

વેચાણ અંગેની કરાર

આજરોજ તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ ના દીને શહેર અમદાવાદ મહે
આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

નિજાનંદ ઉવલોપર્ષ (PAN AANFN 2951 J)

જેની ઓફીસ ય, સાજન એપાર્ટમેન્ટ, નેશનલ હાઈવે નંબર-૮, સ્વામીનારાયણ મંદીરની બાજુમાં,
ઈન્ડીયા કોલોની રોડ, બાપુનગર, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે. એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદાર

ઉદયભાઈ મનુભાઈ ઝાલાવાડીયા

ઉ.વર્ષ.આ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, ધર્મ હિન્દુ

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

ઉ.વર્ષ.આ., ધંધો, ધર્મ હિન્દુ

રહેવાસી,

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ દાખનારા અથવા

એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

બંને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે ઈસનપુરની સીમમાં
આવેલ સર્વે નંબર-૫૭૭ ની ૬૬૭૭ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી.સીમ નંબર-૫૪ માં સમાવેશ કરવામાં આવતા
ફા.પ્લોટ નંબર-૧૧૩ ની ૫૦૦૯ ચો.મી. બીનબેલીના ઉપયોગવાળી જમીન વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી નિજાનંદ
ઉવલોપર્ષના સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

મજકુર જમીન અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર નિજાનંદ ઉવલોપર્ષો તેના અગાઉના જમીન માલિકી (૧)
જયંતિભાઈ કેવળદાસ (૨) ગોરધનભાઈ કેવળદાસ (૩) વિનોદભાઈ કેવળદાસની પાસેથી તા. ૨૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ
વેચાણ દાખેલ. જે અંગેની વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મે. સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે
અનુ. નંબર-૨૪૨૭ થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. એ
રીતે સદરજૂ બીનબેલીની જમીન વેચાણ આપનાર નિજાનંદ ઉવલોપર્ષના પ્રત્યક્ષ માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

મજકુર જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનબેલીના હેતુના ઉપયોગ કરવા માટે મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી સાહેબની
કચેરીમાં અરજી કરેલ, અને તે અરજીના અનુસંધાને જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર-સીબી / C.T.S /

અને.અ. / એસ.આર. ૨૦૨૯ / ૨૦૧૬ થી તા. ૨૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી મજકુર જમીન અંગે બીનખેલીનો હુકમ કરેલ, અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરજુ જમીન અંગે બાંધકામની રજાચિદ્રી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના હુકમ નંબર-10165 / 020817 / A8912 / R0 / M1 (બ્લોક-એ / બી. / સી / ડી / ઈ) તથા 10167 / 020817 / A8913 / R0 / M1 (બ્લોક-એક / જી) તથા 10168 / 020817 / A8914 / R0 / M1 (બ્લોક-એચ / આઈ) તથા 10169 / 020817 / A8915 / R0 / M1 સીક્યુરીટી ક્લીન માટે આવેલ છે ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે સદરજુ બ્લોક-એ / બી. / સી / ડી / ઈ ના પ્લાન રીવાઈઝ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં કાર્યવાહી કરેલ જેના અનુસંધાને સદરજુ બ્લોક-એ / બી. / સી / ડી / ઈ ના બાંધકામની રજાચિદ્રી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના હુકમ નંબર-10588 / 020817 / A8912 / R1 / M1 થી રીવાઈઝ કરવામાં આવેલ. આમ એ રીતે વેચાણ આપનાર પેઢીએ જાતે જ મજકુર જમીન ઉપર ઉપરોક્ત રહેણાંકના પ્લાનો પાસ કરાવેલ છે અને જે સદર આખી યોજના ” પુષ્કર એલીગન્સ ” ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરજુ યોજનામાં રહેણાંકના ફ્લેટોની સ્કીમ મુકેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરજુ જમીન ઉપર ફ્લેટો બનાવેલ છે જેમાં અમોએ રહેણાંકના હેતુ સાથે મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના પુષ્કર એલીગન્સ ના નામની ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરજુ યોજનામાં અમો લખી આપનારે રહેણાંકના મકાનોની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર પુષ્કર એલીગન્સનામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરજુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરજુ સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ કેવલ પ કરવાનું નક્કી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સાભ્યો વેચાણ લેનારાઓને સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

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

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ ૨૪૫ નંગ મકાનોના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષ એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે પુષ્કર એલીગન્સ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) નામની પરિયોજનામાં ફ્લેટ નંબર-..... (ફ્લેટ.....) ધરાવતું મકાન (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા ફ્લેટ અથવા સદરજુ મીલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓકર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, અમદાવાદ દ્વારા નોંધણી નંબર-PR / GJ / AHMEDABAD / AHMEDABAD CITY / AUDA / RA402600 / 080518 ને તારીખ-૦૮/૦૫/૨૦૧૮ થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરીશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ જે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ ફ્લેટો (મકાનો)

નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટિક (એન્જનીયર), હસમુખભાઈ આર. પારેખ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીપલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ 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 પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈરુપ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ફેલોટોનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉત્તાર, પત્રક-૬ નો ઉત્તારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહત્વુલ્લી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજાવિચારીને આ મકાન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

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

પહેલા પક્ષના ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમુકો. પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અમુકો. તથા સરકારીશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અમુકો. દ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા ફેલોટમાં આવેલ ફેલોટ નંબર-.....(.....ફેલોટ). ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી સદરહું મીલકતનું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉક્ત મીલકતનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ આશરે ચો.મી. ના હકક હિસ્સા સહીતની મીલકત (કારપેટ એરીયા એટલે ફેલોટની બહારની ૧૦૦ મી.મી પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું કોનક્રીટ અને પુલ્લી ટેરેસનું કોનક્રીટ બાલ્ક કયાં

પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટેશન ટિવાલીનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ફીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ મકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

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

ઉક્ત આધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યોથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે. કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી ફ્લેટોમાં ફ્લેટ નંબર-..... (.....ફ્લોર) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

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

(૧) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર અ.ચુ.કો. દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ ૨૪૫ નંબર ઘરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

(૨.અં) યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... (.....ફ્લોર) કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકતનો યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. /— (અંકે રૂપીયા) છે

અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં મકાનની કોમન એમેનીટીજ તથા કોમન એરીયા સહીતની ફસેલીટીજની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ” પુષ્કર એલીગન્સ ” ના તમામ સ્વચ્છોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૧.બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે મીલકતની કુલ કિંમત રૂ. /— અંક રૂપીયા
છે.

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

(૧) કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર-(૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેલી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે થાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં).

(૪) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનમાં અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનમાં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાંનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર મુક્તીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી / ફલેટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧.ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરો, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એક એસ.આઈ ના નાંણા, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ તથા રૂનેજ ચાર્જિસ, પાણી, કનેક્શન ચાર્જિસ, ડીક્યુમેન્ટ ચાર્જિસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જિસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જિસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જિસ, શિલ ચાર્જિસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જિસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૬) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ ક્રિમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કીર્તિપણ પ્રકારનો વાંધો કરવાનો નથી પરંતુ જો નાદાર સરકારશ્રીના કે અ.મ્યુ.કો. ના રેવલપમેન્ટ ચાર્ટર્સમાં કે હાલમાં લાગુ આવા કીર્તિપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફલેટની ક્રિમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના અ.મ્યુ.કો. ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામાં / પરીપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે. (૧.૭) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં, આલું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આલું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) યોજનામાં આવેલ મીલકતનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો આંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અ.મ્યુ.કો. તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ ક્રિમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટારો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટારો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧એ માં થયેલી સમજૂતી મુજબ ચોરી મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે. (૧.૯) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે. અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

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

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

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

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

(૩) મજકુર મકાનનું આજની તારીખના નિયમ મુજબની F.S.I પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે, અને સદરહુ આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ નંબર—..... નો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની F.S.I મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની પુરેપુરી F.S.I ની સંપૂર્ણ માલિકી પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને આગુ વધારાની F.S.I નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે. અને તેની સંપૂર્ણ માલિકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજુર રાખીને બીજા પક્ષનાએ યુનિટ / ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. અને આ અંગે બીજા પક્ષનાએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારની વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી. અને જો સદર પ્રોજેક્ટમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા અથવા તો રીવાઈઝ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સદર યોજનાના તમામ સભ્યોએ અમો લખી આપનારને જરૂરી સહી, સાક્ષી, સંમતિ કરી આપવાના રહેશે.

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારો યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

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

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તની તારીખથી

૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરજૂ મીલકત કોઈ ગાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ગાહિત બરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને આવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળવેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાક કરીને બાકી રહેલી રકમ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચૂકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

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

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

૧. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

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

૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે
૪. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ગાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

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

૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી કરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરજૂ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી થકશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલા પક્ષના અ.મ્યુ.કો. પાસેથી મજકુર 'મકાનનું' વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચૂકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો વપ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દઅનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાંણા આપવામાં તથા કોઈપણ

જોગવાઈ, આપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરુ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્કળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાતરી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જિસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ. આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ 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, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ લિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્કળ જાય તો :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭૨ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવેથી બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ટરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૨ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્કળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા મકાનમાં કોઈ માળ ખગોત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને દયાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭.૫) ફલેટને નુકશાન :-

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવું ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે ફલેટ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે ફલેટના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની

થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કે તેને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

(૭.૬) આગ તથા ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કમ્પાની સામગ્રીમાં કે ક્લેટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ ધોતે ખરીદેલ ક્લેટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ટ્રીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માણુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૭-૭) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાત ના માધ્યમ જેવા કે બોસર, બુકલેટ, વોકથ્રુ, હોર્ડીંગ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસેલીટી લાઈટીંગ, લેન્ડ સ્કેપીંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર કંપ્યુઝર્સ વોલ અને ગ્રોટ વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્યટ માટે બતાવવામાં આવેલ ઇએસ્ટરુડ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરટીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દીવાલ રૂડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેક્ટ્રીકફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનિટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વિસીઝ ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બોસર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનમાં આપવા બાબતે એલોટીએ કંચારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા કે વચકા કે દાવા દુવીના પ્રકરણો કરાવ-કરાવવાના નથી અને જો કરે-કરાવે તો આથી રદ્દબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બોસરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુ સહ બીલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ક્લેટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ કે તેના કીટપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છો ફલેટમાં આવેલ પાકીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબ્જા રાખેલ છે.

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

(૯-૧) ફલેટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામા આવે તે તારીખથી ૧૫ દીવાસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને મકાનના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુબાકારી વેરા, અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતના હીસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છો કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હીસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક કામચલાઉ ફાળો ચુકવા રાજીખુશીથી અને સંમત છો. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાએ આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ના થાય ત્થ સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

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

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

(૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જ્યારે ફલેટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

ચાર્જસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી

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

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

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

(૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

(૫) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત ફ્લેટ તથા તેની વિંગ અંગે અ.મ્યુ.કો. એ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત ફ્લેટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવના તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, ફ્લેટ અને કોમન એરીયા સબ્જે લાયુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કૃત્ય કે કાયદાની કસ્ટો નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

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

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

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

(૧૦) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવા ધાત્ર હોય તેવા નિવિધાદી સરકારી લેણા, દરો,

ચાર્જ અને કરવેરા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે અ.ચુ.કો. ને ચુકવી દીધેલ છે.

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

(૧૨) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે.

(૧) બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબજ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટ / યુનિટ જેમાં આવ્યું છે તેની ઉપયોગ મકાનના નિયમો-વિનીમયો, અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને અ.ચુ.કો. ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં તેમજ શરત નંબર-૭-૧ થી ૭-૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષના ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અ.ચુ.કો. ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા-હાઈ જવામાં દાદર અથવા ફલેટ આવેલ છે તેના માળખા અને ફલેટના દરવાજા સહીના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફલેટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેના નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.

(૩) બીજા પક્ષના ઉક્ત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને ફલેટના બારી માળખાને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થાનીમાં આવ્યું હોય તે જે સ્થાનીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અ.ચુ.કો. ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનીમયો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામા આવશે તો તેની પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબલીટીઝ અંગેનો કોઈ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના દ્વારા પરીયોજનાની કીમન સુવિધાઓ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કે કોઈ સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ ફલેટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ ફલેટની સાથે તેમજ તેની સાથે જોડાયેલ ભાગો, રૂનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થાનીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. તેમજ મજકુર ફલેટની કીમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ ફલેટમાં આવેલ કીલમ, બીમ, દીવાલો સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમા અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજબુર મકાનને તથા કીમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાન સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ફલેટની જમીન કે તેના બીલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફલેટને કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર કરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનુ નથી અને જો આગુ કોઈ કુલ્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ " પુષ્કર એલીગન્સ " ના કંપાઉન્ડમાં અથવા તેની પરિયોજનાની જમીનમાં કોઈપણ ભાગ પર અને અન્ય મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પરિયોજનાના અન્ય સભ્યને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પરિયોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી.

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

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

(૯) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા ફલેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે, આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ તાલીતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી એ થવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ફલેટ અને તેની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ ફલેટ સંબંધિત તથા અન્ય સંબંધિત નિયમો, વિનીમયો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ પડતા હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનુ પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

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

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

(૧૩) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ

તેમજ સહકારી મંડળને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના બચાવ પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની બચાવો પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

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

(૧૭) પહેલા પક્ષના ઝીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બીજો ઉભો કરશે નહીં.

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરજૂ મીલકતને ઝીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બીજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બીજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી સાનગીરો કે બીજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

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

પક્ષના જવાબદાર કરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દીબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે અને કરાર અંગેની સરકારી ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

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

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

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

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓને બંન્ને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ડેસ્ટ ફલેટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણકે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણ ફલેટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત

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

(૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવીષ્ટ તમામ ફલેટ / પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત ફલેટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાહેધરીઓ

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

(૨૫) અમલનું સ્થળ

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

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

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

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું

નિજાનંદે હેતુઓપસં

” પુષ્કર એલીગન્સ ”

ઈસનપુર, અમદાવાદ.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું

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

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનાર)

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

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

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કીંદૃષ્ય વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કીંદૃષ્ય સંજોગોમાં કીંદૃ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ધરવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અ.મ્યુ.કો. ને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો

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

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ અમદાવાદ શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરીશીષ્ટ-૧

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સભા-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે ઈસનપુરની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર-૫૭૭ ની ૬૬૭૭ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.વી.સ્ટીમ નંબર-૫૪ માં સમાવેશ કરવામાં આવતા ફા.પ્લોટ નંબર-૧૧૩ ની ૫૦૭૯ ચો.મી. બીનપેલીના ઉપયોગવાળી જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ રસ્તાના ચાલ-નીકાલના, ઈઝમેન્ટના હકકો સહીતની જમીન.

પરીશીષ્ટ-૨

સદર બ્લોક-..... માં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... (..... ફ્લોર) ની બાંધકામવાલી મીલકતનો જમીનમાં વ.વ. હીસ્સો ચો.મી. એરીયા છે.

પરીશીષ્ટ-એ.

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " પુષ્કર એલીગન્સ " નામની યોજનામાં આવેલ બ્લોક-..... માં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... (..... ફ્લોર) ની બાંધકામવાલી મીલકત જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ અાશરે ચો.મી. ના હકક હીસ્સા સહીતની મીલકત છે. અને જમીનનો ફા.પ્લોટ મુજબ નેટ પ્લોટ એરીયા ૫૦૭૯ ચો.મી. છે.

જેની ચર્ચદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-
 પશ્ચિમે :-
 ઉત્તરે :-
 દક્ષિણે :-
 પરીશીષ્ટ-બી :- યુનિટનો ફલોર પ્લાન.
 એનેક્ષર એ :- મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ.
 એનેક્ષર બી :- રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર
 એનેક્ષર સી :- યુનિટની સુવિધાઓ

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

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂ. /- એકે રૂપીયા
 પુરાની રકમ બાના તરીકે નિચેની વિગતે મળેલ છે.

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

રૂ. /-
 રૂ. /- એકે રૂપીયા પુરા

અને મુદ્દ અને શાખ

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

બીજા પક્ષનાની સહી :-

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

બીજા પક્ષનાની સહી :-