-: <u>કબજા વગરનો વેચાણ કરાર</u> :-

સંવત : ૨૦૭૮ ના મહા વદ બીજ ને, વાર : શુક્રવાર, તારીખ : ૧૮ મી, માહે : ફેબ્રુઆરી, સને : ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી દિને...

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી :-

શ્રી , (PAN NO:)

ઉ.આ.વ:- , ધંધો:-

રહે:-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં **પહેલા પક્ષના** અગર **તમો** અગર **એક તરફવાળા** અથવા **એલોટી** તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પહેલા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

<u>જોગ લી.</u>

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર :-

મે.શિવધારા ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી, (PAN NO: ADCFS 1905 P)

ઠેકાણું : બ્લોક નં.૧૪૯/૨, રાજહંસ ટાવરની બાજુમાં, સરથાણા, સુરત,

વતી અને તરફે ભાગીદારી પેઢીનાં મેનેજીંગ પાર્ટનર તરીકે...

શ્રી ચંદ્રેશભાઇ ગોપાલભાઇ હિરપરા, (PAN NO: ACEPH 7112 C)

ઉ.આ.વ:- ૪૭, ધંધો:- વેપાર,

રહે:- ૩૨, મનમંદિર રો-હાઉસ, શ્યામધામ ચોક, પુણાગામ, સુરત..

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં **બીજા પક્ષના** અગર **અમો** અગર **બીજી તરફવાળા** અથવા **પ્રમોટર** તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખતના હોદેદાર, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ તથા એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

સુરત ડિસ્ટ્રિકટ સબ-ડિસ્ટ્રિકટ પુણાનાં મોજે ગામ **સરથાણા** નાં **રેવન્યું સર્વે નંબર : ૧૨૫,૧૪૯,૧૫૦,૧૫૩, બ્લોક નંબર : ૧૪૯/૨,** થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું

ક્ષેત્રફળ : ૧૨૧૪૧ ચો.મી. છે કે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨ (સરથાણા-વાલક),** ના **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨,** કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું હાલનું ક્ષેત્રફળ : **૧૧૧૬૨ ચો.મી.** વાળી રહેણાંક કમ વાણીજયનાં હેતુ માટે બિનખેતી જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ : **૧૮૬૨.૫૦ ચો.મી.**વાળી બિનખેતી થયેલ જમીન (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "**દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ**" અથવા "**સદરહુ મિલકત**" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) બીજા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે. તે જમીન/મિલકત ઉપર બીજા પક્ષનાએ **"સરથાણા બીઝનેસ હબ"** ના નામથી કોમર્શિયલ બિલ્ડીગનું આયોજન કરેલ છે અને તેની હરકોઇ પ્રકારની વ્યવસ્થા,વેચાણ કરવા/કરાવવાનો બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

સદરહું બીનખેતીની જમીનનાં અમો બીજી તરફવાળા સંયુકત માલિક અને મુખત્યાર ચાલી આવેલ છે. જે હક્ક અને અધિકારની રૂએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક તરફવાળાને વેચાણથી આપવા નક્કી કરવામાં આવેલ છે સહી.

સદરહું જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટે મહે, કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા મહે. કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર (જે)બખ/તપસ/ક-૬૭/રજી.નં.૮૦/૨૦૧૮-૧૯, થી તા.૨૬/૧૦/૨૦૧૮ નાં રોજ ફરમાવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.૧ માં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલિકા સમક્ષ બાંધકામ અંગેના પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા રજા ચીઠ્ઠી નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નંબર : ૧૯૬ થી તારીખ ૦૯/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

આમ અમો બીજી તરફવાળા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સતાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. બીજી તરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો વખતના GDCR ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઇઝ કરાવશે. હાલ જોગવાઇઓને આધિન મળવાપાત્ર ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ૧૧ (અગીયાર) માળનાં બીલ્ડીગનું આયોજન કરેલ છે, આથી ભવિષ્યમાં તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ કોઇપણ રીતે ઇફેકટ ન થાય તે

રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી બાંધકામ કરશે. તમો એક તરફવાળા આવા રીવાઇઝ પ્લાનની માહિતી સાથે ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે એક તરફવાળા સંમત છે. અમો બીજી તરફવાળાના સરકારી સતાઓ દ્વારા કોઇ સુધારા વધારા અથવા કોઇ કાયદાકીય જોગવાઇઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા તમો એક તરફવાળાની પૂર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **॥ સરથાણા બીઝનેસ હબ ॥** નામની ઇમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ અમો બીજી તરફવાળાના હક્ક અને અધિકાર ચાલી આવેલા છે.

આમ, અમો બીજી તરફવાળાના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર **૨ (બે) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા) ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૧૧ માળ**ના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

એક તરફવાળા એવા એલોટીને, બીજી તરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **॥ સરથાણા બીઝનેસ હબ ॥** નામની ઇમારતમાં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "બીલ્ડીગ" અથવા "પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) **................. માળે .... નંબર ધરાવતો દુકાન/ઓફીસ** (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "**દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ**" અથવા "**સદરહુ મિલકત**" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજી તરફવાળાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી મંડળ પાસે .... નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાની માંગણીથી, બીજી તરફવાળાએ સદર પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજી તરફવાળાના આર્કીટેકટ શ્રી અશ્વિન ડોબરીયા ડીઝાઇન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટે (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી

અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એક તરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને એક તરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને એક તરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજી તરફવાળાના વકીલ ધ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પર બીજી તરફવાળાનો હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક-પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ અથવા સીટી સરવે નકલો નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એક તરફવાળાએ જોઇ તપાસી છે અને તેનાથી એક તરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એક તરફવાળાએ જોઇ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર બિલ્ડીગનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એક તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે.

એક તરફવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બીલ્ડીગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજી તરફવાળા ઉકત બિલ્ડીગ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન બીજી તરફવાળાએ સદર પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન

કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

એક તરફવાળાએ ઉકત પરિયોજનમાં બંધાય રહેલા **"બિલ્ડીગ"** માં આવેલ **............. માળ** પર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નંબર ....** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજી તરફવાળાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના અનુસંધાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ કરારથી **દુકાન/ઓફીસ ....** નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉકત એપાર્ટમેન્ટ (દુકાન/ઓફીસ) નો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને એક તરફવાળાએ તેને સમજી, કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે એક તરફવાળાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ, કરવા / કરાવવાના નથી અને કરે / કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના એવજની આંશિક ચુકવણી રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ બીજી તરફવાળાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજી તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને એક તરફવાળાએ, બીજી તરફવાળાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ બીજી તરફવાળાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે એક તરફવાળાની સાથે કરાર કરવા જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ બીજી તરફવાળાના "બિલ્ડીગ" માં આવેલ .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર .... એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે.

તેથી બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કેઃ-

-: શરતો :-

(૧) બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **૨ (બે) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૧૧ માળ** ધરાવતા બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજી તરફવાળાએ કોઇ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ ને અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, એક તરફવાળાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૧-એ)"બિલ્ડીગ" ના.................... **માળ** ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ **(દુકાન / ઓફિસ / યુનિટ) નંબર** .... કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર** છે, તે દુકાન / ઓફીસ ની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ....** છે અને તે એક તરફવાળાના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજી તરફવાળા તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. અને ઉપરોકત કિંમતમાં **"મકાન"** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **II સરથાણા બીઝનેસ હબ II** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજી તરફવાળાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૧-બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **"બિલ્ડીંગ"** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ **(દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ) નંબર** .... ની **કુલ કિંમત રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા** ....**પુરા** છે.

(૧-સી) આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા **રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ એક તરફવાળાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે એક તરફવાળાના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજી તરફવાળાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) **રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ **"બિલ્ડીંગ"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોકત અનુક્રમે નંબર ii નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કોસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના કોસ્ટીંગના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫% ની રકમના હપ્તા ની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી.)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ **"બિલ્ડીંગ"** ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી તેવી રકમ **"બિલ્ડીંગ"** માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી તેવી રકમ **"બિલ્ડીંગ"** માં ફલોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી તેવી રકમ **"બિલ્ડીંગ"** ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને "**બિલ્ડીંગ**" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એક તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧-ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતો એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજી તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી. સેસ, આઇસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇનલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧-ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧-એફ) જો એક તરફવાળાના નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજી તરફવાળાને કરે તો બીજી તરફવાળા પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી એક તરફવાળાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ, ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક MCLR+2 % ટકાના દરે એક તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજી તરફવાળાના કયારેક પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ

સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેના નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજી તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

(૧-જી) **“બિલ્ડીગ”** ના **................ માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નંબર ....** નો **કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર** છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજી તરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજી તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR+2 % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એક તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧-એચ) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કોઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને બીજી તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એક તરફવાળાએ કોઇ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૧) **“બિલ્ડીગ”** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ એક તરફવાળાને દુકાન/ઓફીસ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને એક તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજી તરફવાળાના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને તરફવાળાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ, મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજી તરફવાળાએ મેળવી લેવાનુ છે

અને એક તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો એક તરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે એક તરફવાળાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજી તરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩.૧) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક બીજી તરફવાળાનો છે સહી.

(૩.૨) સદરહું જગ્યાને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૨ લાગુ પડતા જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૨ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧, મુજબ ક્ષેત્રફળ **૧૮૬૨.૫૦ ચો.મી.** જગ્યામાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. પ્રમોટરે આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફ.એસ.આઇ) માત્ર **૩૩૫૨.૫૦ ચો.મી.** જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન. (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા 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-આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે **૭૪૫૦ ચો.મી.** એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૭૪૧૯.૬૭ ચો.મી.** એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે. અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ નું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ ખરીદવા સંમત થયા છે અને ભવિષ્યમાં સદરહું પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળશે તો તે વધારાની એફ.એસ.આઇ. એલોટીના એસોસીએશનની કે એલોટીઓ દ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

(૪.૧) બીજી તરફવાળા ઉકત પરિયોજના પૂર્ણ કરવા **31/03/2026** તથા એક તરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, એક તરફવાળાના કે જેઓ આ પરિયોજનમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજી તરફવાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી એક તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **MCLR + 2%** ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો એક તરફવાળાના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **MCLR + 2%** ટકાના દરે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એક તરફના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો એક તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ 4.1 ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજી તરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને એક તરફવાળાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, બીજી તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એક તરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ઘ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં એક તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજી તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં એક તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો એક તરફવાળા ઘ્વારા બીજી તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજી તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળા ઘ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજી તરફવાળાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના એક તરફવાળાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ એક તરફવાળા ઘ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજી

તરફવાળાને આ કરારના આધારે નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજી તરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહું બિલ્ડીગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીગ, સેનેટરી સીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી જોડેલ છે.

(૬) બીજી તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા એક તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજી તરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બીજી તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને એક તરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપરત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ 4.1 માં જણાવેલ દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોયે તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજી તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર રહેશે.

I. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ, વિગેરે.

II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી,

III. બીજી તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કોઇપણ કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે,

IV. ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ ધ્વારા કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે,

V. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે,

VI. એક તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઇપણ ધ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજી તરફવાળાના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદમાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-</u> બીજી તરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી “મકાન” નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને એક તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજી તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એક તરફવાળા ધ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજી તરફવાળાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં એક તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો બીજી તરફવાળાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની એક તરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને એક તરફવાળા આવુ નુકશાન ભઇપાઇ કરવા બંધાય છે. બીજી તરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા એક તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) <u>BUC</u> આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજી તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને

એક તરફવાળ પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળા પાસેથી મેળવીને એક તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) <u>એક તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો</u> :- બીજી તરફવાળાથી ખંડ 7.1 મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડમનીટી તથા એન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર એક તરફવાળા પેરા નંબર 7.1 માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ એક તરફવાળાને નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર દુકાન/ઓફીસ/યુનિટઅન્ય કોઇ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે, ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી એક તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(૭.૪) <u>વપરાશ બાબત</u> :- એક તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા "મકાન" માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી એક તરફવાળા, બીજી તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એક તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજી તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તે અનુંસંધાને એક તરફવાળાની અન્ય કોઇ માલ-મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલોકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, એક તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજી તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી

ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજી તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી એક તરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા એક તરફવાળાને કે તેના થકી કોઇપણ ઇસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજી તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજી તરફવાળા યાને પ્રયોજકો ધ્વારા એક તરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ ની જાળવણી એક તરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૭.૫) <u>બિલ્ડીગને નુકશાન</u> :-

i. જો એક તરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઇબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજી તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજી તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કરાવવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા એક તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે એક તરફવાળાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજી તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજી તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) <u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ</u> :-

I. જો એક તરફવાળા ધ્વારા કોઇ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજી તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી, અને આથી બીજી તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

II. કબજો લેતા પહેલા, એક તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ નું તથા બિલ્ડીગનું તમામ કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એક તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એક તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III. BUC મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઇન્ટેન્નસ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની / સભાસદોની કે એક તરફવાળાની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી બીજી તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદ્ઉપરાંત ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝ ના મેઇન્ટેનન્સ સમયે મેઇન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઇપણ સભ્ય, હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાન થાય તેમન તમો એક તરફવાળાની મિલકત કે માલસામાનને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે બીજી તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૭) <u>લીફ્ટ</u> :-

i. એક તરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લેખિતમાં જાણ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો એક તરફવાળા આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii. બી.યુ.સી મળ્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી બીજી તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન એક તરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તા તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન/ઓફીસ/યનિટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોર્મશીયલ હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તા ધારા વિગેરેની પરવાનગી મેળવીને દુકાન / ઓફીસ / યુનિટ / શોરૂમ / ગોડાઉન તરીકે કરી શકશે. બીજી તરફવાળાના ધ્વારા **॥ સરથાણા બીઝનેસ હબ ॥** પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સતાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે. જે **"બિલ્ડીગ"** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે મોટરકાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત એક તરફવાળા એવા ખરીદનારે સંપૂણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદ્ઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના એક તરફવાળા પાસેથી બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારના નાણા લેવાના નથી. તેમજ એપાર્ટમેન્ટ ના તમામ સભાસદોને પાર્કિંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

(૯) એક તરફવાળાએ "**બિલ્ડીંગ**" ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજી તરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજી તરફવાળા ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને એક તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજી તરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે, મુસદ્દારૂપ અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે એક તરફવાળાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એક તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને "**બિલ્ડીંગ**" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવશે વધુમાં એક તરફવાળાના સંમત થયા છે કે જયાં સુધી એક તરફવાળાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજી તરફવાળા પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એક તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એક તરફવાળાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા

પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) <u>સોસાયટીની રચના</u> :- ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજી તરફવાળાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ એક તરફવાળાએ ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) <u>કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર</u> :- બીજી તરફવાળા ધ્વારા 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 રકમના એક તરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) <u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-</u>

i. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્કો બીજી તરફવાળા ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજી તરફવાળા ધરાવે છે.

ii. બીજી તરફવાળા સદર પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજી તરફવાળા પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

iii. ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક, હીત, રહેલા નથી.

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

V. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજી તરફવાળાએ સદર પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

VI. બીજી તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજી તરફવાળાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી એક તરફવાળાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

VII. બીજી તરફવાળાએ આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના એક તરફવાળાના હક્કોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

VIII. બીજી તરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે એક તરફવાળાને ઉકત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

IX. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે એક તરફવાળાના એસોસીએશનને બીજી તરફવાળા ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

X. બીજી તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે

જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૪) <u>એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :-</u>

i. એક તરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાનુ છે અને એપાર્ટમેન્ટ (દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ "**બિલ્ડીગ**" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઇ કૃત્ય કરશ નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે / કરાવશે નહી તેમજ શરત નંબર ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની એક તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii. એક તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે. "**બિલ્ડીગ**" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં એક તરફવાળા ધ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર એક તરફવાળાને તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ "**બિલ્ડીગ**" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઇપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઇ પેસેજ કોઇપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે એપાર્ટમેન્ટમાં કે અન્ય કોઇ સભ્યને કોઇપણ પ્રકારનું નુંકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજી તરફવાળાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

III. એક તરફવાળાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને બીજી તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઇ કૃત્ય એક તરફવાળાએ મજકુર **"બિલ્ડીગ"** માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કરેલ દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ માં કરવા / કરાવવાનું નથી. એક તરફવાળા ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવુ કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર એક તરફવાળાના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા સામે ડીફકેટર લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના એક તરફવાળાના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

IV. એક તરફવાળા ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા/કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા / કરાવવાનો નથી કે એક તરફવાળાએ **"બિલ્ડીગ"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા / કરાવવાનો નથી તેમજ **"બિલ્ડીગ"** ની સાથે તેમજ બીલ્ડીગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર **"બિલ્ડીગ"** ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજી તરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના એક તરફાવાળાએ **"બિલ્ડીગ"** માં તેના બિલ્ડીગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા / કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર **"બિલ્ડીગ"** ને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ એક તરફવાળાએ કરવા/કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

V. એક તરફવાળા ધ્વારા એવુ કોઇપણ કામ કરવા/કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમા. વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ એક તરફવાળાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય એક તરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત ચુકવવા એક તરફવાળા જવાબદાર ઠરશે.

VI. એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને બિલ્ડીગમાં કોઇ કચરા, ગંદકી, છીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

VII. બીજી તરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર એક તરફવાળાએ મજકુર **"બિલ્ડીગ"** માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

VIII. એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે બીજી તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલા વધારો એક તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

IX. આ કરાર હેઠળ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી એક તરફવાળા ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

X. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર **"બિલ્ડીગ"** અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામત અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો

જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન એક તરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

XI. બીજી તરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં એક તરફવાળાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) <u>મેઈન્ટેનન્સ</u> :- એક તરફવાળા તરફથી બીજી તરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને બીજી તરફવાળાએ 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 સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા "**બિલ્ડીગ**" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. એક તરફવાળાના સાથે એપાર્ટમેન્ટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર એક તરફવાળાના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે એક તરફવાળાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) <u>બીજી તરફવાળા ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી</u> :- બીજી તરફવાળાના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ, તેઓ દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ નંબરને

ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો બીજી તરફવાળા ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, બીજી તરફવાળાના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એક તરફવાળાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :- બીજી તરફવાળાના આ કરાર એક તરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર એક તરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજી તરફવાળાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યા ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાના કરાર પર સહીઓ કરી બીજી તરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા બીજી તરફવાળા ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજી તરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એક તરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને એક તરફવાળા નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો એક તરફવાળાની દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને એક તરફવાળાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહિતની તમામ રકમો એક તરફવાળાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજી તરફવાળા ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. એક તરફવાળા આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે એક તરફવાળાના જવાબદાર ઠરશે અને એક તરફવાળાના ધ્વારા કરવામાં

આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) <u>સમગ્ર કરાર</u> :- આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બંને છે અને આ કરાર ઉકત **"બિલ્ડીગ"** ની દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) <u>સુધારા કરવાનો અધિકાર</u> :- આ કરારમાં તેના બંને તરફવાળાઓની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઇઓ બંને તરફવાળાને તેમજ એક તરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, એક તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર બંને તરફવાળા 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 એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના એક તરફવાળાને તથા એક તરફવાળા સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા એક તરફવાળા પછી ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) <u>કરાર રદ કરવા બાબત</u> :- આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવનુ નક્કી કરાવવા માં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) <u>આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ</u> :- આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એક

તરફવાળાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટસના / પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) <u>વધુ બાંહેધરી</u> :- બંને તરફવાળાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ સહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઇન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) <u>અમલનું સ્થળ</u> :- આ કરાર, બીજી તરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજી તરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને તરફવાળા વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થતા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

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

(૨૭) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને તરફવાળાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને ઉપરોકત જણાચેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને તરફવાળાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઇ તરફવાળા કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસૂર કરનાર તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટીઓ</u> :- એક તરફવાળા યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર એક તરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલુ જેનું નામ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકવાની રહેશે અને તે તમામ એક તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન</u> :- સદરહું મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં સુરત મહાનગરપાલિકાનો ચાર્જ, દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા મેઇનટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ પ્રકારના હાલનાં તથા વખતો વખતના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્યવે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની છે અને રહેશે. જે એક તરફવાળાએ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૦) <u>વિવાદનું નિરાકરણ</u> :- જો આ વેચાણ અંગેના કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ અંગે તરફવાળાઓ વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને તરફવાળાઓએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) <u>લાગુ પડતો કાયદો</u> :- આ સાટાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશોમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ સાટાખતના કરારની જોગવાઇઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર **સુરત** રહેશે.

આ કરારની સામે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ **સુરત** શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

-: <u>પરિશિષ્ટ-૧</u> :-

-: <u>વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત</u> :-

સુરત ડિસ્ટ્રિકટ સબ-ડિસ્ટ્રિકટ પુણાનાં મોજે ગામ **સરથાણા** નાં **રેવન્યું સર્વે નંબર : ૧૨૫,૧૪૯,૧૫૦,૧૫૩, બ્લોક નંબર : ૧૪૯/૨,** થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૧૪૧ ચો.મી. છે કે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨ (સરથાણા-વાલક),** ના **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨,** કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું હાલનું ક્ષેત્રફળ : **૧૧૧૬૨ ચો.મી.** વાળી રહેણાંક કમ વાણીજયનાં હેતુ માટે બિનખેતી જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ : **૧૮૬૨.૫૦ ચો.મી.** વાળી વાણિજય હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આયોજીત **"સરથાણા બીઝનેસ હબ"** ના નામવાળી કોમર્શિયલ બિલ્ડીંગના **.......... માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ નંબર ....** વાળી મિલકત, કે જેના રીયઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયાનું સુમારે .... ચો.ફુટ** યાને **.......................... ચો.મીટર** થાય છે કે જેનુ **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.ફુટ** યાને **...................... ચો.મીટર** વાળી મિલકત થાય છે.તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામનાં પ્રમાણસર.............સમ ચો.મી. વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાવાળી જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરનાં તથા બહારનાં તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને હમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અકકલ, હોશિયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સાભળી, સમજીને, વિચારીને, કોઇના-કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર લખી આપ્યો છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી ને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

એત્રે..મતુ તત્રે...શાખ

"મે.શિવધારા ડેવલોપર્સ" એક ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે મેનેજીંગ ભાગીદાર તરીકે

....

(**શ્રી ચંદ્રેશભાઇ ગોપાલભાઇ હિરપરા**)

....

(સાક્ષીઓ)

<u>પહેલા પક્ષના યાને એલોટી</u>:-

શ્રી

સહી.................................

<u>બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર</u>:-

"મે. શિવધારા ડેવલોપર્સ" એક ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફે મેનેજીંગ ભાગીદાર તરીકે
શ્રી ચંદ્રેશભાઇ ગોપાલભાઇ હિરપરા,

સહી.................................