન :-

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા શોપ્સ/ઓફીસના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે ફ્લેટ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે ફ્લેટના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કે તેને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાને કારણે શોપ્સ/ઓફીસને કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે શોપ્સ/ઓફીસના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૬) આગ તથા ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ શોપ્સ/ઓફીસનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરિંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંપુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે. (૭-૭) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોસર, બુકલેટ, વોકથ્રુ, હોલ્ડીંગ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસેલીટી લાઈટીંગ, લેન્ડ સ્કેપીંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર કંમ્પાઉન્ડ વોલ અને ગેટ વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્પઝ માટે બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દીવાલ ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનિટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વિસીઝ ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોસર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનમાં આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા કે વચકા કે દાવા દુવીના પ્રકરણો કરાવ-કરાવવાના નથી અને જો કરે-કરાવે તો આથી રદ્દબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોસરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુ સહ બીલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં

જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ શોપ્સ/ઓફીસ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોર્મશયીલના હેતુ માટે કરવાનો છે શોપ્સ/ઓફીસમાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપર્ષપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ શોપ્સ/ઓફીસના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાવવાની રહેશે પહેલા પક્ષના ધ્વાર સુચિત મંડળનીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા ચિનમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દીવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટાનિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯-૧) શોપ્સ/ઓફીસના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દીવાસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને મકાનના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા, અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતના હીસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હીસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક કામચલાઉ ફાળો ચુકવા રાજીખુશીથી અને

તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ના થાય ત્થ સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવાની આવી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જગોવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચિતિ એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી

(૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ અ.મ્યુ.કો. પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ વાદો કોઈપણ કોર્ટમાં પંડીંગ નથી.

(૫) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ તથા તેની વિંગ અંગે અ.મ્યુ.કો. એ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવના તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, શોપ્સ/ઓફીસ અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

(૭) પહેલા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ, કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુવર્ક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) પરીયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષ દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિવિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જ અને કરવેરા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે અ.મ્યુ.કો. ને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અ.મ્યુ.કો. તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા, હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મેળ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુબજ કરાર કરે છે કે.

પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે શોપ્સ/ઓફીસની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ મકાનના નિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધ કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને અ.મ્યુ.કો. ની પરવાગની તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં તેમજ શરત નંબર-૭-૧ થી ૭-૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષના શોપ્સ/ઓફીસમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનસીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અ.મ્યુ.કો. ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા-લઈ જવામાં દાદર અથવા શોપ્સ/ઓફીસ આવેલ છે તેના માળખા અને શોપ્સ/ઓફીસના દરવાજા સહીના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે શોપ્સ/ઓફીસને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેના નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.

(૩) બીજા પક્ષના ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને શોપ્સ/ઓફીસના બારી માળખાને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અ.મ્યુ.કો. ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર શોપ્સ/ઓફીસમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામા આવશે તો તેની પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબલિટીઝ અંગેનો કોઈ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના દ્વારા પરીયોજનાની કોમન સુવિધાઓ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કે કોઈ સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ શોપ્સ/ઓફીસના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ શોપ્સ/ઓફીસની સાથે તેમજ તેની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. તેમજ મજકુર શોપ્સ/ઓફીસની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે પહેલા પક્ષનાની અથવા

દીવાલો સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમા અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજબુર મકાનને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાન સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ફ્લેટની જમીન કે તેના બીલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસને કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ ” શ્યામ બિઝનેશ હબ ” ના કંમ્પાઉન્ડમાં/ યોજનાની જમીનમાં કોઈપણ ભાગ પર અને અન્ય મકાનમાં કોઈ કચરો,, ગંદકી, ચીથરા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પરિયોજનાના અન્ય સભ્યને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પરિયોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી.

(૭) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દીવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર શોપ્સ/ઓફીસમાં આવેલ વીજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા મંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાને શોપ્સ/ઓફીસ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(૯) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા શોપ્સ/ઓફીસના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે, આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના

(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર શોપ્સ/ઓફીસ અને તેની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ શોપ્સ/ઓફીસ સંબંધીત તથા અન્ય સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ પડતા હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્સ, વેરા, ચાર્જ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે..

(૧૧) પહેલા પક્ષનાએ અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ અથવા કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યોને સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના શોપ્સ/ઓફીસમાં સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતમાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દૃષ્ટીએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફ્લેટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે બંગ્લાનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ કોમન સુવિધાઓવાળી જગ્યા તેમજ મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી

થતા નથી.

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

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મીલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો શોપ્સ/ઓફીસ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે એ ને અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરા મળ્યાના ૭ દીવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે કરાર મળેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાએ કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દીવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રી કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ. રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બદ આ કરાર બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દીવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ. રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દીવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે

જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલ વિષય અંગે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત શોપ્સ/ઓફીસ અંગે બંન્ને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

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

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી નથારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ડ્રસ્ટ શોપ્સ/ઓફીસના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જાડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણકે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણ ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિયોગ અથવા તે હેઠળ ધડવામા આવેલ નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિયોગ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેથી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતેલાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ગણાશે.

કરવાની પદ્ધતિ

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવીષ્ટ તમામ શોપ્સ/ઓફીસ / પોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત શોપ્સ/ઓફીસના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાહેધરીઓ

બંન્ને પક્ષે આથી સંમત થાય છે તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને ફરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી મતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંન્ને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળે ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંનને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ. રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ, એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું

ઓમ શ્યામસાંઈ ડેવલોપર્સ

મુકેશ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની બાજુમાં, ઈસનપુર, અમદાવાદ.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું

.....

.....

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

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

બીજા પક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવના તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

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

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ

બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયર એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અ.મ્યુ.કો. ને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો

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

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ

પરીશીષ્ટ

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે ઈસનપુરની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર-૩૮૨ ને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૫ માં સમાવેશ કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર-૩૯/૧ ની આશરે ૨૩૬૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ રસ્તાના ચાલ-નીકાલના, ઈઝમેન્ટના તથા અન્ય સઘળી માલ-મીલકત ઈત્યાદી સહીતની કુલ સઘળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે ” શ્યામ બિઝનેશ હબ ” ના નામથી ઓળખાય છે. અને તેમાં આવેલ અલગ-અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક નંબર-..... માં આવેલ શોપ્સ/ઓફીસ પૈકી નંબર-..... (..... ફ્લોર) કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ આશરે ચો.મી. છે.

જેની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:-	
પશ્ચિમે	:-	
ઉત્તરે	:-	
દક્ષિણે	:-	

પરીશીષ્ટ	:-	યુનિટનો ફ્લોર પ્લાન.
એનેક્ષર એ	:-	મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ.
એનેક્ષર બી	:-	રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર
એનેક્ષર સી	:-	યુનિટની સુવિધાઓ

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ, એનેક્ષર-એ, એનેક્ષર-બી અને એનેક્ષર-સી થી દર્શાવેલ પેપર્સ તથા સદરહુ જમીનની કોમન ફાઇલ તેમજ વેચાણવાળી મીલકત સંબંધીના તમામ પેપર્સ પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ છે જે બીજા પક્ષનાએ મેળવી લીધેલ છે જેની બીજા પક્ષનાએ જોઈ તપાસી ખાતરી કરી લીધેલ છે.

..... પુરાની રકમ બાના તરીકે નિચેની વિગતે મળેલ છે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
-----	----------	-------	------

રૂ./-

રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

ઓમ શ્યામસાંઈ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી હિતેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા)

બીજા પક્ષનાની સહી :-

(.....)

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

ઓમ શ્યામસાંઈ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી હિતેશભાઈ ગુણવંતભાઈ મેખીયા)

બીજા પક્ષનાની સહી :-

(.....)