-: <u>વેચાણ અંગેનો કરાર</u> :-

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ .... માહે ..... સને ૨૦૧૮ ના દિને શહેર સુરત મધ્યે..

:: <u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના (પ્રમોટર્સ)</u> ::

શ્રી વલ્લભભાઈ ગોરધનભાઈ કાકડીયા
ઉ.આ.વ. ૫૦, જાતના : હિંદુ, ધંધો : વેપાર
રહે. ફ્લેટ નં. બી-૧૧૦૨, પેલેડીયમ, રામકથા રોડ, જાગીરીની વાડી, કતારગામ, સુરત.
PAN: AJDPK 1838 L

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમા પહેલા પક્ષના અથવા જમીન માલીક યાને **પ્રમોટર્સ** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

<u>:: આ કરારના બીજા પક્ષના યાને ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર્સ) ::</u>

મે. નિધી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી **(**PAN:AAPFN 2227 F}
વતી તેના ભાગીદારો

૧. શ્રી વલ્લભભાઈ ગોરધનભાઈ કાકડીયા
ઉ.આ.વ. ૫૦, જાતના : હિંદુ, ધંધો : વેપાર
રહે. ફ્લેટ નં. બી-૧૧૦૨, પેલેડીયમ, રામકથા રોડ, જાગીરીની વાડી, કતારગામ, સુરત.

૨. શ્રી રાજેશભાઈ મનસુખલાલ ગાંધી
ઉ.આ.વ. ૪૫, જાતના : હિંદુ, ધંધો : વેપાર
રહે. ૧૨૪, સુર્ય કિરણ સોસાયટી, ચીકુવાડી, નાના વરાછા રોડ, સુરત.

૩. શ્રી દિલીપભાઈ મનસુખભાઈ ગાંધી
ઉ.આ.વ. ૩૬, જાતના : હિંદુ, ધંધો : વેપાર
રહે. ૧૨૪, સુર્ય કિરણ સોસાયટી, ચીકુવાડી, નાના વરાછા રોડ, સુરત.

૩. શ્રી જયેશભાઈ ભુપતભાઈ ભરોડીયા

ઉ.આ.વ. ૩૭, જાતના : હિંદુ, ધંધો : વેપાર

રહે. ૨૮, સંસ્કાર રો હાઉસ, અબ્રામા રોડ, મોટા વરાછા, સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમા **બીજા પક્ષના અથવા ડેવલોપર્સ** યાને પ્રમોટર્સ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

:: <u>આ વેચાણ કરારના ત્રીજા પક્ષના (એલોટી)</u> ::

૧..

ઉ.આ.વ. ......, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- .....

રહેવાસી :

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં ત્રીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા **એલોટી** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) ત્રણેય પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ પુણાના મોજે ગામ સરથાણાના સર્વે નં. ૧૭૯, બ્લોક નં. ૧૭૧ થી નોંધાયેલી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧-૪૩-૮૯ ચો.મી. જમીન જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા-વાલક) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૩ ફાળવવામાં આવેલ છે જે ફાઈનલ પ્લોટની ૯૩૫૪ ચો.મી.ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની અને કબજા ભોગવટા હેઠળની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં મહે. કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર.નં.૧૬/૧૧/વશી.૬૬૨૧/૨૦૧૧ તા.૦૭/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે અને સુરત મહાનગરપાલિકાએ બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરી, બાંધકામ રજાચિઠી નં. ટી.ડી.ઓ/ડી.પી./નં.૧૮, તા.૦૮/૦૫/૨૦૧૯ રોજ આપવામાં આવેલ છે.

સદર પહેલા પક્ષના જમીન માલીક સદર જમીન ડેવલોપ કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોવાથી, સદર જમીન ડેવલોપ કરવા માટે આ કરારના બીજા પક્ષનાને આપેલ. જે અંગેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર પહેલા પક્ષના અને બીજા પક્ષના ડેવલોપર્સ વચ્ચે તા.૨૪/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૬૦૬૩ થી તા.૦૩/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ

છે. તેની રૂએ બીજા પક્ષના ડેવલપર્સને સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી અને તેની રૂએ સદર આ કરારામાં બીજા પક્ષનાને ડેવલપર યાને પ્રમોટર તરીકે રાખવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો ફોટાઓ ફક્ત માહિતી માટે જ છે. જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને ફ્લેટ તથા પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર તમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી વિચારીને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી.

એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **"શિવાય હાઈટ્સ"** માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **"બિલ્ડીંગ-......"** ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **ફ્લેટ** અથવા **મિલકત** તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના-પ્રમોટર્સ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નં. ....થી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ડેવલપ કરવા માટે બીજા પક્ષના ડેવલોપરને આપેલ હોય, બીજા પક્ષના ડેવલોપર્સને સદર જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ બિલ્ડીંગના તળની જમીનના વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને તથા બાંધકામની કિંમત બીજા પક્ષના ડેવલોપર્સને મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. સદરહુ ડેવલોપમેન્ટ કરારની શરત અનુસાર જમીન ફાળાના તથા બાંધકામ ફાળાના નાણાં બીજા પક્ષના ડેવલોપરે પોતાની રીતે ઉઘરાવવાના રહેશે અને સદર જમીન ફાળાના નાણાં ડેવલોપરે પ્રથમ પક્ષના ચુકવી આપવાના રહેશે.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટર્સે પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટર્સના આર્કીટેક પાસે ડીઝાઇન 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 કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં

આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે તપાસી લીધેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટર્સના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટર્સ હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પ્રમોટર્સ દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેમાં આંશીક કરેલ ફેરફારની જાણ કરેલ છે.

એલોટી જે ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટર્સ ઉકત બિલ્ડીંગ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા/સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા) પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

એલોટીએ, ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા **"શિવાય હાઈટ્સ"** માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **"બિલ્ડીંગ-....."** ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** ની માંગણી કરતા પ્રમોટર્સએ વેચાણ કરાર કરેલ છે અને તે વેચાણ કરારના આધારે પ્રમોટર્સએ એલોટીને આ વેચાણ કરારથી **ફ્લેટ નં. ....** નુ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર

કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષનાએ એલોટીને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને એલોટીએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે એલોટીએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટર્સ પાસેથી જે ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા............../- (અંકે રૂપીયા ....પુરા) તા...............** ના રોજ .... ના **ચેક નં. ....**થી એલોટીએ પ્રમોટરને અગાઉથી ચૂકવેલ છે. તે રકમ પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે અને તે પ્રમોટર કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને એલોટીએ પ્રમોટર ને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રમોટરએ ઉક્ત બિલ્ડીંગના ફ્લેટ વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પ્રમોટર્સના આથી **"શિવાય હાઈટ્સ"** માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **"બિલ્ડીંગ-......"** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં............** એલોટીને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને એલોટી તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

<u>તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,</u>

-:: શરતો ::-

(૧) પ્રમોટર પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ તથા તેના પર ૧. થી ૧૩ માળ તથા અગાસી ધરાવતા બિલ્ડીંગોનુ બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પ્રમોટર પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સૂચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય, તેવા તથા આર્કિટેક્ટ તથા સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનરે સારી સુવિધાઓ માટે તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો સંમતિથી કરાવી શકશે.

૧.(એ) **"શિવાય હાઈટ્સ"** માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **"બિલ્ડીંગ-........"** ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા............./- (અંકે રૂપીયા ....પુરા)** છે. જે કિંમત પૈકી એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટના વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની ફાળે પડતા પ્રમાણસર હિસ્સાની જમીનના **રૂા............./- (અંકે રૂપીયા ....પુરા)** પહેલા પક્ષના તથા બાંધકામ ફાળાના **રૂા................/- (અંકે રૂપીયા ....પુરા)** બીજા પક્ષના ડેવલોપર્સે લેવાના રહેશે સહી.

૧.(બી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂા............./- (અંકે રૂપીયા ....પુરા) તા. ....** ના રોજ .... ના **ચેક નં. ....** થી (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) એલોટીએ ડેવલોપરને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ એલોટીએ ઉપરોક્ત જણાવેણ પેરા નં. ૧(એ) મુજબ ડેવલોપરને વખતો વખત ચુકવી આપવાની રહશે અને જો ન ચુકવે તો માંગણી કરતી નોટીસ એલોટીને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે એલોટી સંમત થાય છે.

i. રૂ|......---...... અંકે રૂપીયા ....---........... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટર/ડેવલોપરને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ ચુકવવાની રહેશે.

ii. કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ"નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નુ બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

iii. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. **ii** નુ પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનુ કાસ્ટીંગ થાય સમપ્રમાણમાં ચુકવવાની રહેશે.

iv. કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ"ની દિવાલોનુ ચણતર કામ, અંદરનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

v. કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" માં દાદર, લીફ્ટવેલનુ આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

vi. કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" માં ફ્લોરીંગકામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનુ કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

vii. કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ"બિલ્ડીંગ" ની લીફ્ટનુ ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર સીસ્ટમનુ કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનુ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૧.(સી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે અથવા દસ્તાવેજ થાય તે તથા બી.યુ.સી. ની તારીખ પૈકી જે પહેલી તારીખ આવે ત્યાં સુધીનુ જમીન મહેસુલ પ્રમોટરે ભરવાનુ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકટ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ એલોટીએ, પ્રમોટરને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચૂકવવાના રહેશે.

૧.(ડી) સરદહુ પરિયોજનામાં એલોટીને એલોટ કરેલ બિલ્ડીંગના અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ તથા પરિયોજનાના માર્જીન, સી.ઓ.પી. કમ્પાઉન્ડમાં કોઈપણ નામની તકતી, સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાડી શકશે નહી. અગાસી તેમજ કમ્પાઉન્ડના માર્જીનમાં તકતી લગાડવાનો સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબરના સંપૂર્ણ હકક અધિકાર પ્રમોટરનો રહેશે અને તે માટે જરૂરી પરમીશન પ્રમોટર પાસે લેવાની રહેશે.

૧.(ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પ્રમોટરે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરતમહાનગરપાલીકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/હુકમ /નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(એફ) જો એલોટી નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પ્રમોટરને કરે તો પ્રમોટર પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી એલોટીને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતી **વાર્ષિક (૯) ટકાના** દરે એલોટીને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પ્રમોટર કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પ્રમોટરને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈઓ પ્રમોટરની સમંતીથી ફેરફાર થઈ શકશે.

૧.(જી) બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટાનુ પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ પ્રમોટર કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ જો કારપેટ એરીયામાં **૩ ટકા**ની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયા જાણ એલોટીને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોયતો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એલોટીએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા

ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પ્રમોટરે મેળવેલ હોય **તે તારીખથી ૯ (નવ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એલોટીને રીફંડ કરવાની રહેશે.** તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧.(એચ) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આપવામાં આવે છે અને પ્રમોટરના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાનો નથી.

(૨) "બિલ્ડીંગ" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને એલોટીને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પ્રમોટર સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.(એ) ત્રણેય પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખૂબ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) પ્રમોટરે મેળવી લેવાનુ રહેશે. અને એલોટીને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો એલોટીના એસોસિએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે જે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૧૬૬૯૫.૩૮ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆીની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા

એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૧૧૩૫.૭૯ ચો.મી. (૧૬૬૯૫.૩૮ +૪૪૪૦.૪૧) ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા ૨૧૧૩૫.૭૯ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪) પ્રમોટર ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, એલોટી કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને એલોટીએ, પ્રમોટરને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પ્રમોટરે મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી એલોટીને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક **૯ ટકાના દરે,** દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો એલોટી નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **૯ ટકાના દરે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાનુ રહેશે.** ઉપરોક્ત શરત માટે ત્રણેય પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.(એ) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો એલોટી કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને એલોટીના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (એલોટીએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં એલોટી ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં એલોટીએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો એલોટી દ્વારા પ્રમોટરની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમયપુરો થયા બાદ પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખ ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પ્રમોટરને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના એલોટીને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ એલોટી દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પ્રમોટરને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ એલોટીને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચૂકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પ્રમોટરએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં પ્રમોટરે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર સી થી જોડેલ છે.

(૬) પ્રમોટરે ફ્લેટનો કબજો **તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૮** ના રોજ અથવા તે પહેલા, એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પ્રમોટર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બિલ્ડીંગનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરાવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનુ વ્યાજ ખંડ ૪ માં જણાવેલ દરે પ્રમોટરે એલોટીને ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા તથા બીજા પક્ષના ફ્લેટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૬.(એ) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

૬.(બી) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

૬.(સી) પ્રમોટરના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

૬.(ડી) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટેડ મેટર ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટેડ મેટર ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૬.(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬.(એફ) એલોટી 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 તો પ્રમોટર કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

(૭) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી(Procedure for taking possession)</u>

પ્રમોટર સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "બિલ્ડીંગ" નું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવે અને એલોટી કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પ્રમોટરને કરી આપે ત્યારબાદ, પ્રમોટર એ એલોટીને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર એલોટીને પ્રમોટરે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એલોટી દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પ્રમોટરને આપવામાં તથા અન્ય કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં એલોટી નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટરને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની એલોટી આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને એલોટી આવુ નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પ્રમોટર્સ નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા એલોટી સંમત થયેલ છે.

૭.(એ) BUC આવી ગયેલ છે તથા બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પ્રમોટર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય કે ચાલુ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને એલોટી પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા,

મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબ્જો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરે સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ એલોટી પાસેથી મેળવીને એલોટીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તો તે માટે વહેલી ચુકવેલી રકમનું વ્યાજ ગણાશે નહી.

૭.(બી) **એલોટી ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allottee to take possession of Flat :-**

પ્રમોટર તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટીએ, ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર એલોટી ખંડ ૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ તથા પેરા નં. ૧.(ઈ) મુજબના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે સહી. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીની અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફ્લેટ અન્ય કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પેરા-૧(ઈ) ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, વ્યાજ, ગ્રામપંચાયત તથા સુરત મહાનગરપાલીકાના વેરા વિગેરે મુજબની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરવાની રહેશે.

૭.(સી) એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન પ્રોજેકટમાં અથવા "બિલ્ડીંગ" માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી એલોટી, પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એલોટીને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને એલોટીની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દૂર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો, એલોટી આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પ્રમોટર ને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી એલોટીને 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 એલોટી કે અન્ય સભાસદો કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પ્રમોટર, એલોટીને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પ્રમોટરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા એલોટીની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી એલોટીએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.(ડી) **બિલ્ડીંગને નુકશાન :-**

(૧) જો એલોટી દ્વારા અન્ય સભાસદો બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો.

(૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રક્ટર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે એલોટીના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકસાન થાય તો.

(૩) જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો.

(૪) એલોટી દ્વારા પોતના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઇ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઇ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી બાથરૂમનુ પાણી લીકેજ થાય અને જો ડ્રેનેજલાઇન, પાણીની લાઇનના લીકેજના હીસાબે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકસાન થાય તો.

ઉપરોકત મુદા નંબર : ૭.(ડી) ના ૧ થી ૪ મુદા માટે પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઇમને ભરપાઇ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.(ઇ) **આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-**

(૧) જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨) કબજો લેતા પહેલા, એલોટીએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનુ તથા બિલ્ડીંગનુ તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઈરીંગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈસ્ટોલેશન તથા ડ્રેનેજ લાઇન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એલોટીએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એલોટી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

(૩) BUC મેળવ્યા બાદ ફાયર સીસ્ટમ, લીફ્ટ, ઈલે. મોટરો, ઈલે. ફીટીંગો, જનરેટર, સબસ્ટેશન, ઈન્ટરકોમ ફોન, ઈલેક્ટ્રોનીક સીસ્ટમ, પાણીના પમ્પો વિગેરેની અને તેને સારી સીસ્ટમમાં ચલાવવાની તથા એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની

જવાબદારી સોસાયટી/સભાસદો કે એલોટીઓની રહેશે. જો સોસાયટી સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી અને આથી પ્રમોટર આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાંત ઉપરોકત સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી કે આવી કોઈ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો એલોટીની મિલકત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૭(એફ) લીફ્ટ :-

(I) એલોટીએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસમી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ એલોટીએ પ્રમોટર્સને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(II) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ લીફ્ટનો માત્ર પેસેન્જર લીફ્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે સિવાય માલ-સામાન લાવવા લઈ જવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન એલોટીએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે.

(૮) એલોટીએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક માટે ઉપયોગ કરી શકાશે. પ્રમોટર દ્વારા **"શિવાય હાઈટ્સ"** પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનીક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કીંગનુ આયોજન કરેલ છે જે "બિલ્ડીંગ" માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત એલોટી એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કીંગ અંગેના કોઈપણ પ્રકારના નાણાં એલોટી પાસેથી પ્રમોટરે લીધેલ નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોને પાર્કીંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

(૯) એલોટીએ બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટી ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પ્રમોટર જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પ્રમોટર દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને એલોટીએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પ્રમોટર સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.(એ) બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ કે BUC પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવે/અથવા કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા

સુધી એલોટી, પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ|....../- અથવા પ્રમોટર અંદાજે ખર્ચ નકકી કરે તેનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાવાનુ નથી તથા ખર્ચ-હિસાબ માંગવાનો રહેશે નહી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ. પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે. તેમાંથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં પ્રમોટરની માલીકી/ કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ ફ્લેટોમાં કોઇ મેઇન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ તેમજ ટ્રાન્સફર ફી સોસાયટી/ એ.ઓ.પી./એસોસીએશન લાગુ પાડી ઉઘરાવી શકશે નહી.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ ઉકત ફ્લેટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) 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 પ્રમોટરના વકીલશ્રીને જે ફી ચૂકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો એલોટીને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ એલોટીએ, પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના એલોટીને ફાળે આવતી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) <u>પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી :- (Representations and warranties of tha promoter)</u>

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પ્રમોટર ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પ્રમોટર ધરાવે છે.

૨. પ્રમોટર પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પ્રમોટર પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરએ પરિયોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬. પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પ્રમોટરે કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી એલોટીના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

૭. પ્રમોટર આ પરિયોજના અને ઉકત બિલ્ડીંગ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકતિ કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ એલોટીને ઉકત ફ્લેટનું વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે એલોટીના એસોસીએશન પ્રમોટર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન

એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને સુરત મહાનગરપાલિકા, કલેકટર વિગેરે સરકારી એજન્સીના કાયદા તથા શરતોને આધિન પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦. પ્રમોટરે આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગરપાલિકાને ચુકવેલ છે/ ચુકવી દઈશું.

(૧૪) <u>એલોટી આથી પ્રમોટર (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>

૧. એલોટીને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી એલોટીએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, બિલ્ડીંગના નિમયો-વિનિમયો 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 મહાનગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની એલોટીએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. એલોટી બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવંલતશીલ અથવા ભયજકન ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઇ નુકસાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખાં અને ફ્લેટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ટરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતા એલોટી દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફ્લેટને નુકસાન થશે તો માત્ર એલોટી તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઇપણ પ્રકારનુ બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

તેમ છતાં આવા કોઇ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઇ સભ્યને કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પ્રમોટરની કોઇ પણ જવાબદારી રહેશે નહી.

૩. એલોટી ઉકત બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બિલ્ડીંગને પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય એલોટીએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા કરાવવાનુ નથી. એલોટી દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર એલોટી જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પ્રમોટર સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના એલોટીના હક્કો સંપૂર્ણ જતા રહેશે.

૪. એલોટી દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, જેથી મજકુર બિલ્ડીંગની તથા ફ્લેટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પ્રમોટર્સ અથવા ડેવલોપર્સની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના એલોટીએ બિલ્ડીંગમાં તેના ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવું કામ એલોટીએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

૫. એલોટી દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ

કામ એલોટીએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય એલોટી કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત એલોટી જવાબદાર થશે.

૬. એલોટીએ બિલ્ડીંગમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને કે ફ્લેટમાંથી કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. આ કરાર હેઠળ એલોટીએ, પ્રમોટર્સને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવી તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી એલોટી દ્વારા ફ્લેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા-ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

૮. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ ફ્લેટોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં તમોને વેચાણ વખતે નકકી કરેલ શરતોને આધિન સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન એલોટીએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું એલોટી એ પાલન કરવાનુ રહેશે.

૯. પ્રમોટરને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉપરોકત પરિયોજનામાં તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ કે કોઇપણ ભાગમાં પ્રમોટરને તે સ્થિતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) એલોટી તરફથી પ્રમોટરને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પ્રમોટરે એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત પરિયોજના અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનુ કરવાનુ નથી. એલોટી સાથે ફ્લેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર એલોટી કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે ત્રીજા પક્ષના-એલોટીને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.(Promoter shall not mortgage or create charge)</u>

પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટને ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક અને હિતને અસર કરશે નહી.

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

પ્રમોટર, આ કરાર એલોટીને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ ત્રણેય પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર એલોટીએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પ્રમોટરે એલોટીને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પ્રમોટરે આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ

એલોટીએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર ત્રણેય પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી, પ્રમોટરને પરત ન મોકલે અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો એલોટીની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્ થયેલી ગણાશે અને એલોટી એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો એલોટીને કોઈપણ પકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પ્રમોટર દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્ ગણાશે. એલોટી આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે એલોટી જવાબદાર ઠરશે અને એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી ત્રણેય પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

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

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત બિલ્ડીંગના ફ્લેટ અંગે ત્રણેય પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્ કરીને અમલમાં આવે છે.

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

આ કરારમાં, આપણે પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરાર જોગવાઈઓ ત્રણેય પક્ષનાને તેમજ એલોટી તરીકે જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યને લાગુ પડશે. આમ, એલોટી પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના એલોટીને તથા એલોટી સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા એલોટી-ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ

જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) <u>કરાર રદ કરવા બાબત :- (Severability)</u>

આ કરાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) <u>આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in tha agreement)</u>

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીંગના / પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) <u>વધુ બાંહેધરી :- (Further Assurances)</u>

ત્રણેય પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) <u>અમલનું સ્થળ :- (Place of execution)</u>

આ કરાર, પ્રમોટર કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફત, પ્રમોટર ઓફિસ ખાતે અથવા પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે **સુરત શહેર**માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર સુરત ખાતે થયેલ હોવાનુ ગણાશે.

(૨૬) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, પક્ષકારોએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવે તે નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પ્રમોટર :-</u>

શ્રી વલ્લભભાઈ ગોરધનભાઈ કાકડીયા

રહે. ફ્લેટ નં. બી-૧૧૦૨, પેલેડીયમ, રામકથા રોડ, જાગીરીની વાડી, કતારગામ, સુરત.

<u>ડેવલોપર્સ :</u>

મે. નિધી કોર્પોરેશન, એક ભાગીદારી પેઢી

ઠે. શિવાય હાઈટસ, બ્લોક નં. ૧૭૧, ટી.પી. નં. ૨૨, ફા. પ્લોટ નં. ૩૩, સરથાણા, સુરત.

<u>એલોટી :-</u>

શ્રી

રહેવાસી :

આ કરાર કર્યા બાદ, ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી., થી કરવાની ફરજ પક્ષકારોની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૭) <u>સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allottees) :-</u>

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

(૨૮) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp duty and registration)</u>

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને **સુડા ભવન** સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

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

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, કરવાનો રહેશે અને કરાર માટે **સુરત શહેરની** અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહી કરી છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧ (જમીન)</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ પુણાના મોજે ગામ **સરથાણા**ના સર્વે નં. ૧૭૯, **બ્લોક નં. ૧૭૧** થી નોંધાયેલી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧-૪૩-૮૯ ચો.મી. જમીન જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા-વાલક) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૩** ફાળવવામાં આવેલ છે જે ફાઈનલ પ્લોટની **૯૩૫૪ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન.

<u>પરિશિષ્ટ-એ (ફ્લેટ)</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ પુણાના મોજે ગામ **સરથાણા**ના સર્વે નં. ૧૭૯, **બ્લોક નં. ૧૭૧** થી નોંધાયેલી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧-૪૩-૮૯ ચો.મી. જમીન જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા-વાલક) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૩** ફાળવવામાં આવેલ છે જે ફાઈનલ પ્લોટની **૯૩૫૪ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **"શિવાય હાઈટ્સ"** (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "બિલ્ડીંગ" અથવા "પ્રોજેક્ટ" તરીક કરવામાં આવેલ છે) ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ-.....** ના ..... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.	**બાલ્કની કારપેટ એરીયા ચો.મી.**	**વોશ કારપેટ એરીયા ચો.મી.**	**ટોટલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.**

જેનો બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે તે ફ્લેટ તથા બિલ્ડીંગના તળની જમીનમાં પાર્કિંગ તથા કોમન વપરાશનની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની ....**ચો.મી.** જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત કુલ્લે દરોબસ્ત. સદરહુ **બિલ્ડીંગ-......** ની ચતુરસીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

પરિશિષ્ટ-બી

બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પરિયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનેક્ષર-સી

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના-એલોટી તરફથી **રૂ|............../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા)** ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડિપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

અત્રે.....................................મતુ તત્રે.....................................શાખ

<u>પહેલા પક્ષના પ્રમોટરની સહી</u> : **<u>સાક્ષીઓની સહી</u>**

x______________________________ x______________________________

વલ્લભભાઈ ગોરધનભાઈ કાકડીયા

<u>બીજા પક્ષના ડેવલોપર્સની સહી</u>

મે. નિધી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી
તેના ભાગીદારો

x______________________________ x______________________________

૧. શ્રી વલ્લભભાઈ ગોરધનભાઈ કાકડીયા

x______________________________

૨. શ્રી રાજેશભાઈ મનસુખલાલ ગાંધી

x______________________________

૩. શ્રી દિલીપભાઈ મનસુખભાઈ ગાંધી

x______________________________

૩. શ્રી જયેશભાઈ ભુપતભાઈ ભરોડીયા

પહેલા પક્ષના (પ્રમોટર્સ)નુ નામ અને સહી

x_____________________________
વલ્લભભાઈ ગોરધનભાઈ કાકડીયા

બીજા પક્ષના (પ્રમોટર્સ) તે બાંધકામ કરનાર ડેવલોપર્સ

મે. નિધી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી
તેના ભાગીદારો

x_____________________________
૧. વલ્લભભાઈ ગોરધનભાઈ કાકડીયા

x_____________________________
૨. શ્રી રાજેશભાઈ મનસુખલાલ ગાંધી

x_____________________________
૩. શ્રી દિલીપભાઈ મનસુખભાઈ ગાંધી

x________________________________

૪. શ્રી જયેશભાઈ ભુપતભાઈ ભરોડીયા

<u>ત્રીજા પક્ષના (એલોટી) નુ નામ અને સહી</u>

x________________________________