:: દસ્તાવેજનો પ્રકાર ::

વેચાણ કરાર

:: મિલકતનું વર્ણન ::

‘‘ દુર્ગા આર્કેડ’’

મોજે સોનગઢ, તા. સોનગઢ, જી. તાપી.

સીટી સર્વે નંબર ૨૬૪૮/૨ ના

.... માળ પર આવેલ દુકાન નં. ....

:: પ્રથમ પક્ષના : (વેચાણ આપનાર) ::

દર્ગા એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર ના ભાગીદાર વહીવટ કતા ભાગીદાર

શુભમ નંદકિશોર અગ્રવાલ

:: બીજા પક્ષના : (વેચાણ લેનાર) ::

નયન રામચંદ્ર દેસાઇ

મેહુલ નયનભાઇ દેસાઇ (એડવોકેટ)

વ્યારા, તા. વ્યારા, જી. તાપી.

મો. ૯૮૨૫૯૪૪૪૧૧, ૯૮૨૫૯૭૭૨૦૦

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૭ ના .... ને વાર .... તા. ....
માહે .... સને ૨૦૨૧ ને અંગ્રેજી દિને :-.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

દુર્ગા એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢી, મુ. સોનગઢ. તા. સોનગઢ, જી. તાપી કે જે એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી છે અને જેનો ભાગીદારી પેઢીનો નં. PAN NO. .... છે,

દુર્ગા એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢી ના મુખ્ય ભાગીદાર શુભમ નંદકિશોર અગ્રવાલ, ઉ.વ.આ. ૨૬, ધંધો- વેપાર, જાતના- હિંદુ વણિક, રહે- જુનાગામ, મેઇન રોડ, સોનગઢ, તા. સોનગઢ, જી. તાપી

આધારકાર્ડ નંબર	પાનકાર્ડ નંબર	મોબાઇલ નંબર

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

મે. ....,

(૧) ...., ઉ.વ.આ.-.............., ધંધો-............, જાતના-................., રહે-....................................

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

સદર મિલકત સીટી સર્વે નંબર ૨૬૪૮/૨ ના મુળ માલીક વિજયસિંહ ઉર્ફે વિજય દત્તાજીરાવ દેવરે કરીને હતા, તેઓ પાસેથી સદર મિલકત હમો પ્રથમ પક્ષમ પક્ષનાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી તારીખ ૦૫/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખી અને સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર સોનગઢ ના દફતરે તારીખ ૦૫/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૪૯૪ થી કાયદેસર રીતે નોંધવામાં આવ્યો હતો.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે હમો પ્રથમ પક્ષનાનુ નામ સીટી સર્વે કચેરી સોનગઢ ના દફતરે તારીખ ૨૪/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ માલીક તરીકે દાખલ થયુ હતુ. સદર નોંધને તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

ત્યારબાદ સીટી સર્વે નંબર ૨૬૪૯ તથા ૨૬૪૮ નુ એકત્રીકરણ કરતા સીટી સર્વે નંબર ૨૬૪૯ નુ ક્ષેત્રફળ ૭૨૯.૬૬ ચો.મી. જગ્યા સીટી સર્વે નંબર ૨૬૪૮ માં ઉમેરવા માં આવી હતી જેથી નવો સીટી સર્વે નંબર ૨૬૪૮/૨ આપવામાં આવ્યો છે. જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૮૮૧.૯ ચો.મી. થાય છે. જેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરી સોનગઢ ના દફતરે તારીખ ૦૮/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવી હતી, સદર નોંધને તારીખ ૨૩/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

આમ, હાલમાં હમો પ્રથમ પક્ષના વાળા **<u>દુર્ગા એન્ટરપ્રાઇઝ</u>** માલિક છીએ. ઉપરોક્ત સીટી સર્વે નં. ૨૬૪૮/૨ વાળી મિલકતનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૮૮૧.૯ ચો.મી. થાય છે. જેમાં હમો પ્રથમપક્ષનાએ બિલ્ડીંગ બનાવેલ છે. જેમાં રેસીડેન્સીયલ તેમજ કોર્મશીયલ બાંધકામ કરેલ છે.

ત્યાર બાદ પ્રથમપક્ષનાએ સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી નગર પાલિકા સોનગઢ માંથી તા. ૩૦/૦૬/૨૦૨૧ થી લીધેલ છે.

તે જમીન જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે તેને હવે પછી આ કરારમાં પ્રોજેક્ટની જમીન તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહું જમીન હાલ **<u>દુર્ગા એન્ટરપ્રાઇઝ</u>** ના નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

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

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર અને સેકન્ડ ફલોર (એમ G+2) બિલ્ડીંગનું બાંધકામ નું આયોજન કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉક્ત પરિયોજના માં યાને કે ''**<u>દુર્ગા આર્કેડ</u>**'' નામના લો રાઇઝ બિલ્ડીંગ માં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ''પ્રોજેક્ટ'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) .... માળે .... નંબર ધરાવતો દુકાન (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ''દુકાન''તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે **<u>............... નંબરથી</u>** ગાંધી નગર ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **<u>એનેક્ષર-બી</u>** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ દુકાન નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો, તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક (એન્જીનિયર) મે. મોદી એસોસીએટસ્ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા

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

પહેલા પક્ષનાન વકીલ ધ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીગ નું બાંધકામ જેના ઉપર કરવાનું છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના સીટી સર્વે ની નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સોનગઢ નગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ દુકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

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

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

પહેલા પક્ષના ઉકત પ્રોજકેટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી **સોનગઢ નગરપાલિકા** ધ્વારા ઉકત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા ‘‘**દુર્ગા આર્કેડ**’’ ના બિલ્ડીગ માં .... માળ પર આવેલ દુકાન નં- .... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે. અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી દુકાન નં. .... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉકત દુકાન નો કુલ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે દુકાન બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાન નો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં દુકાન ની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

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

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી ''**દુર્ગા આર્કેડ**'' માં .... માળ પર આવેલ દુકાન નં. .... 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 પરિયોજનાની જમીન ઉપર **સોનગઢ** નગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ G+2 માળનું એક મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

૧એ I.).. ''**દુર્ગા આર્કેડ**'' બિલ્ડીંગ ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં- .... કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે દુકાનની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. .... છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં ''**દુર્ગા આર્કેડ**'' ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ''**દુર્ગા આર્કેડ**'' ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

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

૧બી).. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે પેરા ૧એ I. થી ૧એ III. મુજબ **''દુર્ગા આર્કેડ ''** બિલ્ડીંગના .... માળ પર આવેલ દુકાન નં. .... ની કુલ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... છે.

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

I. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

II. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **''દુર્ગા આર્કેડ''** બિલ્ડીંગનુ પ્લિન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

III. ઉપરોકત અનુક્રમ નં. II 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 ૫% ની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)

IV. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **''દુર્ગા આર્કેડ''** ના બિલ્ડીંગ ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

V. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **''દુર્ગા આર્કેડ ''** બિલ્ડીંગ માં દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VI. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **''દુર્ગા આર્કેડ ''** બિલ્ડીંગ માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VI. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ''**દુર્ગા આર્કેડ** '' ના બિલ્ડીગ ની લિફ્ટનું ફાઇનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફિંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેકટ્રીક ફિટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VII. બાકી રહેતી રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા બીજ પક્ષના એ પહેલા પક્ષનાને ''**દુર્ગા આર્કેડ**'' ના બિલ્ડીગ નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ દુકાન કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી).. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા F.S.I ના નાણા, આઇ.સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમમ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

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

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

પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

૧જી).. ''**દુર્ગા આર્કેડ** '' બિલ્ડીંગ ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં- .... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે જો કારપેટ એરીયામાં ૩%ની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સોનગઢ નગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીય પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને .... સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન કરે કરવાની રહેશે.

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

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

૨.૧.. ''**દુર્ગા આર્કેડ**'' ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સોનગઢ નગરપાલિકા ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે

૨.૨.. બન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના 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 સહી.

એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ, વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને

નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.. મજકુર **''દુર્ગા આર્કેડ ''** નું આજની તારીખે કુલ **2258.28 ચો.મી.** F.S.I. પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં વિકસ નિયંત્રણ વિનિયમના સહિતંના કારણે પહેલા પક્ષના વધારની **1129.14 ચો.મી.** F.S.I મળવાપાત્ર થાય છે. તે બંને મળીને મજકુર **''દુર્ગા આર્કેડ''** માં કુલ **3387.40 ચો.મી**. F.S.I પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. તે સાથે સંમત થઇને કબુલ મંજુર રાખીને બીજા પક્ષનાએ દુકાનની ખરીદી કરેલ છે. અને આ અંગે બીજા પક્ષનાએ ક્યારેય કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી. The promoter shall not have any claim on F.S.I., additional F.S.I. and terrace right after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Association of Allottee"

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

૪.૨.. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સયમ મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરાર ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને 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 ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સામવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધરી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

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

૫.. સદરહું **''દુર્ગા આર્કેડ ''** ના બિલ્ડીંગમાં અને દુકાન માં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

૬.. પહેલા પક્ષનાએ દુકાન નો કબજો **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫** ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાન નો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે..

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

I) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

II) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સોનગઢ નગરપાલિકા, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

III) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

IV) ટાઇટલ કિલયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ ધ્વારા કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

V) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડ્રસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

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

૭.૧.. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલા પક્ષના સોનગઢ નગરપાલિકા પાસેથી મજકુર ''**દુર્ગા આર્કેડ** ''નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી દુકાન નો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાએ આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨.. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા દુકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે અવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળયાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી દુકાન નો કબજો લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક 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 ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩.. બીજા પક્ષના દુકાન નો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ દુકાન નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમીનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને દુકાન નો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ દુકાન મેઇન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪.. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, દુકાન માં અથવા <u>''દુર્ગા આર્કેડ''</u> માં કોઇ કોઇ માળખાકીયા ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ), કારીગરી (વર્કમેનશીપ) માં કોઇ ખામી, ગુણવત્તા (કવોલીટી) અથવા સેવાઓની જોગવાઇઓમાં ખામી (પ્રોવિઝન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઇપણ જવાબદારી (ઓબ્લીગેશન) ખામીયુકત છે તેવું બ્રીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી અને વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રિમેન્ટમાં દર્શાવેલ

સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નિચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

I) બીજા પક્ષના એ સદરહું દુકાન નં. .... ની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહું પ્રોજેકટ માં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઇમાં તથા સર્વીસીઝમાં, કે અન્ય કોઇ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઇલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઇલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વિસીઝમાં, લીફ્ટમાં, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહું મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફ્ટ, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષકારની સદરહું કામો/ચીજો ની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે, અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે, અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી પહેલા પક્ષનાએ સોંપેલ મિલકતના કોઇપણ ભાગ ને કે કાર્યો/ ચીજો ને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષના ની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

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

A. સદરહું દુકાન નંબર .... અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

B. બિલ્ડીંગ તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી. કારણકે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/ પ્લાસ્ટર માં ક્રેક પડવાના/ ટાઇલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલાવવના કે ટાઇલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઇ જવાની તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ નથી. તેમજ બાથરૂમ કે કોઇપણ પ્રકારની સફાઇમાં એસિડ કે નુકશાન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી અને આવુ કરો અને ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીંગ કે વોટરપ્રુફિંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી.

C. બીજા પક્ષકારે સદરહું દુકાન નંબર .... માં ફાઇનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/ આલ્કલીક બ્લોગ નો બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નિકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/ પુટ્ટી/ પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષાર યુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D. બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધાના કોઇપણ ભાગને કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનુ નથી.

E. બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઇપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઇપણ કાર્ય/ તોડફોડ બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ નથી.

F. દુકાનમાં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઇટો, લીફ્ટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વપરવાની રહેશે. અને દુકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ સ્ટેબીલાઇઝર વાપરવાનું રહેશે.

G. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાનની સીલીંગમાં સલામતીના કારણોસર પ્લાસ્ટર કરવાનુ નથી કારણકે સીલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરવાથીતે સીલીંગ માથી છુટુ પડી જવાની ખુબજ સંભાવનાઓ હોય છે. જેથી કોઇ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા કારણોસર પહેલા પક્ષનાઓ સિલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવનાર નથી. જે બાબતની ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને બીજા પક્ષના સદરહુ બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને દુકાન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે/

૭.૫. . બિલ્ડીંગને નુકશાન : -

I) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ કો કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવ ફેરફાર કે તોડફોડ કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

II) કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવીકે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા મનવા સર્જીત આપત્તીઓ જેવીકે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબડુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય, કે બીજા પક્ષનાના દુકાન ને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પહેલા

પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬. . આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ :-

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

II) કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પાતે ખરીદેલ દુકાન નુ તથા બિલ્ડીંગનુ તથા કોમન સુવિધાનુ તથા જનરેટરનુ તથા ઇલેક્ટ્રીક સ્પ્લાયનું તથા લીફ્ટનુ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઇરીંગ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી કબજો સ્વીકારતા પહેલા તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III) સોસાયટી પ્રોજેક્ટની સોપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટી રહેશે. જો સોસાયટીમાં ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી નુકશાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૭.. લીફ્ટ:-

I) બીજા પક્ષના કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાઇસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ, કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

II) સોસયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનુ સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવા અથવા સમયસર લીફટનુ મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટ માં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ ઉપરોકત જણાવેલ નિયમોનુ પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમનુ ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષાનાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૭.૮. . પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઇપણ જાહેરાત માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઇટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, ફ્લેટના બહરના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝેન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જે બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝેન્ટેશનનો વેચાણનો કોઇ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશન અને સંલગ્ન બાબતો ખરીદારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઇલેક્ટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેટ ફ્લેટ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેક કોઇપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઇપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદ-બાતલ થાય સહી.ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારુ લાગે તે માટે, પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટ વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

૮. . બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર વેપાર હેતુ માટે કરી શકશે. "દુર્ગા આર્કેડ" માં આવેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઇકલ કે કાર પાંક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે.

૯. . બીજા પક્ષના "દુર્ગા આર્કેડ" ના અન્ય સભ્યો સાથે મળી એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે એને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલ પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા

માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે, મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધાર-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષના કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧. . દુકાન વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષાનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **''દુર્ગા આર્કેડ'' ના** સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલેકે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરા જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઇટબીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યા સુધી બીજા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાનો હિસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષના સંમત થાય છેકે જયાં સુધી બીજા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેના હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યા સુધી બીજા પક્ષના પ્રથમ પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા. .... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવીલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબ એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યા સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસેજ રહેશે.

૧૦. . કરાર માં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૨. . પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત

થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કઇપણ કરામ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. . પ્રોજેક્ટની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

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

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

III) ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખ અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

IV) ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

V) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન અંગે **સોનગઢ નગરપાલીકાએ** આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડત તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે, અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

VII) પહેલા પક્ષના આ પરિયોજના અને ઉક્ત દુકાન સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હક્કોને કોઇપણ રીતે અસર પહોચે.

VIII) પહેલા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જાણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત દુકાન નુ વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારની નિયંત્રણ નથી.

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

X) પહેલા પક્ષના આજની તારીખ ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદ સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણા, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કેજે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, **સોનગઢ નગરપાલીકાને** ચુકવી દીધેલ છે.

XI) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા **સોનગઢ નગરપાલીકા** તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

I) બીજા પક્ષનાને દુકાન નો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાને ખર્ચે દુકાન ની ખુજબ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે. અને દુકાન જેમાં આવેલ છે, તેનો ઉપયોગ **"દુર્ગા આર્કેડ"** નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધાર-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને **સોનગઢ નગરપાલીકા** પરવાનગી તેમજ સોસાયટી પરવાનગી વગર કોઇ સુધાર-વધાર કરશે કરાવશે નહી, તેમજ શરત નંબર ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

II) બીજા પક્ષના દુકાન માં સરકારી નિયમ મુજબ એવો કોઇ સમાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં ઓવલ છે તે **"દુર્ગા આર્કેડ" ના** બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કેજે રાખવા સંબંધિત સ્થાનિક અથવા **સોનગઢ નગરપાલીકા** વાંધો હોય. અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન જેમાં આવેલ છે. તેના મળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને

તેના કારણે મકાન ને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ **"દુર્ગા આર્કેડ"** આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઇપણ સભયએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

III) બીજા પક્ષના ઉકત દુકાન ની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને દુકાન ને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા **સોનગઢ નગરપાલીકા** ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"દુર્ગા આર્કેડ"** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાનમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનુ ભંગ થાય એવુ કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

IV) બીજા પક્ષના દ્વારા દુકાન માં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે દુકાન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ **"દુર્ગા આર્કેડ"** ના એલીવેશનામાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી. તેમજ **"દુર્ગા આર્કેડ"** ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના દુકાન ની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, તેમજ જરૂરી એવી પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છ તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર **"દુર્ગા આર્કેડ"** ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ **"દુર્ગા આર્કેડ"** માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે દુકાન માં આવેલા કોલમો, બીમ દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા-કરાવવાનુ નથી તૈમજ કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનુ નથી. અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

V) બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઇપણ કામ કરવા-કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"દુર્ગા આર્કેડ" ની** જમીનને કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ દુકાન ના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

VI) બીજા પક્ષના એપર્ટર્મન્ટ માંથી કમ્પાઉન્ડ અથવા પરિયોજનાની જમીન ના કોઇપણ ભાગ પર અને **"દુર્ગા આર્કેડ"** માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચુથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને **"દુર્ગા આર્કેડ"** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

VII) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનનો મજકુર **"દુર્ગા આર્કેડ"** માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આલેલ સિકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

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

X) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર **"દુર્ગા આર્કેડ"** અને તેમાં આવેલા દુકાન ની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમા વખતો-વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનુ પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

XI) પહેલા પક્ષના અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઉકત મકાન અથવા દુકાન ના કોઇપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

XII) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ

ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટમાં 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 સરકારી મંડળી ની પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનીની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાની રહેશે.

૧૬. . આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકત પ્રોજેકટ અથવા **"દુર્ગા આર્કેડ"** ના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેવુ અર્થઘટન કે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે દુકાન નો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઇ હકક, દાવો ધરાવશે નહી. અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે. અને આ કરાર આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનુ કોઇપણ રીત વેચાણ, ભાડાપટટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઇ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. . પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે બોજો ઉભો કરશે નહી. :-

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ દુકાન નંબર .... ને ગીરો મુકી શકશે નહી. અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે અમલ હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતા, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજે, દુકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. . બંધનકર્તા અસર. :-

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલેકે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકાર્તા નથી, જયા સુધી નિચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યા સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહરી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળયાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરી સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ

આપવાનુ રહેશે, કરાર મળયાથી પહેલા પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે. અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષના બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળયાની ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવામાટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળયાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચકે સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષના દુકાન ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકિંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગ રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરાર આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકાર્તા બનશે.

૧૯. . સમગ્ર કરાર. :-

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહિ જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટ્રર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ અગાઉ ઉકત **''<u>દુર્ગા આર્કેડ</u>'' ના** દુકાન અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવ્હારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણ રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦ . . સુધારો કરવાનો અધિકાર. :-

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

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સમંત થાય છે કે આ કરાર સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પરિયોજનાન સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ દુકાન હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનાર

(એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણકે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે દુકાન સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. . કરાર રદ કરવા બાબત. :-

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પરુતી અને આ અધિનિયમ અથણા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવ લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથલા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીત માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરાર માં જયાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના માં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સામાવિષ્ટ તમામ દુકાન ના/ પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત દુકાન ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. . વધુ બાંહેધરીઓ. :-

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમને ખસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતો (ઇનસ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવમાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ અપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આલી કોઇપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. . અમલ સ્થળ . :-

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરવા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબન અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે **સોનગઢ શહેર** માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષના વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કમગીરી પુરી થયેલ ગણાશેઆમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવનું ગણાશે.

૨૬. . બીજા પક્ષાએ 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 બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નિચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામુ :-

નામ :- **દુર્ગા એન્ટરપ્રાઇઝ**

સરનામુ :- સોનગઢ, તા. સોનગઢ, જી. તાપી

બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામુ :-

નામ :- શ્રી

સરનામુ :-

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનમામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જણ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણશે.

૨૮. . સયુકત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા) :-

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

૨૯. . સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

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

૩૦. . વિવાદનુ નિરાકરણ :-

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

૩૧. . લાગુ પડતો કાયદો :-

ભારતદેશ પુરતા અમલમાં હોય એવ કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે **સોનગઢ શહેર** ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નિચેન સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ **સોનગઢ શહેર** ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ - ૧

તાપી જીલ્લાના, સોનગઢ તાલુકાના, મોજે ગામ સોનગઢ સીટી સર્વે નંબર ૨૬૪૮/૨ વાળી મિલકત.

પરિશિષ્ટ -૨

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

અત્રે .... મતુ તત્રે .... શાખા

બીજા પક્ષનાની સહી :-

X ....

સાક્ષીની સહી :-

X ....

X ....

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

X ....

(દુર્ગા એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢીના

તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી તેના

ભાગીદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

શુભમ નંદકિશોર અગ્રવાલ

પરિશિષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત "દુર્ગા આર્કેડ" નામના પ્રોજેક્ટના .... માળ પર આવેલ દુકાન પૈકી દુકાન નંબર .... ના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે અને બિલ્ટઅપ એરીયનુ ક્ષેત્રફળ........... ચો.મી. છે તે દુકાનના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ	પ્રશ્ચિમ
ઉત્તર	દક્ષિણ

પરિશિષ્ટ -બી

દુકાન નો ફલોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-બી

બિલ્ડીંગ ની સુવિધાઓ

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

પહેલા પક્ષનાની સહી