–:: કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર ::–

RERA REG. NO.: PR/GJ/SURAT/SURATCITY/SUDA/……………………/…………/……..,
DATE:…./…../2022

સવંત ૨૦૭૮ નાં ……………………………… ને વાર : ………. વાર, તારીખ….. મી, માહે ………………., સને ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને……

<u>આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત કરાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :–</u>

(૧). શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો :

રહે.

PAN No.
Mobile No.

(૨). શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો :

રહે.

PAN No.
Mobile No.

(જેમને હવે પછી સાટાખતમાં લખાવી લેનાર, ખરીદનાર, પહેલા પક્ષનાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં પહેલા પક્ષના તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લી…,

<u>આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત કરી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :–</u>
“નોર્થ રીયાલીટી” એક ભાગીદારી પેઢી ૮ .બદ દફઈ બબતાદ ××ક્ષણ વ૯

ઠેકાણું : બ્લોક નં. ૧૦/અ, બાગબાન સર્કલ, ગૌરવપથ રોડ, પાલ, સુરતના વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો….

(૧). શ્રી મૌલેશકુમાર મહેન્દ્રકુમાર ભટ્ટ

ઉ.આ.વ. ૪૯, ધંધો : વેપાર

રહે. ૫૩, આત્મન પાર્ક, હરીદ્વાર સોસાયટી પાછળ, અડાજણ, સુરત.

PHONE NO. 98983-35672

(૨). શ્રી નિકુલકુમાર રજનીકાંતભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. ૪૭, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર

રહે. ૨૫૩, પટેલ ફળી, પાલ ગામ, તા.સીટી, સુરત

PHONE NO. 9825638648

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતમાં લખી આપનાર, વેચનાર, બીજા પક્ષનાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થ તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટી તથા અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર એ સંજ્ઞાઓના સંપુર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષના તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહું મીલકતના વેચાણ અંગેનું સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

જીલ્લો : **સુરત**, તાલુકો : **અડાજણ**, મોજે ગામ : **પાલ, રે.સ.નં. ૧૯, બ્લોક નં.૧૦/અ** થી નોંધાયેલી જમીન, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૪૫૫ ચો.મી., જેનો **ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૫ (પાલ), ફા.પ્લોટ નં. ૧૧, (ટી.આર. મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦/૧ ફાળવવામાં આવેલ છે), કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૨૦ ચો.મી.** બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન તથા

જીલ્લો : **સુરત**, તાલુકો : **અડાજણ**, મોજે ગામ : **પાલ, રે.સ.નં. ૧૯, બ્લોક નં.૧૦/બ** થી નોંધાયેલી જમીન, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૮૮૭૬ ચો.મી., જેનો **ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૫ (પાલ), ફા.પ્લોટ નં. ૧૧, (ટી.આર. મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦/૨ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ છે), કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૬૨૧૫ ચો.મી.** બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન.

પૈકી વેચાણ આપેલ જમીન કે જે, ૭/૧૨ મુજબ ૨૬૬૭.૬૮ ચો.મી. તથા આખા ફા.પ્લોટ પૈકી ૧૮૬૭.૯૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન.

(મોજે–પાલ, બ્લોક નં. ૧૦/અ તથા બ્લોક નં. ૧૦/બ પૈકી કુલ મુળ ખંડ (૭–૧૨) મુજબ ૫૧૨૨.૬૮ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ મુજબ ૩૫૮૭.૯૦ ચો.મી. કે જે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી જમીન)

કે જેની ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે એપાર્ટમેન્ટ “એ” તથા “બી” (મુળ ખંડ પ્રમાણે ૫૧૨૨.૬૮ ચો.મી. કે જે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી જમીન) વાળી ખુલ્લી જમીન ઉપર રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત "**NORTHEN SKYLINE**" ના નામથી આયોજીત પ્રોજેકટમાં આવેલા બિલ્ડીંગો પૈકી “.......” બિલ્ડીંગમાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી ફલેટ નં. .... વાળી મિલકત, જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ–૨૦૧૬ નાં રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. થાય છે, તથા ફલેટની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. મળી કુલ્લે કારપેટ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે, જેનું બિલ્ટપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે તે તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મીટર જમીન તથા તેને લગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.(જેનો વિગતવાર ઉલ્લેખ નીચે પરિશિષ્ટમાં મીલકતની વિગતમાં કરવામાં આવેલ છે અને આ લેખમાં તેનો સરળતા અને સગવડતા ખાતર સદરહું મીલકત અને/અથવા મજકુર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતની સાથે અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ૧ નંગ પાર્કીંગની પણ ફાળવણી કરી આપેલ છે. સદરહું મીલકત **“નોર્થ રીયાલીટી”** એક ભાગીદારી પેઢી યાને હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટને રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર પ્રયોજક ધ્વારા નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર **PR/GJ/SURAT/SURATCITY/SUDA/ .... / ..../........, DATE:..../...../2022** છે.

સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ રહેણાંક બિલ્ડીંગ અંગેનું કામ બીજા પક્ષનાઓએ તારીખ : .... સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું રહેશે સહી.

સદરહું ફલેટવાળું બિલ્ડીંગ હાલમાં અન્ડર કન્સ્ટ્રકશનમાં છે. જેનો કબજો અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને તા....................સુધીમાં સોંપણી કરી આપશું.

સદરહું મીલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને **રૂા............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

<u>શરતો</u>

(૧). બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન સબ પ્લોટ નં. ૧ મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર, બેઈઝમેન્ટ તથા બિલ્ડીંગ નં. એ (કુલ–૧૪ માળ) તથા બિલ્ડીંગ નં. બી (કુલ–૧૩ માળ) નાં ફલેટો વાળી **"NORTHEN SKYLINE"** નામની બિલ્ડીંગો ધરાવતા પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા – વધારા સિવાય પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટને વીપરીત અસર કરે તેવા કોઈ પણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાની લેખિતમાં સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧(એ)(I)આ કરારમાં વીગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોઈલીઓને આધિન સદર ફલેટ નં.......વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા એલોટી ખરીદ કરવા કબુલ થાય છે. જે ફલેટોનું વિગતે વર્ણન નીચે શિડયુલ –રમાં આપેલ છે, જે ફલેટ તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનો કુલ્લે વેચાણ અવેજ રૂા................/– અંકે રૂપિયા ....પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે ફલેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય સવલતો વિગેરે તથા કોમન એરીયા, પાકીંગ, તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનો (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) સમાવેશ થશે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડાનો વિસ્તાર તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર ....ચો.મી. છે.

(III) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણ આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહીયારી વાપરવાની છે.

૧ (બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબના..........બીંલ્ડીંગના.......માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં......કુલ કીંમત રૂા......./– અંકે રૂપિયા.........પુરા છે.

૧ (સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે અગાઉ રૂા........../– અંકે રૂપિયા............પુરા (કુલ કીંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વીગતે ચુકવી આપેલ છે.

–:: પેમેન્ટની વિગત ::–

બેંક	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
		કુલ રકમ રૂા.....	

ઉપરોકત વિગતેની રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે

બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા................../– અંકે રૂપિયા...........................પુરા એલોટીએ પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી.

(૧) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૦ % રકમ સદર સાટાખતનું રજીસ્ટ્રેશન થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૨) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૦ % રકમ સદર પ્લીન્થ લેવલે બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૩) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦ % રકમ સદર સ્લેબ લેવલે બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૪) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫ % રકમ દીવાલ, ઈન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા, બારી સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૫) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૦ % રકમ ઈન્ટરનલ પ્લમ્બરીંગ, લીફટવેલનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૬) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫ % રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બરીંગ, એલીવેશન મુજબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૭) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫ % રકમ લીફટ, પાણીની સુવીધા, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની તમામ રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ ના વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ કબજો એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ (ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. ઉપર જણાવેલ કીંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાલઈ ચાર્જ,સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટીક કનેકશન તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ, તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરે 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 પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ (ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કીંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ પણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલીકાના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મીલ્કતની કીંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થીત થાય તો તેવા સંજોયોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ

રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલીકાના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં/પરીપત્ર/હુકમ/નીયમ/વીનીમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ (એફ)જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ 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 કયારેક પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નીર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવુ કે નહી તે અંગેનો નીર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે.

૧ (જી) પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબ........બિલ્ડીંગના ......માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં......કે જેનો કાર્પેટ એરીયા.......ચો.મી. છે, જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકા સુધીની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલો હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાઓએ કાર્પેટ એરીયાની વીગતો રજૂ કરીને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કીંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમય મર્યાદાની ઉપર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલા વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પૂરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દીવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલ સમજૂતી મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ (એચ)બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૈાપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરાવી તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા

પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૧) પ્રોજેકટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરત, પ્રબંધો અને નીયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. પરંતુ જો બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણ પત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વીગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે. તેમજ કોમન સુવીધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વીગેરેની ચૂકવણી બીજા પક્ષનાને નીયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવવાની રહેશે.

(૩.૧) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી કુલ્લે જમીનમાં બિલ્ડીંગોનો બાંધકામ તથા ખુલ્લી જમીનનો સુરત મહાનગર પાલીકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સીવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તોતે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

(૩.૨)પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજદીને સદર પ્રોજેકટ જમીન માટે ઉપલબ્ધ FSI **૧.૮** છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા FSI અથવા ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ અથવા ભવીષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન નીયમોમાં ફેરફાર થવાની અપેક્ષીત વધુ એફએસઆઈ મળશે, તેવા તર્કને આધારે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાં **૨.૭** ની

FSI વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે. જેથી સદરહુ પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર **૨.૬૯** FSI નો ઉપયોગ કરીને સુચીત બાંધકામ કરવાના છે. એ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચીત FSI માત્ર પ્રમોટરની માલીકીની જ રહેશે. તેવી સંમતી/સમજૂતી આધારે એલોટી સદરહુ મીલ્કત ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટનું બીયુસી આવ્યા બાદ **૨.૭** થી વધારે FSI મળશે તો તે વધારાની FSI એલોટીના એસોસીએશનની કે એલોટીઓ દ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

(૪.૧) પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. ૩૧–૮–૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમો ઉપર વાર્ષીક MCLR + 2 % ટકા દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટીને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવણામાં ઢીલ કરેતો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષીક MCLR + 2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્ની, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નીયમીત વીકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી, કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નીયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસે લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નીયત સમય મર્યાદામાં ચૂકવણી કરવામાં જો પહેલાપક્ષના કસુર કરેતો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષ્નાના હકકો બાધક બન્યા વીના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે.(પહેલા પક્ષનાએ નીયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દીન – ૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી.એડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીશનો સમય પુરો થયાબાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દીવસની અંદર અથવા સદરહુ મીલ્કત કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ કોઈ પણ પ્રકારના વ્યાજ વીના પરત કરવાની રહેશે પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટેઉપરોકત જણાવેલ બંન્ને વીકલ્પોમાંથી કયો વીકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવોકે, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વીગેરે ચૂકવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેકટમાં ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, લીફટ વીગેરે સારી કંપનીની અને ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી વાપરવામાં આવશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો કબજો તા. ૩૧–૮–૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ શોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વીલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ ૪.૧ માં જણાવેલ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પૂરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફ્લેટની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(i) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિઓ જેવી કે પુર,ભૂકંપ,વાવાઝોડું, અતિવુષ્ટિ વીગેરે

(ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ,સુરત મહાનગર પાલીકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેર નામુ,નોટીસ, વીગેરેનું પાલન કરવાથી.

(iii) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણ..

(iv) ટાલટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થીત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

(v) બાંધકામ વ્યસાયને લગતા કોઈ પણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વીગેરેના કારણે.

(vi) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથીરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નીયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking Possession)</u> :-

બીજા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીશ આપવાની રહેશે અને તદઅનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા જેવાકે

પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, ફોટાઓ વીગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈ પણ જોગવાઈ, ઔપચારિતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાયતો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે.બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) BUC આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીશ મળ્યાના ૧૫ દીવસની સમયમર્યાદામાુ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પભક્ષના પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મંળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વીગેરે માટે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) **<u>પહેલા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો</u>**

<u>(Failure of Allotee to take Possession of Flat)</u> :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ફલેટનો દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭.૧માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો ફલેટના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ / નાણાં પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી.

(૭.૪)પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત સદર પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. આવ્યા તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ધ્યાને લાવે

અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષ્નાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ–મીલ્કત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રીક / ઈલેકટ્રોનિક સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી. અને માળખાકીય ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ પહેલા પક્ષનાની લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૭.૫) <u>બિલ્ડીંગને નુકશાન</u> :–

(i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેર તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના ફલેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(iii) પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફલેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) <u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ</u> :–

(i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) કબજો લેતા પહેલા પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઈ કામમાં ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(iii) બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૭) **<u>લીફ્ટ</u> :–**

(i) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ, લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કંડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(ii) બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષના અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ/યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકશે. **પ્રોજેક્ટ**માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની

સોંપણી કરે તે સમયે પ્રમોટર દ્વારા તમામ એલોટીને ડ્રો સીસ્ટમથી કાર માટેના પાર્કીગની ફાળવણી કરવામાં આવશે, અને ડ્રો સીસ્ટમથી ફળવાયેલ પાર્કીગ એલોટીને લોઅર બેઝમેન્ટ, અપર બેઝમેન્ટ કે ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર કવર્ડ અથવા અનકવર્ડ કે બેક ટુ બેક મળશે, જે અંગે એલોટીએ પ્રમોટર સાથે કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક કે વિકલ્પ મળશે નહી. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે.

(૯) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી/સોંગદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો ૭ દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાને નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદા રૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી. સદર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રેશન અંગેનો જે કંઈ ખર્ચ પ્રમોટરને થાય તે સદર પ્રોજેકટના તમામ એલોટીએ તેના હિસ્સા મુજબની રકમ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૯.૧) ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે, વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષના દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તેવી રકમ

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, તેમજ અન્ય ખર્ચ પેટે માસિક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી.

(૧૦) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને ફલેટની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યા બાદ બીજા પક્ષના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે, તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કરી આપશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલા પક્ષના આથી બીજા પક્ષનાને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા બીજા પક્ષનાને અધિકૃત કરે છે.

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સબંધે, તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પ્રમોટરના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ એલોટીના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(૧૩) **<u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી</u>**
<u>(Representations and Warrantiesof the Promoter)</u> :-

(એ) આ સાથે જાહેર કરવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની

જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

(બી) બીજા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

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

(ઈ) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત પ્રોજેકટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદારનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

(જી) બીજા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉકત ફલેટ/યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) પ્રોજેકટ(પરિયોજના) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા

કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

(આઈ) બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉકત ફલેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(જે) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

(કે) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજનાના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) <u>એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરેલ છે કે</u> :–

(એ) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લેતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ, ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર, કલર, ટાઈલ્સ, ગ્રેનાઈટ, દરવાજા, દરવાજાના લોક વિગેરે તમામ કાર્ય અંગેની વર્કમેનશીપની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સટોલેશન, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(બી) પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટનો ઉપયોગ પ્રોજેકટના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

(સી) પહેલા પક્ષના ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેકટને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો, તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી. આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી/ખુલ્લા રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) પહેલા પક્ષનાએ ઉકત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફલેટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો,

સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **પ્રોજેકટ**માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડિફેકટ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

(ઈ) પહેલા પક્ષના દ્વારા ફલેટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ **પ્રોજેકટ**ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ **પ્રોજેકટ**ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફલેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર **પ્રોજેકટ**ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ **પ્રોજેકટ**માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે ફલેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા– કરવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેકટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(એફ) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ

કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(જી) પહેલા પક્ષનાએ ફલેટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી.

(એચ) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(આઈ) પહેલા પક્ષનાને ફલેટ જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેર તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારા પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(જે) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા ફલેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીત સોંપણી કરી શકશે નહી.

(કે) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલા ફલેટની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે

તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(એલ) એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે તથા ત્યારબાદ નકકી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન એલોટીની તમામ જવાબદારીઓ રહેશે.

(એમ) પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેઝ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવાના હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં(સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(એન) સદરહુ "**NORTHEN SKYLINE** " ના તમામ બિલ્ડીંગો તથા તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ વાળી મિલકતના પ્લાન તેમજ સ્પેસીફીકેશન તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે જોઈ તપાસી સદરહુ ફલેટ ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. તથા સદરહુ મીલકતના ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો, મંજુર પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન મુજબ બાંધકામ, કારપેટ એરીયા, ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટી, ટાઈલ્સ વિગેરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાચણી કરી કરાવીને જે સ્થિતિમાં મિલકત છે તે સ્થિતિમાં તમોને સંતોષ થતા સદરહુ મીલકત તેઓએ સ્વૈચ્છાએ રાજીખુશીથી ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. અને તે બાબતની કોઈ ફરીયાદ તમો પહેલા પક્ષનાને નથી. જેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કે મિલકતનો કબજો

સંભાળતા સમયે પહેલા પક્ષનાએ તે બાબતની કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવાની રહેશે. નહી.

(ઓ) સદરહુ પ્રોજેકટની કુલ્લે તળ જમીનમાં એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફલેટના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હીસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી. તેમજ સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબિન, દાદર, પેસેજ, લીફટ વેલ, લીફટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કીગ, જનરેટર રૂમ, બિલ્ડીગની રીસેપ્શન વિગેરેમાં તમામ ફલેટ/સભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં એલોટીને કોઈ સ્વતંત્ર માલીકી હકક આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ એલોટીએ કોમન પેસેજ વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાના કે દીવાલ બનાવવાના કોઈ હકકો એલોટીને આપવામાં આવેલ નથી.

(પી) એલોટીએ બી.યુ.સી. આવ્યેથી અથવા ખરીદ કરેલ ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યેથી ફલેટની અંદરનું સીવીલ વર્ક, ફલોરીંગ વર્ક, બાથરૂમ, ડ્રેનેઝ, પ્લબીંગ વર્કને લગતા ફેરફાર વિગેરે એલોટીએ ફરજીયાત ૧૦ મહીનાની અંદર પુર્ણ કરી–કરાવી લેવાના રહેશે. જો નિયત સમયમર્યાદા બાદ એલોટી ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ કામ કરશે/કરાવશે તો એલોટીએ માસીક રૂા.૨૦,૦૦૦/– લેખે જયાં સુધી ઉપર જણાવેલ કામ પુર્ણ ન કરે ત્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનને ચુકવવાના રહેશે. તેમજ એલોટીને ઉપર જણાવેલ કામો તથા મિસ્ત્રી તેમજ કારીગરોએ કામ કરવાનો સમય સવારે ૯:૩૦ થી ૧ : ૩૦ તથા બપોર પછી ૩ : ૦૦ થી ૬:૩૦ સુધી જ રહેશે. તેમજ ઉપરોકત જણાવેલ કામ કરવા માટેનું કોઈપણ મટીરીયલ એલોટીએ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર મુકવાનું રહેશે નહી. અને એલોટીએ તમામ મટીરીયલ્સ પોતાના ફલેટમાં જ રાખવાનું રહેશે. અને સદર મટીરીયલ્સ કે ઉપરોકત કામગીરી માટે વપરાશ થનાર મશીનરી બિલ્ડીંગમાં ચડાવતા કે ઉતારતા બિલ્ડીંગ કે કેમ્પસમાં જો કંઈ પણ નુકશાન થાય તે નુકશાન એલોટીએ સોસાયટી કે

એસોસીએશનને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વપરાશ થનારા એ.સી.ના આઉટડોર યુનીટનું ફીટીંગ પ્રમોટર નકકી કરે તે જગ્યા પર જ કરવાનું રહેશે.

(કયુ) સદરહુ બિલ્ડીંગોના બાંધકામના બાહય સ્ટ્રકચરમાં કે એલીવેશન કલરમાં કે પાણી /ડ્રેનેઝ સંબંધી યુટીલીટીઝ જેવી કે, બાથરૂમ, ટોયલેટ વિગેરેના વોટર કનેકશનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઈ જાય તેવા કોઈ ફેરફાર એલોટીએ કરવાના નથી. એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફલેટની બારીની ગ્રીલ પ્રયોજકે નકકી કરેલ ડીઝાઈન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તથા મેઈન દરવાજાની ડીઝાઈન તથા બાલ્કની, ચોકડી,દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં એલોટીએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. તેમજ સરકાર દ્વારા કે સોસાયટી દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવા કરાવવાનું નથી. ભવિષ્યમાં જયારે પણ સદરહુ બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગોનું રીનોવેશનનું કામ અથવા કોઈ પ્રકારનું રીપેરીંગ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહીવટી તંત્ર નકકી કરે, તો તેમાં દરેક હોલ્ડરો સાથે એલોટીએ ફરીજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમા દરેક ફલેટ હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ એલોટીએ સોસાયટીને કે વહીવટી તંત્રને ફરીજીયાતપણે આપવાની રહેશે. તથા બિલ્ડીંગ અથવા કોઈ ફલેટને લગતા રીપેરીંગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફલેટમાં જઈને રીપેરીંગ કામ કરવાનુ થાય તો દરેક હોલ્ડરોએ તેમાં પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે.

(આર) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લીધા બાદ ફલેટની અંદર ફર્નિચર, પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ, એ.સી.ફીટીંગ કે રીનોવેશન કરતી વખતે બિલ્ડીંગની બહારની દિવાલમાં કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરમાં તોડફોડ કરશે કે કોર કટીંગ કરશે તો જેનાથી ઈમારતની સ્ટ્રકચરલ અને સ્ટ્રેન્થને નુકશાન થાય અથવા બહારના ભાગેથી પાણી આવે કે ડ્રેનેઝ, પ્લમ્બીંગ લીકેજની સમસ્યા સર્જાય તો તેની ખર્ચ સહિતની કાનુની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ ફલેટની બહારની દિવાલ ઉપર ફર્નિચર કરતી વખતે ડ્રિલીંગ કે ખીલા મારવા નહી, અને જો તેમ કરવાથી બહારની દિવાલ ડેમેજ થાય કે ફર્નિચર ખરાબ થાય કે અંદરનો કલર ખરાબ થાય કે વેધર ઈફેકટ થાય તો તેની ખર્ચ સહિતની કાનુની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, અને તે બાબતે અન્ય

યુનિટ ધારકો, બિલ્ડીંગનુ વહીવટતંત્ર કે સર્વિસ સોસાયટી તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી નુકશાનીનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. અને તે માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે અને તે માટે સોસાયટીને થતા તમામ વકીલ ફી, નોટીસ ફી, ખર્ચ વિગેરે તમારે ભોગવવાના રહેશે. જેમાં બીજા પક્ષના **"નોર્થ રીયાલીટી" એક ભાગીદારી પેઢીની** કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(એસ) **"નોર્થ રીયાલીટી" એક ભાગીદારી પેઢી** દ્વારા આપવામાં આવેલી સગવડો જેવી કે, ઈન્ટરકોમ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, લીફ્ટ, બોરવેલ– પમ્પ, જનરેટર, ઈલેક્ટ્રીક રૂમ, ફાયર સેફ્ટી વિગેરેનો મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ ગવર્મેન્ટ એપ્રુવ્ડ કોન્ટ્રકટરને આપવાનો રહેશે, કોન્ટ્રાકટની મુદત પુરી થયેથી દર વર્ષે ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાનો રહેશે અને જાળવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આવા કોન્ટ્રકટની તમામ શરતો તમારે પાળવાની રહેશે. તથા આવી સગવડોની જાળવણી કરવાની રહશે અને આવી સગવડોના વપરાશ માટે જાણકાર વ્યકિત રાખવાની રહશે જેથી સગવડો વ્યવસ્થિત મેઈન્ટેઈન થઈ શકે, તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત અથવા ખરાબ થાય તેવા સંજોગોમાં તમામ જવાબદારી સોસાયટી કે જે તે બીલ્ડીંગની કમીટી અથવા તો જે તે મેઈન્ટેનન્સ કંપની, ડીસ્ટ્રીબ્યુશન કંપની અને કોન્ટ્રાકટરની રહેશે, જે અંગે**"નોર્થ રીયાલીટી" એક ભાગીદારી પેઢીની** કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ બીજા પક્ષના દ્વારા તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ યુનિટનો આગ, અકસ્માત, ભુંકપ, પુર, જેવા કુદરતી પરીબળોથી થતા નુકશાન માટે ૧૫ વર્ષ માટેની વિમા પોલીસી લેવામાં આવશે. જેથી સદર વિમા પોલીસીનું જે કંઈ પ્રિમિયમ આવે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને સદર મિલકતના વેચાણ અવેજ સિવાય અલગથી ઉપરાંત ચુકવવાનું રહેશે તથા સોસાયટી/ એસોસીએશનએ જે તે બિલ્ડીંગ તેમજ કેમ્પસ/કોમન એમીનીટીઝનો ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે. અને તેવા ઈન્સ્યોરન્સ ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાના રહેશે.

(૧૫) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પગલા બાબત</u> :–

પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર કરે છે. પહેલા પક્ષના આથી બાહેંધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટ સંબંધીત સક્ષમ

સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **<u>બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.</u>**

<u>(Promote Shall not mortgage or create charge)</u> :-

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

(૧૭) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ફ્લેટ અથવા પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે ફ્લેટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક,દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજકેટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૮) **<u>બંધનકર્તા અસર (Binding Effect)</u> :-**

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સમંતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી બીજા

પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ– રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સબંધમાં જમાં કરાવેલ બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) **<u>સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)</u> :-**

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત પ્રોજેકટની ફલેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) **<u>સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right to Amend)</u> :-**

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

(૨૧) **<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત</u> :–**

આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ઉતરોતર ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર(એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ઉતરોતર ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફ્લેટ/યુનીટ તથા પ્રોજેકટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) **<u>અલગતા બાબત</u> :–**

આ કરારની કોઈ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ 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 સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) **<u>આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ (Method of Calculation of proportionate shre wherever referred to in the agreement)</u> :-**

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટ/યુનિટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફ્લેટ/યુનિટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) **<u>વધુ બાહેંધરી (Futher assurances)</u> :-**

બન્ને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો(ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડ કરવામાં માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકોને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) **અમલનું સ્થળ (Place of execution) :-**

આ કરાર બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) **નોંધણી :–**

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવાનો છે અને અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) **સુચનાઓ :–**

કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ–મેઈલ મારફતે બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

૧.પહેલા પક્ષનાનું સરનામું : ....

૨.બીજા પક્ષનાનું સરનામું : **"નોર્થ રીયાલીટી" એક ભાગીદારી પેઢી,**

ઠેકાણું : બ્લોક નં. ૧૦/અ, બાગબાન સર્કલ, ગૌરવપથ રોડ, પાલ, સુરત

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

(૨૮) **<u>સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allotte)</u> :-**

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવાં સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty and Registration)</u> :-**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૦) **<u>વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution)</u> :-**

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળ થી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (Regulation And Development) ACT,2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) **<u>લાગુ પડતો કાયદો (Governing Law)</u> :-**

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે. આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

– : : શિડયુલ–૧ : : –

મીલકતનું વર્ણન(પાર્કીંગ વિગેરે સહીત)

જીલ્લો : **સુરત**, તાલુકો : **અડાજણ**, મોજે ગામ : **પાલ, રે.સ.નં. ૧૯**, જેનો **ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૫ (પાલ), ફા.પ્લોટ નં. ૧૧, (ટી.આર. મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦/૧ તથા ૧૦/૨ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ છે)** જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અ.નં.	બ્લોક નં.	૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ફા.પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	**સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.**	**સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફા.પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.**
૧	૧૦/અ	૨૪૫૫	૧૭૨૦	**૨૪૫૫**	**૧૭૨૦**
૨	૧૦/બ	૮૮૭૬	૬૨૧૫	**૨૬૬૭.૬૮**	**૧૮૬૭.૯૦**
			કુલ	**૫૧૨૨.૬૮**	**૩૫૮૭.૯૦**

કે જેની ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે એપાર્ટમેન્ટ "એ" તથા "બી" (મુળ ખંડ પ્રમાણે ૫૧૨૨.૬૮ ચો.મી. કે જે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી જમીન) વાળી ખુલ્લી જમીન ઉપર રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત "**NORTHEN SKYLINE**" નાં નામથી બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે.

– : : શિડયુલ–૨ : : –

એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન

ઉપરોકત શિડયુલ–૧ માં દર્શાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે "**NORTHEN SKYLINE**" ના નામથી આયોજીત પ્રોજેકટમાં આવેલા બિલ્ડીંગો પૈકી " ...." બિલ્ડીંગમાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી ફલેટ નં. .... વાળી મિલકત, જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ–૨૦૧૬ નાં રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. થાય છે, તથા ફલેટની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. મળી કુલ્લે કારપેટ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે, જેનું બિલ્ટપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે તે તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે

મિલકતને ફાળે પડતી વણ–વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મીટર જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

<u>સદરહુ મીલકતવાળા બિલ્ડીંગની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ સાટાખત યાને વેચાણ કરારનો લેખ હમો બીજા પક્ષનાઓએ રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપૂર્ણ સાવધ અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈપણ પ્રકારના દાબદબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કર્યો છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને અમારા વંશવાલી વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે——————————————————— મતુ તત્રે————————————————— શાખ

“નોર્થ રીયાલીટી” એક ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

....

(૧). શ્રી મૌલેશકુમાર મહેન્દ્રકુમાર ભટ્ટ

....

(૨). શ્રી નિકુલકુમાર રજનીકાંતભાઈ પટેલ

આ કબજા વગરનું સાટાખત કરી આપનારા યાને બીજા પક્ષના :–

"નોર્થ રીયાલીટી" એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

પાસપાર્ટનો સાઈઝનો ફોટો અહીં લગાડવો

.... ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૧). શ્રી મૌલેશકુમાર મહેન્દ્રકુમાર ભટ્ટ

પાસપાર્ટનો સાઈઝનો ફોટો અહીં લગાડવો

.... ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

(૨). શ્રી નિકુલકુમાર રજનીકાંતભાઈ પટેલ

આ કબજા વગરનું સાટાખત કરાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :–

પાસપાર્ટનો સાઈઝનો ફોટો અહીં લગાડવો

.... ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન

પાસપાર્ટનો સાઈઝનો ફોટો અહીં લગાડવો

....

ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન