FINAL - 01/09/2021

-:- કબજા વગરનુ વેચાણ સાટાખત -:-

સંવત : ૨૦૭૭ ના ને વાર :

તારીખ : , માહે : , સને : ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને..

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં **પહેલા પક્ષના** અથવા **વેચાણ રાખનાર** અથવા **એલોટી** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

વી. બી. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એક રજી. ભાગીદારી પેઢી - PAN NO. AAQFV 1581 K

ઠેકાણુ : એ/૪૦૬, તિરૂપતિ પ્લાઝા, અઠવાગેટ, નાનપુરા, સુરતના

વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

તેજસ વસંતલાલ બારડોલીયા

ઉ.આ.વ. ૩૭, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૨, સર્વોદય પાર્ક સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

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

જત પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે તે એવી રીતે કે બીજા પક્ષવાળાએ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી જમીન ઉપર **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ તથા પાર્ટ કોમર્શીયલ - **એ** તથા **બી** ટાઇપના હાઇરાઇઝ બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. ટીડીઓ/ડીપી-૧/નંબર : ૨૫૨ તારીખ : ૧૬-૨-૨૦૧૯ થી મંજુર કરી આપ્યા છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટને રેરા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ) ની કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ નોંધવામાં આવેલ છે, જેનો નોંધણી નંબર : રેરા નં. ____________________ છે. મજકુર ઉપરોક્ત પરવાનગીને આધિન બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ **પરિશિષ્ટમાં વર્ણાવેલ ફ્લેટ** (જેને હવે પછી આ કરારમાં **"યુનિટ"** તરીકે સંબોધવામાં આવ્યુ છે) પહેલા પક્ષવાળાને બાંધકામ કરી માલીકી હક્કે વેચાણ આપવાનું કબુલ કર્યું છે તે બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ શરતો થઇ છે તેનો આ કરાર કરવામાં આવે છે.

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

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર મંજુર પ્લાન મુજબ અંડર ગ્રાઉન્ડ ડબલ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા **એ** તથા **બી** ટાઇપ બિલ્ડીંગ પૈકી **"એ" ટાઇપ** બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તેમજ પશ્ચિમ દિશા તરફ ૨૪.૦ મીટરના ટી. પી. રોડને લાગુ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર કોમર્શીયલ તથા પાર્કિંગ તેમજ બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ૧ થી ૧૪ માળ સુધી રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટનું આયોજન કરેલ છે. જ્યારે **"બી" ટાઇપ** બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા તેના ઉપર ૧ થી ૧૪ માળ સુધી રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટનું આયોજન કરેલ છે. જે મુજબ સ્થળ ઉપર બંને બિલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને, બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** નામની ઇમારતમાં જેમાં મંજુર પ્લાન મુજબ "એ" ટાઇપ બિલ્ડીંગ તથા "બી" ટાઇપ બિલ્ડીંગને "એ" તથા "બી" ટાવર તરીકે સંબોધન કરવામાં આવશે. (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેક્ટ અથવા પરિયોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે). તે પૈકી **એ તથા બી** ટાવર પૈકી ________ **ટાવરના** ________ **માળ** પર આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નંબર :** ________ **વાળી મિલકત** ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રેરા નં. ____________ નંબરથી **અમદાવાદ** ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. બીજા પક્ષના ઉક્ત મિલકત અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનોનો વિકાસ કરતી વખતે અને બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કરી સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા ઉક્ત મિલકતનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું રહેશે.

પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત યોજનામાં બંધાય રહેલા પરિયોજનાના **એ તથા બી ટાવર પૈકી** ______ **ટાવર** ના ______ **માળ** પર આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નંબર : વાળી ફ્લેટ** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજી આધારે પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી **મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નંબર :** ______ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત **ફ્લેટ**નો કારપેટ એરીયા ______ **ચો.મી.** છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ્સ, એક્સકલુઝીવ તેમજ સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની તથા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો **ફ્લેટ**નો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં કોમ્પલેક્ષની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) એ આ માપની પદ્ધતિ તથા તેને લગત સુપર બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણતરી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ **ફ્લેટ** ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવેલ શરતો થી આ સાટાખત કરેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત **"એ" તથા "બી" ટાવર પૈકી** ______ **ટાવરના** ______ **માળ** પર આવેલ **મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નંબર :** ______ વાળો ફ્લેટના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

તેથી આપણે વચ્ચે નીચે મુજબનો સાટાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે કેઃ-

[૧]... મજકુર બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ અંદર ગ્રાઉન્ડ બે બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૧૪ માળના **"એ"** તથા **"બી"** ટાવર ધરાવતા **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** નામના પ્રોજેક્ટ / પરિયોજનાનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

[૩]... મજકુર પરિયોજનાના **એ તથા બી ટાવર** પૈકી ______ ટાવરના ______ **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર** ______ વાળી મિલકત કે જેનો **કારપેટ એરીયા** _

______ ચો.મી. છે તે ફ્લેટની કિંમત ₹__________ (અંકે રૂપિયા __________
______________ પુરા) છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં કોમન એરીયા તથા બીજી સગવડોનો પ્રમાણસર કિંમતનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.

[૪]... મજકુર પરિયોજનાના **એ તથા બી ટાવર પૈકી** ________ **ટાવરના** **માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :** ________ **વાળો ફ્લેટ** ની કુલ કિંમત ₹________ (અંકે રૂપિયા ______________ પુરા) છે.

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા ₹__________ (અંકે રૂપિયા ______ પુરા) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે <u>નીચેની વિગતે</u> ચુકવી આપેલ છે.

-:- વિગત -:-

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ₹
અંકે રૂપિયા પુરા...			₹

બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ હોય તે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે રકમ નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી. જેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુકવણી મોડી થયેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત વાર્ષિક એસ.બી.આઇ.એમસીએલઆર + ૨% મુજબ વ્યાજની રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો પહેલા પક્ષના મજકુર નક્કી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાંની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હક્કદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતિ સુધારી લેશો નહીં તો તમો એક તરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં - જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને વિના વ્યાજે તમો પહેલા પક્ષનાને પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી શકીશું સહી.

ક્રમ	બાંધકામ પૂર્તતાની સ્થિતિ	અવેજની ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
૨.	વેચાણ સાટાખત થયેથી	૩૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીન્થ લેવલના કામ થયેથી	૪૫% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કામ થયેથી	૭૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર-પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦% રકમ
૬.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫% રકમ
૭.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઇત્યાદિની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૯૫% રકમ
૮.	મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા- કબજો સોંપતા પહેલા	૧૦૦% રકમ

_____ **ચો.મી. છે તે ફ્લેટની કિંમત ₹**__________ **(અંકે રૂપિયા** __________ __________ **પુરા)** છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં કોમન એરીયા તથા બીજી સગવડોનો પ્રમાણસર કિંમતનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.

[૪]... મજકુર પરિયોજનાના **એ તથા બી ટાવર પૈકી** _____ **ટાવરના** _____ **માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :** _____ **વાળો ફ્લેટ** ની કુલ કિંમત **₹**_____ **(અંકે રૂપિયા** __________**પુરા)** છે.

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **₹**_____ **(અંકે રૂપિયા** _____ **પુરા)** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે **નીચેની વિગતે** ચુકવી આપેલ છે.

-:- વિગત -:-

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ₹
અંકે રૂપિયા		પુરા...	₹

બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ હોય તે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે રકમ નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી. જેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુકવણી મોડી થયેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત વાર્ષિક એસ.બી.આઇ.એમસીએલઆર + ૨% મુજબ વ્યાજની રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો પહેલા પક્ષના મજકુર નક્કી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાંની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હક્કદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતિ સુધારી લેશો નહીં તો તમો એક તરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં - જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને વિના વ્યાજે તમો પહેલા પક્ષનાને પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી શકીશું સહી.

ક્રમ	બાંધકામ પૂર્તતાની સ્થિતિ	અવેજની ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
૨.	વેચાણ સાટાખત થયેથી	૩૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીન્થ લેવલના કામ થયેથી	૪૫% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કામ થયેથી	૭૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર-પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦% રકમ
૬.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫% રકમ
૭.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઇત્યાદિની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૯૫% રકમ
૮.	મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા- કબજો સોંપતા પહેલા	૧૦૦% રકમ

[૫]... ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં **ફલેટ**નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં જીએસટી, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી, ફોર્મેશન ચાર્જ, ઇલેક્ટ્રીક કનેકશન તથા ગેસ લાઇનના રીફંડેબલ ડિપોઝીટ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

[૬]... ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના 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 ડિમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહશે.

[૭]... જો પહેલા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઇ શકશે નહીં.

[૮]... મજકુર પરિયોજનાના **એ તથા બી** ટાવર પૈકી ________ ટાવરના ના __ __________ **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર :** **હિસ્સાવાળી મિલકત** નો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** છે. જે કારપેટ એરીયામાં ૩ થી ૫ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની બહાર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલી હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર + ૨%ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં નિર્ધારીત મર્યાદાની બહાર વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો લેતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલી સમજુતિ મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

[૯]... બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ મળી સૌપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધા તકરાર લેવાનો નથી.

[૧૦]... પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ **ફક્ત ૬૮૬૫.૨૦ ચો.મીટર** છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ. એસ. આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. નો લાભ મેળવીને **૧૩૭૩૦.૪૦ ચો.મીટર** ના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા **૧૨૭૪૮.૯૬ ચો.મીટર**નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ. એસ. આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તથા તદઉપરાંત બાકી રહેતા મળવાપાત્ર ૯૮૧.૪૪ ચો.મીટર બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. ના હક્કદાર ફક્ત પ્રમોટર રહેશે તેવી સમજુતિના આધારે તમો પહેલા પક્ષનાએ **ફ્લેટ** ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

[૧૧]... બન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્ત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળી બનાવવામાં આવેલ એસોસીએશન / સર્વિસ સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એ જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના સાથે નક્કી કરેલ શિડ્યુલ મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

[૧૨]... બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને **ફ્લેટ**નો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% ના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

[૧૩]... આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કને બંધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે તેમજ તે મિલકતને લગતા તમામ વેરાઓ જેવા કે મ્યુનીસીપલ વેરા, લાઈટબીલ, ગેસબીલ તેમજ તેને લગતા સરકારી કે અર્ધ-સરકારી દફ્તરે ભરવા પડતા તમામ વેરાઓ દસ્તાવેજની તારીખથી અથવા બી.યુ.સી. આવ્યેથી બન્નેમાંથી જે પણ વહેલુ હોય તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫

માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર રકમ પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, તેમજ પહેલા પક્ષના દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ રકમ ઉપર સરકારશ્રીમાં ભરપાઇ કરવામાં આવેલ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, તેમજ તે મિલકતને લગતા બીજા અન્ય ટેક્ષની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પો મળી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

[૧૪]... બીજા પક્ષનાએ **ફ્લેટ**નો કબજો તારીખ : ૩૧-૩-૨૦૨૭ ના રોજ પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર **ફ્લેટ**નો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ **ફ્લેટ** જેમા આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું કામ તથા તેને લગતી કાયદાકીય પરવાનગીઓ મેળવવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના **ફ્લેટ**નો પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા તેને લગતી કાયદાકીય પરવાનગીઓ મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણો 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 બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

બીજા પક્ષના તરફથી કબજા બાબતેની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ **ફ્લેટ**ના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર પહેલા પક્ષના કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને **ફ્લેટ**નો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીંગના તથા પરિયોજનામાં આવેલ ફ્લેટ હોલ્ડર દ્વારા બનાવવામાં આવેલ એ.ઓ.પી. કે સર્વિસ સોસાયટીના મેઇન્ટેનન્સના ફ્લેટના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

[૧૫]... અનિવાર્ય સંજોગોમાં સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** નામની પરિયોજનામાં ચાલુ બાંધકામ દરમિયાન તમો પહેલા પક્ષનાએ આ

સાટાખતથી વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો તેમજ દસ્તાવેજ કરવા સંમત હોય તેમજ બીજા પક્ષનાની તે અંગે સંમતિ હોય તો તમો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અવેજની તમામ રકમ ચુકતે કરી કરાવી દસ્તાવેજ કરી સદરહુ મિલકત પુરતો કબજો લેવાનો રહેશે સહી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ સંપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પરિયોજનામાં નક્કી કરેલી કોમન સુવિધાઓની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવી-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાઓ સદરહુ પરિયોજનામાં આવેલ ''એ'' તથા ''બી'' ટાવરના બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ કામ પુર્ણ થયેથી સ્થળ ઉપર ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષનાએ સુરત મહાનગરપાલિકામાંથી બીયુસીની પરવાનગી મેળવી આપવાની રહેશે. પરંતુ તેવા કામો તથા તેવી પરવાનગી સંદર્ભે અનિવાર્ય સંજોગોમાં નિયત સમય મર્યાદા કરતાં વધુ સમય લાગે તો તેવા વધુ સમય અન્વયે કે તેના વળતર રૂપે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના પાસે કોઇપણ પ્રકારની આર્થિક વળતરની માંગણી કરવી-કરાવવાની રહેશે નહીં અને જો કરવામાં આવે તો તે આ કરારથી રદબાતલ થાય સહી.

[૧૬]... બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **''સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ''** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબધિત સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઇનટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાઓએ મેઇન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે વાર્ષિક જરૂરીયાત મુજબનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

[૧૭]... યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાન અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ કે કોઇપણ પ્રકારનો વૈશ્વિક કે માનવસર્જિત રોગચાળો વિગેર તથા નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકાના કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણો ટાઇટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણો, પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ ઉપરોક્ત કારણોસર કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીટેશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા રેરા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

[૧૮]... **''સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ''** નામની પરિયોજના / પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બિલ્ડીંગોનું વેચાણ ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની જોગવાઇઓ અન્વયે

કરવામાં આવશે. સબબ તમને વેચાણ આપેલી મિલકત પણ તે કાયદાની જોગવાઈઓને આધિન ગણવાની રહેશે.

[૧૯]... સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેની તમોને તેમજ તમારા કાનુની સલાહકારને ખાતરી કરાવેલ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ છે. તેમજ આ સાટાખતના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતના ટાઇટલ બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ)મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે. જેની ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ કરાર સમયે કરાવેલ છે જેની નકલો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે. જેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

[૨૦]... હમો બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો સદરહુ **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** નામની પરિયોજનાના બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના હમો બીજા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક તથા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ સુરતમહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

[૨૧]... તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષનાએ, મજકુર મિલકત તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધિત હક્કદર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો બીજા પક્ષનાના **આર્કીટેક્ટ તથા એન્જીનીયર - ડેનીશ વસંતલાલ બારડોલીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો હોય જેને પહેલા પક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

[૨૨]... વહીવટી અનુકુળતા ખાતર પ્રોજેક્ટ (વેચાણ) સંપુર્ણ થાય ત્યાં સુધી સહિયારી /રાસુકા સગવડનો વહીવટ હમો બીજા પક્ષના પાસે રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં સદરહુ **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** વાળી પરિયોજનામાં આવેલ "એ" તથા "બી" ટાવરના બિલ્ડીંગોમાં આવેલ તમામ મિલકતના મિલકત ધારકો સાથે ભેગા મળી સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તો તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત પણે સભાસદ થવાનું રહેશે. તેમજ તે અંગે સોસાયટી કે એસોસીએશન તરફથી નક્કી કરવામાં આવેલ વખતો વખતના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

[૨૩]... તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ સાટાખતની રૂએ વેચાણ આપેલ મિલકત / ફ્લેટની અંદર સમગ્ર બાંધકામની સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઇનને અસર ન થાય તે રીતે આંતરીક રચનામાં બાંધકામ માટે ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ તેમજ તેને લગતા મજુરી કામ અન્વયે કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચવવામાં આવશે તો તે અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષના સાથે પરસ્પર સમજુતિથી કરી-કરાવી આપવાના રહેશે. પરંતુ તેવા સુધારા અન્વયે બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ/એન્જીનીયર દ્વારા જે કાંઇ રકમ નક્કી થાય તે રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને એડવાન્સમાં અવેજ ઉપરાંત

અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ તેવા કોઇપણ પ્રકારના આંતરીક રચનાના કામમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા મટીરીયલ્સ તેમજ તેને લગતા મજુરી કામમાં ઘટાડો કરવામાં આવે તો તેવા થયેલ કામના પ્રમાણમાં બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ/એન્જીનીયર દ્વારા જે કાંઇ રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે તમો પહેલા પક્ષનાને મિલકત / ફ્લેટનો કબજો સુપરત કરવામાં આવે ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ કુલ અવેજની રકમમાંથી બાદ કરી આપવાની રહેશે.

પરંતુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવામાં આવેલી મિલકત / ફ્લેટની અંદર જે તે સ્ટેજનું આંતરીક રચનાનું કામ સંપુર્ણ થયા બાદ પહેલા પક્ષના દ્વારા જો કોઇ સુધારા વધારા સુચવવામાં આવશે તો તેવા થઇ ગયેલ કામ અન્વયે મટીરીયલ્સ કે તેને લગતા મજુરી કામ અન્વયેની કોઇપણ પ્રકારની રકમ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને કુલ અવેજમાંથી બાદ આપવામાં આવશે નહી. જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં.

[૨૪]... મજકુર આખી બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કે એલીવેશનને કરવામાં આવેલ કલર સ્કીમમાં સમગ્ર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે તમો પહેલા પક્ષનાએ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કોઇપણ જાતના ફેરફાર કરવા-કરાવવાના રહેશે નહીં. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની અંદરની રચનામાં સમગ્ર બાંધકામની સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇનને અસર ન થાય તે મુજબના ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના કરી શકશે અને તેવા ફેરફાર કરવા કરાવવા માટે અમો બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી કે એસોસીએશનની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ ફેરફાર કરવાના રહેશે સહી. તેમજ તેવા ફેરફાર કરવાથી જો અન્ય મિલકત/ફ્લેટધારકોની માલિકીની મિલકતના કોઇપણ હિસ્સાને જે કંઇપણ નુકશાની થાય તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

[૨૫]... સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં સહીયારી સગવડો અમો બીજા પક્ષનાની મનસુફી પ્રમાણે આપવામાં આવશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા તેવી સુવિધાઓ અંગે કરવામાં આવેલ જાહેરાત જેવી કે પ્રોજેક્ટની બુકલેટ કે તેના ફોટોગ્રાફ કે સોશીયલ મીડીયામાં કરેલ જાહેરાતમાં દર્શાવવામાં આવેલ સુવિધાઓ તેમજ તેવી સગવડો ફેરફારો કરવાનો, સગવડો વધારવાનો યા રદ કરવાનો અમો બીજા પક્ષનાને હક્ક અને અધિકાર રહેશે. તે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને સંમતિ આપી છે તથા ભવિષ્યમાં તે અન્વયે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવી-કરાવવાની રહેશે નહીં. અમો બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરેલ વધારાની સુવિધાઓ તબક્કાવાર હાથ ધરવામાં આવશે અને સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પુરો થાય ત્યાં સુધીમાં પુર્ણ કરવામાં આવશે.

[૨૬]... સદરહુ **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** વાળી પરિયોજનામાં આવેલ "એ" તથા "બી" બિલ્ડીંગમાં અમો બીજા પક્ષનાઓએ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ સુવિધાઓ/સગવડો જેવી કે તમામ ફ્લોર લેવલે આપવામાં આવેલ કોમન પેસેજ, દાદર, બે કોમન લીફ્ટ, વોટર કનેકશન, લાઇટ કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન, જનરેટર, કોમન મીટર તથા સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ધારકોના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર લેવલે મુકવામાં આવેલ જી.ઇ.બી. મીટરનો રૂમ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર લેવલે પાર્કીંગ, એન્ટ્રન્સ ફોયર, લાઉન્જ તથા ડબલ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ કોમન અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ફાયર સેફ્ટી વોટર ટેંક, તેમજ ટેરેસ ફ્લોર લેવલે આવેલ દાદરની સ્ટેર કેબિન તેમજ તેની ઉપર બનાવવામાં આવેલ ઓવરહેડ વોટર ટેંક તથા લીફ્ટ મશીન રૂમ તેમજ આખી બિલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલ ફાયર સેફ્ટીનાં સાધનો વિગેરે જેવી તમામ સુવિધાઓ તેમજ સદરહુ સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ આયોજીત પરિયોજનાના કેમ્પસમાં મુકવામાં આવેલ એપ્રોચ રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. માં આવેલ ગાર્ડન

તેમજ તેમાં મુકવામાં આવેલ સાધનો, લાઇટો તથા કેમ્પસમાં આવેલ સ્ટ્રીટ લાઇટ, પાણીની લાઇનો, ડ્રેનેજ લાઇનો, જી.ઇ.બી.ના કેબલો તેમજ તેનું કોમન મીટર વિગેરે જેવી કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ તેમજ વપરાશ તમો પહેલા પક્ષનાઓએ પરિયોજનામાં આવેલ અન્ય તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેના નિભાવ ખર્ચ તેમજ તેને લાગતા મ્યુનિસિપલ ટેક્સની રકમ તથા જી.ઇ.બી. ના બીલની રકમ તથા કોમન લીફ્ટનાં મેઇન્ટેનન્સ/સર્વિસ તથા સદરહુ બિલ્ડીંગની સફાઇ તેમજ સેફ્ટી માટે મુકવામાં આવેલ કેમેરા, સિક્યુરીટી ગાર્ડ, લીફ્ટમેન તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં તથા પરિયોજનામાં મુકવામાં આવેલ ફાયર સેફ્ટીના સાધનોની જાળવણી તેમજ મેઇનટેનન્સ અન્વયે સોસાયટી કે એસોસીએશન તરફથી વખતો-વખત જે કંઇ ફાળે પડતા નિભાવ ખર્ચની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તો તે તમો પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરેલ નિયત સમય મર્યાદામાં સોસાયટી કે એસોસીએશનમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે અંગે તમો યાને પહેલા પક્ષના કસુરવાર પુરવાર થશો તો સોસાયટી કે એસોસીએશનને ઉપરોક્ત તમોને આપેલ રાસુકા વપરાશ તેમજ કોમન વપરાશની સુવિધાઓથી વંચિત રાખવા હક્કદાર રહેશે સહી.

[૨૭]... સદરહુ **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** માં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **એ** તથા **બી** બિલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલ કોમન પેસેજવાળી જગ્યા તથા રાસુકા વપરાશના દાદરવાળી જગ્યા યા અન્ય રાસુકા વપરાશની જગ્યાની દિવાલોમાં યા દિવાલો ઉપર તમો પહેલા પક્ષનાએ જાહેરાતના કોઇ બોર્ડ તેમજ પોતાના નામની નેમ પ્લેટ મુકવાની નથી. સદરહુ ઇમારતમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં નેમ પ્લેટ માટેની જગ્યા નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે જગ્યામાં જ તમો પહેલા પક્ષનાએ નેમ પ્લેટ મુકવાની છે તે સિવાયની જગ્યામાં હમો બીજા પક્ષનાની યા મિલકત ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટી કે એસોસીએશનની પરવાનગી વિના કોઇપણ પ્રકારના સાઇન બોર્ડ કે નેમ પ્લેટ મુકવાની નથી. તેમજ દિવાલો ઉપર કોઇપણ પ્રકારનું લખાણ લખવાનું નથી. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનાં કમ્પાઉન્ડ/મિલકતને લાગુ માર્જીનવાળી જગ્યામાં કે મિલકતના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ સદરહુ પરિયોજનામાં બનાવવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે બે બિલ્ડીંગોની વચ્ચે આવેલ કોમન પ્લોટમાં બનાવવામાં આવેલ ગાર્ડન તથા તેમાં મુકવામાં આવેલ સાધનો, લાઇટો તથા બંને બિલ્ડીંગોને લાગુ ડબલ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તેમજ તેમાં મુકવામાં આવેલ ફાયર સેફ્ટીના સાધનો, પાણીનો પંપ, લાઇટો, તથા તેમાંથી પસાર થતાં ઇલેક્ટ્રીક તેમજ પાણીની લાઇનના પાઇપો, કેમેરાઓ વિગેરે જેવી જગ્યાએ કે ટેરેસમાં કે મિલકતનાં કોઇપણ ભાગમાં જાહેરાતના બોર્ડ/હોર્ડીંગ્સ લગાવવાનો કે બનાવવા માટે ભાડે આપવાનો અધિકાર તમો પહેલા પક્ષનાનો રહેશે નહીં તે અંગે તમો પહેલા પક્ષના ખરીદનારની કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર ચાલશે નહીં અને જો તે અંગેની કોઇપણ તર-તકરાર કરીએ-કરાવીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

[૨૮]... સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ કે વપરાશ રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેના કોઇપણ ભાગનો/મિલકતનો ઉપયોગ, ભોગવટો અને વપરાશ, ઉદ્યોગ, કારખાના મશીનરી કે યાંત્રિકકરણ તરીકે કે જેને લીધે ઘોંઘાટ અગર પ્રદુષણ ઉત્પન્ન થાય તેમજ ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ વિગેરે જેવા કોઇપણ પ્રકારના કાર્યો માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમ છતાં તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં તેવા કૃત્યો/કામો સંદર્ભે તેનો ઉપયોગ કરશે તો તે અંગે અન્ય મિલકતધારકો/સોસાયટી કે એસોસીએશન તમો પહેલા પક્ષના વિરૂદ્ધ કાનુની રાહે કાયદેસર પગલા લઇ શકશે તેમજ તે અન્વયે સદરહુ ઇમારતને થનાર નુકશાનીની ભરપાઇ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાની ખર્ચે કરી-કરાવવી આપવાની રહેશે.

[૨૯]... મજકુર **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** વાળી પરિયોજનામાં **"એ"** તથા **"બી"** ટાવરમાં આવેલ તમામ રેસીડેન્સીયલ મિલકતના મિલકતધારકો તથા કોમર્શીયલ મિલકતના

મિલકતધારકો વચ્ચે ભવિષ્યમાં વાહનોના પાર્કીંગ અન્વયે અંદરો-અંદર કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર કે મતભેદ ન રહે તે હેતુથી હમો બીજા પક્ષના દ્વારા નિયત / એલોટ કરવામાં આવેલ સ્થળ / જગ્યાએ તમો પહેલા પક્ષનાએ તેમજ પરિયોજનામાં આવેલ અન્ય તમામ મિલકતધારકોએ એકબીજાને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પોત-પોતાના વાહનો પાર્ક કરવા-કરાવવાના રહેશે. જે મુજબ ''એ'' તથા ''બી'' ટાવરમાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ મિલકતના મિલકતધારકોએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ બંને બેઝમેન્ટોમાં એકબીજાને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. જ્યારે ''એ'' ટાવરમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ કોમર્શીયલ મિલકતધારકોએ પોતાના તેમજ તેમના વીઝીટર્સોના વાહનો ફક્ત ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર મિલકતની પશ્ચિમ દિશા તરફ મિલકતને લાગુ માર્જીનવાળી જગ્યામાં જ પરિયોજનામાં આવેલ ''એ'' તથા ''બી'' ટાવરના રેસીડન્સીયલ મિલકતના મિલકતધારકોને અવર-જવર કરવામાં અડચણરૂપ ન રહે તે રીતે સુવ્યવસ્થિત પાર્ક કરવા-કરાવવાના રહેશે. જે અંગે તમો પહેલા પક્ષના કે પરિયોજનામાં આવેલ અન્ય મિલકત ધારકોની કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર ચાલશે નહીં. તેમજ સદરહુ પરિયોજનામાં આવેલ મિલકત ધારકોએ કે તેમના દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સોસાયટી કે એસોસીએશનને કરેલ ઠરાવ કે તે અંગે બનાવેલ નિતિ-નિયમો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તદઉપરાંત તેમ કરવામાં તમો પહેલા પક્ષના કસુરવાર પુરવાર થશો તો સોસાયટી કે એસોસીએશન તેવી સુવિધાઓથી તમો પહેલા પક્ષનાને વંચિત રાખી શકશે.

[૩૦]... સદરહુ મિલકત અંગે પઝેશન આપ્યા બાદ નિયત સમય મર્યાદામાં મિલકતમાં અથવા **''સાંઈ આશિષ પેરેડાઈઝ''** નામના પ્રોજેક્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાગત ઉણપ અથવા કાયમી ગુણવત્તા અંગેની કોઈપણ પ્રકારની ખામી તમો પહેલા પક્ષના, અમો બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો પહેલા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે, અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પંરતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી જેવી કે વર્કમેનશીપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે અથવા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે અથવા તમો પહેલા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તેમજ સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે પેરા નં. ૩૧ માં જણાવેલ બાબતોમા ગણાશે નહી.

[૩૧]... પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લાગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, પી.ઓ.પી., આર.સી.સી. કામ પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેક્ટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, વોટરપ્રુફીંગ કામ, કલર કામ, ફાયર સેફ્ટીનું કામ, લીફ્ટો તથા તેની કંપની, બ્રેકઅપ ઈલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, બારીઓનું કામ, એલીવેશનનું કામ તમામ ટાઈલ્સ, ડેડો, બાથરૂમના કામ તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ સ્લોપનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી હમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો દ્વારા કરી-કરાવી આપવાની છે આવા તમામ કામની ગુણવત્તા તમામ કામનું લાઈન લેવલ,

કારીગરી તથા તેવા તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રી તેમજ તેની ગુણવત્તા વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ તેમજ કબજો લેતા પહેલા કરી કરાવી લેવાની છે.

[૩૨]... તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** વાળી પરિયોજનામાં આવેલ બિલ્ડીંગોમાં તમોને આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ પૈકી જેવી કે બંને ટાવરમાં મુકવામાં આવેલ કોમન લીફ્ટની ચકાસણી દર વર્ષે તેને લાગતી સંસ્થા/એજન્સીઓ મારફ્તે તેમના એન્જીનીયરો દ્વારા કરી-કરાવી લેવાની રહેશે. તેમજ તેનો મેઇન્ટેનન્સ અથવા તેને લાગતા તમામ કામો, તેનો નિભાવ ખર્ચ તથા લીફ્ટના લાયસન્સ રિન્યુ અંગેની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનાર પહેલા પક્ષના યા સદરહુ બિલ્ડીંગના મિલકત ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટી કે એસોસીએશનની રહેશે. તેમાં બીજા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. સદરહુ બિલ્ડીંગનાં સ્ટ્રક્ચરની ચકાસણી સમયાંતરે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર પાસે ફરજીયાત કરી-કરાવી લેવાની રહેશે તથા બિલ્ડીંગની સ્ટ્રક્ચરલ સેફ્ટીનું પ્રમાણપત્ર સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર પાસે મેળવી લેવાનું રહેશે અને જરૂર જણાય તો સુરત મહાનગરપાલિકા તથા જે તે સરકારી કે અર્ધ-સરકારી દફ્તરે જમા કરાવવાનું રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારા પહેલા પક્ષના તથા સદરહુ પરિયોજનામાં આવેલ તમામ મિલકત ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટી કે એસોસીએશનની રહેશે જે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી તેમજ ભવિષ્યમાં તેને અનુલક્ષીને સદરહુ મિલકત કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થશે તો તેની તમામ જવાબદારીઓ પહેલા પક્ષના કે બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતધારકોએ બનાવેલી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રહેશે.

[૩૩]... તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાય બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન વપરાશની સુવિધાઓ જેવી કે દાદર, પેસેજ, બેઝમેન્ટ તથા પાર્કીંગ તેમજ ટેરેસ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનું બાંધકામ કે માલ-સામાન સ્ટોર કરી તેનું રોકાણ કરવાનો કોઇપણ મિલકતધારક હકકદાર નથી અને તેમ કરવામાં તમો કસુરવાર પુરવાર થશો તો તે અંગે મિલકતધારકોએ બનાવેલી સોસાયટી કે એસોસીએશન જરૂર જણાય તો કાનુની રાહે કાયદાકીય પગલા ભરી કાયદાનો ચુસ્તપણે અમલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

[૩૪]... સદરહુ મિલકતમાં સળગી ઉઠે તેવા અને બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા સ્ફોટક કે ધડાકીય પદાર્થો રાખવાનાં નથી તેમ છતાં તેવા કોઇપણ કૃત્યને કારણે મિલકતનાં અન્ય કબજેદારોના જાનમાલ તથા મિલકતના કોઇપણ હિસ્સાને જે કાંઇપણ નુકશાની થાય તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. જે તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ભરપાઇ કરી-કરાવી આપવાની રહેશે સહી.

[૩૫]... સદરહુ બિલ્ડીંગને સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમો તમામ મિલકત ધારકોની રહેશે તથા ભવિષ્યમાં જરૂર જણાય ત્યારે બિલ્ડીંગની બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર યા રંગકામ તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન સુવિધાઓનો રીપેરીંગ ખર્ચ તમામ મિલકતધારકોએ ભેગા મળી કરવાનું રહેશે અને તેનો ફાળે પડતો નિભાવ ખર્ચ તમામ મિલકતધારોકએ આપવાનો રહેશે. પરંતુ આગ યા અકસ્માતથી આખી મિલકત યા તેના કોઇપણ ભાગને નુકશાન થાય તો તમામ મિલકતધારકો સાથે મળી સમજીને કાયદા અનુસાર જે તે સંભવિત સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરીની પરવાનગીઓ મેળવી તેવા મિલકતના રિપેરીંગને લાગતા જરૂરી કામો કરી શકશે તથા ભવિષ્યમાં બિલ્ડીંગ સેફ્ટી રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન એક્ટ મુજબ સુરત મહાનગરપાલિકા તથા દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની તેમજ બિલ્ડીંગ ફાયર સેફ્ટી અંગેના ધારા-ધોરણ મુજબ બિલ્ડીંગની સલામતી માટે તેમજ બિલ્ડીંગના હીત માટે જરૂરી આગમચેતી પગલા લેવાના રહેશે અને તેવા કોઇ નિતી-નિયમો કે ધારા-

ધોરણના ભંગ માટે તમો પહેલા પક્ષના તથા સદરહુ બિલ્ડીંગના દરેક મિલકતધારકો અંગત રીતે જવાબદાર રહેશે જે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

[૩૬]... સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને નિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** નામની પરિયોજનામાં આવેલ બિલ્ડીંગોમાં તેમજ પરિયોજનામાં આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયાબિલીટીઝ અંગેનો ક્લેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

[૩૭]... પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઇટીંગ, સિસ્ટમ, ફાયર લિફ્ટ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા વર્કમેનશીપ, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લેવાની છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઇપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઇલેક્ટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઇલેક્ટ્રીક પોઇન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની રહેશે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં (BUC) આવ્યા બાદ ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટની કચેરીમાંથી અમો બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીંગને આગ/ફાયર જેવી આફતોથી નુકશાન ન થાય જેનું ખ્યાલ રાખવાની જવાબારી તમો પહેલા પક્ષનાની તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય તમામ મિલકતધારકોની કે સોસાયટી કે એસોસીએશનની રહેશે. જેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ બિલ્ડીંગના અન્ય તમામ મિલકતધારકો સાથે મળી સદરહુ બિલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલ અગ્નિશમક બાટલાઓ એક્સપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ઓવરહેડ તેમજ અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત્ જો ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઇપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો બીજા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઇથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા તથા બેઝમેન્ટમાં અવર-જવર કરવા માટે રેમ્પ વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ બનાવી આપવાના છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તેમજ દરેક ફ્લોર ઉપર પેસેજમાં એક લાઇટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપવાની છે તથા પાણીના અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ ટેન્કો બનાવી આપવાની છે અને અન્ય તમામ કાયદાની જોગવાઇ મુજબ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ બન્ને બેઇઝમેન્ટોમાં કરી આપવાનુ છે. જેથી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં તથા બેઝમેન્ટમાં અવર-જવર કરવા માટે રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી જેને હરહંમેશ માટે ખુલ્લા રાખવાના રહેશે અને જો તોડફોડ કરશો-કરાવશો જેને લીધે અકસ્માત સમયે અગ્નીશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઇપણ પ્રકારની અગવડતા

ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલકતધારકો કે મિલકતધારકો દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સોસાયટી/એસોસીએશનની રહેશે.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બિલ્ડીંગોના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેઇન્ટેઇન કરવાના રહેશે અને જો ફાયર ફાઈટીંગનું ઉપરોક્ત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેઇન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઇ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો બીજા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે બાબત તમો પહેલા પક્ષનાએ અત્યંત ગંભીર પણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

[૩૮]... તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકતની અંદર તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો પહેલા પક્ષના: યાને ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારવાનો છે અને તેમાં અમો બીજા પક્ષનાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખવાના છે. આમ, તમો ખરીદનારાએ ફ્લેટના તથા કોમન સુવિધાના માપ બાબતે કે અન્ય કોઇપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ વેચાણથી લેવાનું કબુલ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દર-દાવા કે કોર્ટ કેસ તમો પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર કરો-કરાવો તો તે તમામ આ સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

[૩૯]... તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખતની રૂએ વેચાણ આપેલી મિલકત તેમજ બિલ્ડીંગને કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઇપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાઇ તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે ફ્લેટના માલિકની કે તમો **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** વાળી પરિયોજનામાં આવેલ બિલ્ડીંગોના તમામ ફ્લેટના માલિકોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઇપણ રીતે કોઇપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ સાટાખતનો લેખ કરાવેલ છે. તદઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ ફ્લેટનો - વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઇ કરવાનું રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના તમારી માલિકીની પ્રિમાઇસીસનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઇ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

[૪૦]... સદરહુ **સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ**માં આવેલ બિલ્ડીંગોનો સેફ્ટી તથા સલામતી માટે તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ પરિયોજનાના બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય તમામ ફ્લેટ ધારકો સાથે મળી કે તમામ ફ્લેટ ધારકો દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સોસાયટી કે એસોસીએશને સદરહુ બિલ્ડીંગોના વીમો ઉતરાવવાનો રહેશે. તેમજ વખતો વખત તેનું પ્રિમીયમ ભરવાનું રહેશે.પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ"** નામના પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગોને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટનાં કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા

અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને "સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બિલ્ડીંગોના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

[૪૧]... સદરહુ "સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ" વાળી પરિયોજનામાં આવેલ બિલ્ડીંગોના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો બીજા પક્ષનાએ પાર્કીંગ સહીતની જે કોઇપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપવાની છે તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનિંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન સુવિધાઓના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમ કરવા માટે તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ અમો બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઇપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો કનેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઇપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો બીજા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો બીજા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓના કોઇ વેચાણ અવેજ તમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારવાનો નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. જેને પહેલા પક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ સાટાખતમાં સહીઓ કરેલ છે.

[૪૨]... તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો ઉપરોક્ત તમામ શરતોને આધીન તથા જોઇ તપાસીને લેવાનો છે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ કરેલ જાહેરાત તથા જણાવેલ શરતો મુજબનું બાંધકામ તથા માલ-સામાન વપરાયેલ છે તેની ખાત્રી પહેલા પક્ષનાએ કરી લેવાની છે. તેમજ જે મુળભુત સગવડો અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપવાની હતી તેવી તમામ સગવડો તેમજ સુવિધાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણપણે ચકાસી કબજો લેવાનો છે. જેથી ભવિષ્યમાં બાંધકામ તેમજ તેમાં વપરાયેલ માલ-સામાનની ગુણવત્તા કે તમોને આપવામાં આવેલ સગવડો તેમજ સુવિધાઓ અંગે કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં અને તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

[૪૩]... ભવિષ્યમાં જે કોઇ કબજેદાર/માલિક પોતાની મિલકત અન્ય કોઇને ટ્રાન્સફર કરે તો તે આ ઉપરોક્ત તમામ શરતોને આધીન ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે તેમજ સોસાયટી કે એસોસીએશન તરફથી જે કંઇ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સોસાયટી કે એસોસીએશનમાં જમા કરાવવાની જવાબદારી ટ્રાન્સફર કરી આપનારની રહેશે સહી.

[૪૪]... ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાની પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટાભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

[૪૫]... હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે દર્શાવેલ મીલકત કોઈને વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ આપી નથી તેમજ બીજી કોઈ રીતે લખી આપી નથી તેમજ તે કોઈ દાવાના પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી. સદરહુ મીલકતો ઉપર કોઇ કોર્ટની ટાંચ, જપ્તી, અવલજપ્તી કે મનાઈ નથી. સદરહુ મીલકત અંગે કોઈ ટ્રસ્ટ કરવામાં આવ્યું નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણનો કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો કે અલાખો નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના હક્ક, હિસ્સા, હીતસંબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર વિગેરે નહોતાં અને નથાં. હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત કોઈને જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી તેમજ તેના દસ્તાવેજો અનામત તરીકે કોઈને સોંપ્યા નથી. સદરહુ મીલકત નબોજી, નકરજી અને નજોખમી ચાલી આવેલી. સદરહુ મીલકત હમો બીજા પક્ષનાના પોતાના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી ચાલી આવેલી.

[૪૬]... ભવિષ્યમાં અગર જો કોઇ કારણસર મજકુર જમીન પર આવેલ પ્રોજેક્ટ બાબત મજકુર જમીન પર કોઇ સીવીલ કોઇ ફોજદારી દાવાદુવી થાય ત્યારે પ્રોજેક્ટ પુરો થઇ ગયેલ હોય ત્યારબાદ પણ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ ખરીદનારાઓએ અથવા તેમના દ્વારા બનાવવામાં આવેલ એસોસીએશન / સર્વિસ સોસાયટી સાથે પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ જમીન / પ્રોજેક્ટને લગતા દાવા-દુવી દુર કરવા માટે બીજા પક્ષના સાથે ભેગા મળી સાથ-સહકાર આપવાનો રહેશે.

[૪૭]... મજકુર મિલકતને લગતા હમારી પાસે જે કંઇ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ હતા તેની ઝેરોક્ષ નકલો તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ **ફ્લેટ**નો દસ્તાવેજ કરીશું ત્યારે સુપ્રત કરવાની રહેશે. હવે પછી અન્ય વધારાના કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવાની નકલ માંગવાની નથી, તેમજ તેવા દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે તેમજ તમારા કાનુની સલાહકાર પાસે જોઇ તપાસી લીધેલી છે. જેથી ભવિષ્યમાં ટાઇટલ બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના સાથે કોઇપણ તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં.

[૪૮]... સદર વેચાણ સાટાખતની શરતોમાં કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઇપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતિથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઇપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતિથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

[૪૯]... આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ પ્રકારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી. એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

[૫૦]... આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે. તદઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક રાજ્યની સંસ્થાઓ તેમજ અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરીના સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. વેટ, એડીશનલ ટેક્ષીસ, સર ચાર્જીસ વિગેરે તમામ ટેક્ષીસ તેમજ બીજા પક્ષના દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન

બનાવવાના સંદર્ભે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરેલ સોસાયટીના મેઇન્ટેનન્સ જેવી રકમ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે સહી.

[૫૧]... ભારતદેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

-:- સાટાખતથી વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત -:-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : મજુરાના શહેર સુરતમાં વધારેલી હદમાં સમાવિષ્ટ **મોજે ગામ : ભીમરાડ**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪૪/૨ વત્તા ૩/અ **બ્લોક નંબર : ૫૩** ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૮ ચો.મીટર, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૨ (ભીમરાડ), **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭**, ક્ષેત્રફળ ૩૮૧૪ ચો.મીટરથી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''સાંઇ આશિષ પેરેડાઇઝ''** માં આવેલ ''એ'' તથા ''બી'' ટાવર પૈકી ________ ટાવરના ________ માળ પર આવેલ મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નંબર : ________વાળી મિલકત જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ ______ **ચો.ફુટ યાને** ______ **ચો.મીટર** કારપેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત (સદર મિલકતનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી હેતુ માટે __________ **ચો.મીટર** ગણેલ છે), તથા સદરહુ બિલ્ડીંગની તળની જમીનમાં વેચાણ આપેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળનાં પ્રમાણમાં વગર-વહેંચાયેલો બિનતબદીલ બિનઅવિભાજ્ય હિસ્સાવાળી મિલકત અને તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિત દરોબસ્ત.

સદરહુ જમીનની ફાયનલ પ્લોટ મુજબની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ ની જમીન.
દક્ષિણે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮ તથા ૪૦ ની જમીન.
પૂર્વે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫ ની જમીન.
પશ્ચિમે : લાગુ ૨૪.૦૦ મીટરનો ટી. પી. રોડ.

બિડાણ-૧

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ.

એણી વિગતનો આ વેચાણ સાટાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારી અને બિનકેફમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ કર્યો છે. જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશવાલીવારસોને તમામ રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે--------------------------મતુ   તત્રે------------------------શાખ

બીજા પક્ષના :-

વી. બી. ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એક રજી. ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

-----------------------------------   -----------------------------

તેજસ વસંતલાલ બારડોલીયા   -----------------------------