-:: કબજા વગરનું સાટાખત ::-

વિક્રમ સંવત : ૨૦૭૪ના ને, વાર : વાર, તારીખ : મી, માહે

: , સને : ૨૦૧૮ નાં અંગ્રેજી દિને...

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનારા યાને ખરીદનારા યાને તમો પહેલા પક્ષના :

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો : , જાતના : ,

રહેવાસી :

મોબાઈલ નંબર :

જોગ લિ...

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચનારા યાને હમો બીજા પક્ષના :

ાા ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઈઝ ાા ના નામની એક ભાગીદારી **(PAN : AAQFG 1888 E)**

પેઢી વતી અને તરફે તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર તરીકે

રવી નિતીનકુમાર જરીવાલા

ઉ.આ.વ : ૪૨, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : ડી/૭, સોમનાથ મહાદેવ સોસાયટી, સરગમ શોપીગ સેન્ટરની પાછળ,

ઉમરા જકાત નાકા, સુરતના

(જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં "બીજા પક્ષના" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "લખી આપનાર" અથવા " પ્રમોટર" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ આપી જણાવીએ છીએ, કે...

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સીટી (હાલ અડાજણ) તાલુકાના, મોજે : મોટાવરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : **૨૮૬** જેનો બ્લોક **નંબર : ૨૮૫** વાળી સુમારે ૪૪૫૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ લાગુ પડતા જેને ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪,

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી સુમારે ૨૮૯૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંકનાં હેતુમાટે બીનખેતી થયેલી જમીનના માલીકો મનસુખભાઈ દુર્લભભાઈ પટેલ, મથુરભાઈ મનુભાઈ પાંચાણી, ચતુરભાઈ લાલજીભાઈ પાંચાણી, વિઠ્ઠલભાઈ પોપટભાઈ પાંચાણી તથા પ્રફુલભાઈ નનુભાઈ ગેલાણીનાઓ પાસેથી હમો બીજા પક્ષના યાને ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર તરીકે રવી નિતીનકુમાર જરીવાલાનાએ વેચાણથી રાખેલ, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૬૭૩૬ થી તારીખ : ૨૫/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ નોધાયેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૧૦૫૨૭ થી તારીખ : ૧૯/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલી. અને એ રીતે સદરહુ જમીનના હમો બીજા પક્ષનાઓ યાને ॥ **ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઈઝ** ॥ ના નામની એક ભાગીદારી પેઢી માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર થયેલ અને ચાલી આવેલા છીએ.

સદરહુ જમીનમાં મહે સુરતના કલેકટર સાહેબના હુકમ નંબર : ગણત/રજી. નંબર : ૪૩૩/૧૨/વશી/૩૪૧૦/૨૦૧૩, તારીખ : ૦૪/૦૫/૨૦૧૩ મુજબ બ્લોક નંબર : ૨૮૫ નું ક્ષેત્રફળ : ૪૪૫૨ ચો.મી.વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી જમીન જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૮૯૪ ચો.મી.વાળી જમીનને નવી શરતમાંથી બીનખેતી રહેણાંકનાં હેતુમાટે જુની શરતમાં ફેરવવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૮૯૨૪ થી તારીખ : ૦૬/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ, અને જે નોંધ તારીખ : ૦૪/૦૯/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

તેમજ હુકમ નંબર : એ/જમન/તત્કાલ/એસ.આર. નંબર : ૨૭-૧૪/UID નંબર : ૬૩૬૮/વશી/૧૧૩૩/૧૪, તારીખ : ૧૪/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજથી મોજે : મોટાવરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૮૬ જેનો **બ્લોક નંબર : ૨૮૫** કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી કુલ્લે જમીનને જમીન મહેસુલ કાયદાના પ્રંબંધો હેઠળ બીનખેતીમાં તબદીલ કરેલ અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૯૨૬૦ થી તારીખ : ૧૮/૦૯/૨૦૧૪ થી કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૧૦/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

મોજે : મોટાવરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૮૬ જેનો બ્લોક નંબર : ૨૮૫ વાળી સુમારે ૪૪૫૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતા જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી સુમારે ૨૮૯૪ ચો.મી. થી નોંધાયેલ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવાના પ્લાન સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક : 19/09/2018/739426/01/001895, તારીખ : ૦૩/૧૦/૨૦૧૮, TDO/ER824, તારીખ : ૧૯/૦૯/૨૦૧૮,ના રોજથી મંજુર કરી, રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે.

તેમજ સદરહુ જમીનમાં જરૂરી પરવાનગીને આધારે આયોજીત થનાર બિલ્ડીંગ અંગે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઇન્ડિયા દ્વારા તેમના તા.૧૬/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજથી એનઓસી આઇડી : SURA/WEST/B/102216/178042 થી નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ ફોર હાઇટ કલીયરન્સ આપવામાં આવેલ છે. તેમજ ॥ **ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઇઝ** ॥ ભાગીદારી પેઢી ઇન્ટકમ ટેક્ષ દફતરે પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નંબર **AAQFG 1888 E** થી નોંધાયેલ છે.

આમ, સદરહુ જમીન મોજે : મોટા વરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૮૬ જેનો બ્લોક **નંબર : ૨૮૫** વાળી સુમારે ૪૪૫૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતા જેને ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ અને તે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૮૯૪ ચો.મી. છે તે જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે **॥ સ્કાય રાઇઝ ॥** ના નામથી બે હાઇરાઇઝ ઇમારતનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જગ્યા ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ હમો **॥ ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઇઝ ॥** ભાગીદારી પેઢીના હકક-અધીકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજના જમીનમાં બેઇઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર હાઇરાઇઝ ઇમારતોના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે ॥ સ્કાય રાઈઝ ॥ નામની ઈમારતમાં (કે જેને હવે પછી આ લેખમાં " ઈમારત " અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે) .... માળે આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેનો ફલેટ નંબર .... વાળી મિલકત / (કે જેને હવે પછી આ લેખમાં " ફલેટ " અથવા " મિલકત" તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે .... નંબર થી સુરત ખાતે કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ~~હકક~~ પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઈમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશો અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ઇમારતના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટ અંગે અધિકૃત આર્કિટેક પાસેથી પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરશે તેમાં જરૂરી એવી પરવાનગીઓ લાગતી વળગતી ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

મજકુર નકશા મંજુર કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલીકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન વિકાસ કરતી વખતે અને પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ ઓથોરીટી દ્વારા મજકુર પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા પ્રોજેકટ અધિકૃત આર્કિટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ ॥ **સ્કાય રાઇઝ** ॥ નામની બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીગ નં..........માં .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર** .... ની ફાળવણી કરવા માટે

For Guru Krupa Enterprise

Partner

બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી **ફ્લેટ નંબર** .... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.-૨, થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર **॥ સ્કાય રાઇઝ ॥** માં બિલ્ડીંગ નં. .... માં આવેલ વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ સદરહું ફ્લેટ મિલકતનો બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઇમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઇમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઇમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર, વોશ એરીયા તથા બાલ્કની એરીયા તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપથી પધ્ધતિ અંગે પહેલા 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 પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવેવામાં આવેલ શરતોની આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આજરોજ/અગાઉથી ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ- ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર ॥ **સ્કાય રાઈઝ** ॥ નામની બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નં.** .... માં ....માળ ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** .... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧) બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગો અને તેમા પ્રથમ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, પહેલો માળ થી ૧૪ માળ સુધી ઈમારતનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

૧(એ).. ॥ **સ્કાય રાઈઝ** ॥ ના બિલ્ડીંગ નં. .... માં, ... માળ ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર** : .... વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. .... છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સમંત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી.

૧(બી).. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે ॥ **સ્કાય રાઈઝ** ॥ ના બિલ્ડીંગ નં. .... માં, ...માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : .... ની કુલ કિંમત રૂ. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા છે.

૧(સી).. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા

For Guru Krupa Enterprise
Partner

Scanned by CamScanner

પક્ષનો એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબક્કો
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦%
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫%
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦%
૫	દિવાલ, ઇનર પ્લાસ્ટર, આઉટર પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ લાઇન, આઉટર પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ લાઇન, ડોર / શટર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ લેવલ	૭૫%
૬	દાદર, લીફટ વોલ ફ્લોર, લોબી ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦%
૭	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એલીવેશન, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮	વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફટ, ઇલે.ફીટીંગ્સ	૯૫%
૯	કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતા)	૧૦૦%

૧(ડી).. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમત ફલેટ નો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મહાનગરપાલીકાના વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા એફ.એસ.આઇ. ના નાણાં, આઇ.સી નાં નાણા બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, સુરત મહાનગપાલીકાનાં પાણીલાઇનના મીટરના તમામ ચાર્જીસ (પાઇપલાઇન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ) ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી. , વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રિક કનેકશનનાં તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ, તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ, ગેસ કનેકશન, ટેલીફોનીક કનેકશન, બ્રોડબેન્ડ કનેકશન, ટીવી કેબલ કનેકશન તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઇ).. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સક્ષમ સત્તા ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવો સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સક્ષમ સત્તા ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ)... જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા, વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૯(નવ) ટકાના દરે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

૧(જી).. ।। સ્કાય રાઇઝ ।। માં બિલ્ડીગ નં. .... માં, ... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર ......નો બિલ્ટઅપ એરીયા.............. ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. કે જેમાં વોશ એરીયા તથા બાલ્કની એરીયાનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે અને તેમાં જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો તે ઘ્યાને લેવાશે નહી, પંરતુ જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકા કરતા વધારે કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુંણ થયા બાદ તથા સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતો રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીની મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોંધ :- પેટા ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મજકુર ઈમારતના ભોયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧)... **ા સ્કાય રાઈઝ ા** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુ.મ.પા. દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે. અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ(૧)સી મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરારમા જણાવેલ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩.૧) સદરહુ જમીનનુ મોજે : મોટાવરાછા, રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૮૬ જેનો બ્લોક નંબર : ૨૮૫, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી સુમારે ૨૮૯૪ ચો.મી. થી નોંધાયેલ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે સદર પ્રોજેકટનું આયોજન થનાર છે, તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ, રી સર્વે દરમ્યાન પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે. સહી.

(૩.૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ, ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર........... ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ. અથા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજાનના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે ચારેય બાબતે ઉક્ત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. ....એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનુ આયોજન કરેલ છે, ઉક્ત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે પરીયોજનાની જમીન ઉપર તેમણે.............એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકાત કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનુ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે, એવી સમજના આધારે ઉક્ત મિલક્ત ખરીદવા સમંત થયા છે.

(૪.૧)... બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલ્કતનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવાં માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાંને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકા ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાનાં સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ ટકા ના દરે પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આજથી સંમત થાય છે.

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

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

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાઓએ બીજા પક્ષનાઓને આપેલ નાણાં પરત કરવાનાં છે. અથવા સદરહું મિલ્કત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ ભરપાઇ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ, કાનુની ખર્ચ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહે છે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

(૫)... સદરહું બિલ્ડીંગની અને મિલ્કતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટ એમીનીટીઝ વિગેરે કોઈપણ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના ઉપયોગ કરવાના રહેશે, અને જો પ્રમોટર દ્વારા કંપની નિયત કરવામાં આવે તો તે વિગતો આ સાથે Annexure-c થી જોડવામાં આવશે, અને જો કોઈ કંપની નિયત કરવામાં ન આવેલ હોય, તો Annexure-c માં જણાવવાની રહેશે નહી,

(૬) બીજા પક્ષનાએ મિલ્કતનો કબજો તારીખ : ....ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાએ સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સમય પહેલા સ્વીકારેલી હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. ..યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. ...નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, મહાનગરપાલીકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩. ... બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે ..

૪. ...ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે ...

Scanned by CamScanner

૫. ... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...

૬. પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં..

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓર્થોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧)... કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :- બીજા પક્ષના સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી "ઇમારત" નુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવે અગર તો આર્કીટેકટ પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબ ના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨)... BUC આવી ગયેલ છે અગર તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળી ગયેલ છે અને બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે. તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, અગર ન થયેલ હોય, વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને

For Guru Krupa Enterprise

Scanned by CamScanner

પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાને તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે, અગર તો કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે, પંરતુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અગર તો કબજો સુપરત કરતા સમયે કોમન એમીનીટીસ પુર્ણ થયેલ નથી, બીયુસી આવેલ નથી, પાણી પુરવઠો મળેલ નથી, કે બિલ્ડીગનુ કાર્ય, અગર તો કેમ્પસ અધુરુ છે તેવા કારણો ધરી પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાઓ સામે કોઇપણ જાતનો વાંધો વિરોધ તર તકરાર ફરીયાદ દાવા દુવી કરી શકશે નહી.

(૭.૩)... **પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-**

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

(૭.૪) પહેલા પક્ષનાની કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, બિલ્ડીગમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ (સ્ટ્રકચરલ) અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાની શકય નહોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી અધિનિયમની જેંગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

ઉણપ કે સ્ટકચરલ અંગેની ખામી પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે જવાબદાર બનશે નહી, પંરતુ આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની જવાબદારી રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીગ ને નુકશાન :-

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગનાં કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેડીગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપેણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડનાં કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગનાં કોઇ ભાગનું સ્ટકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં, પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી, પુર આવવાથી વગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગનાં કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીનાં પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગનાં કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટનાં માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

૨. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઇંસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતાં પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. અને જયા સુધી સોસાયટી અસ્તિત્વમાં ન આવે ત્યા સુધી તમામ યુનિટ ધારકોની જવાબદારી રહેશે. જો ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું મેઇનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

<u>૭.૭ લિફ્ટ</u>

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઇસન્સ, લિફ્ટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તે કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટી અગર તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઇસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લિફ્ટનાં લાઇસન્સ રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેઇનટેનન્સ કરવામાં

For Guru Krupa Enterprise
Partner

Scanned by CamScanner

નિષ્ફળ જાય અને કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામા આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારની રેરાનાં કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮).. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઇપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. ॥ **સ્કાય રાઇઝ** ॥ માં આવેલા પાર્કિગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઇકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૯).. બીજા પક્ષનાએ ॥ **સ્કાય રાઇઝ** ॥ અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાનાં રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સરકારી મંડળીઓના રજીસ્ટાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧)... મજકૂર ઇમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવે કે પ્રોજેકટના એન્ટ્રાસ ફોયરમાં નોટીસ બોર્ડ ઉપર લગાવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ॥ **સ્કાય રાઇઝ** ॥ ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સતા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અંગે અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો સોસાયટી અગર તો તમામ યુનિટ હોલ્ડરો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ..../- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦)... કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

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

૧૩ પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સક્ષમ ઓથારીટી પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૧૩.૩ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

૧૩.૪ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા બિલ્ડીગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમિટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષના હકકો અધિકારો અને હિત ને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત ઇમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર, કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકો ને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સક્ષમ ઓથોરીટીને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામ હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

<u>૧૪ એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે..</u>

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, ‖ સ્કાય રાઇઝ ‖ ના નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી, તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સુડા

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

ઓથારીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતમાં આવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે ॥ **સ્કાય રાઇઝ** ॥ ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક મહાનગરપાલીકા ને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઇમારતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ વસ્તુ લાવે અગર તો કોમન પેસેજ, પાર્કિંગમાં મુકે અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તે બાબતે બીજા પક્ષનાઓ કોઇપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવી જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે, તેમજ પાર્કીગમાં કોઇપણ સભ્યને કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાને મજકુર ॥ **સ્કાય રાઇઝ** ॥ પ્રોજેકટ માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે. તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઇપણ

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ ॥ સ્કાય રાઇઝ ॥ ની બિલ્ડીગોના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ ઇમારતની સાથે તેમજ બિલ્ડીગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામા કોઇ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઇમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પોતાના ફ્લેટ માટે પહેલા પક્ષનાઓ દ્વારા લેવામાં આવનાર કોઇપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી.

૧૪.૬ પહેલા પક્ષનાએ ઇમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીગના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કાઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી, ફ્લેટના ફર્નિચર કે બીજા કામકાજ માટેના માલસામાનની હેરફેર લીફટ મારફતે કરવાનો રહેશે નહી.

૧૪.૭ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર ॥ સ્કાય રાઇઝ ॥ ની બિલ્ડીગો માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ

Scanned by CamScanner

અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૮ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગું પાડવામાં આવેલ સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૪.૯ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૪.૧૦ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઇમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઇમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૧ બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઇમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫).. પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજા

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતું માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતું માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬).. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ॥ સ્કાય રાઇઝ ॥ બિલ્ડીગો ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઇ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થયો નથી.

(૧૭)... બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮)... બંધનકર્તા અસરઃ-

Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્ર સમક્ષ કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાને એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે, પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯)... સમગ્ર કરાર :

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ॥ **સ્કાય રાઇઝ** ॥ બિલ્ડીગોની વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે, તેમજ બીજા પક્ષનાઓ તથા પહેલા પક્ષનાઓ વચ્ચે ઉપર મુજબ વેચાણ અવેજ, કબજાની લેતી દેતી થઇ ગયા બાદ, બીજા પક્ષનાઓના દ્વારા પહેલા પક્ષનાઓના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજનો કરાર આખરી અને અમલને પાત્ર ગણાશે

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

અને તે પહેલાની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કબજા વગરનુ સાટાખત, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ થયેલા ગણાશે, અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે નહી, અને ત્યારથી વેચાણ દસ્તાવેજ જ અમલમાં આવે છે.

(૨૦)... સુધારા કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧)... આ કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત 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 બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા ~~તે~~ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

For Guru Krupa Enterprise

Scanned by CamScanner

(૨૩)... આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિઃ-

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪)... વધુ બાંહેધરી :-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫)... અમલનું સ્થળઃ-

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબનાં અન્ય કોઇ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રરની કચેરી સાહેબ રૂબરૂ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરાર ની કામગીરી પુરી થયેલી

For Guru Krupa Enterprise
Partner

Scanned by CamScanner

ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમ જ આ કરાર સુરત ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

(૨૭)... કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :-

શ્રી

ઠેકાણું :

બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :-

ાા ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઇઝ ાા ના નામની ભાગીદારી પેઢી

ઠેકાણું : સુરતના.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામા માં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાને એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સંયુકત એલોટીઓ :-

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધું હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

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

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગું પડતો કાયદો :-

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

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ ભરૂચ શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

-: પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત :-

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સીટી (હાલ અડાજણ) તાલુકાના, મોજે : મોટાવરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૮૬ જેનો **બ્લોક નંબર : ૨૮૫** વાળી સુમારે ૪૪૫૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતા ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી સુમારે ૨૮૯૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

-: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સીટી (હાલ અડાજણ) તાલુકાના, મોજે : મોટાવરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૮૬ જેનો **બ્લોક નંબર : ૨૮૫** વાળી સુમારે ૪૪૫૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતા ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી સુમારે ૨૮૯૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આયોજીત **॥ સ્કાઇ રાઇઝ ॥** ના નામથી ઓળખાતી હાઇ-રાઇઝ બિલ્ડીગો પૈકી બિલ્ડીગ નંબર : .... ના રહેણાંકના ફલેટો પૈકી .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી ફલેટ-મીલકત કે જેનું રેરા મુજબ **કારપેટ એરીયાનુ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.ફુટ** યાને .... **ચો.મી.**, બીલ્ટ અપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચો.મી.** છે તે મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ ઇમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ- વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મીલકત દરોબસ્ત.

॥ સ્કાય રાઇઝ ॥ ની બિલ્ડીગ નં........ની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

-: એનેક્ષર : એ :-

સદરહુ જમીનના માલીક દ્વારા બ્લોક નં.: ૨૮૫, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૪, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૨ વાળી સુમારે ૨૮૯૪ ચો.મી. થી નોંધાયેલ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવાના પ્લાન સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક : CTDO/OUT/30052018/81, તારીખ : ૩૦/૦૫/૨૦૧૮, TDO/DP-1/39, તારીખ : ૮/૦૬/૨૦૧૮,ના રોજથી મંજુર કરી, રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે તેમજ કલેકટરશ્રીના હુકમ નંબર : એ/જમન/તત્કાલ/એસ.આર. નંબર : ૨૭-૧૪/UID નંબર : ૬૩૬૮/વશી/૧૧૩૩/૧૪, તારીખ : ૧૪/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજથી કુલ્લે જમીનને જમીન મહેસુલ કાયદાના પ્રબંધો હેઠળ બીનખેતીમાં તબદીલ કરેલ છે

-: એનેક્ષર : બી :-

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

-: એનેક્ષર : સી :-

મજકુર યોજનાની આ લેખમાં દર્શાવેલ કોમન સુવિધાઓ

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંર્પુણ સાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે. સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ, તત્રે..શાખ

॥ ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઇઝ ॥ ના નામની એક ભાગીદારી

પેઢી વતિ અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

Guru Krupa Enterprise

Partner

(શ્રી)

....

(સાક્ષીઓની સહી)

<u>વેચાણ આપનાર :-</u>

॥ ગુરૂકૃપા એન્ટરપ્રાઇઝ ॥ નામની એક ભાગીદારી પેઢી

વતિ અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

સહી...

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner

વેચાણ લેનાર :-

શ્રી

સહિ..

For Guru Krupa Enterprise

Partner

Scanned by CamScanner