

ૐ

તારીખ : 27-7-2021

સાટાખત

વેચાણ આપેલ મીલકતની વિગત

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : સુરતસીટીનાં મોજે ગામ:
ડીડોલીનાં બ્લોક નંબર : ૧૨૭ વાળી બિનખેતીની જમીન, જે
ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૯ (ડીડોલી-ગોડાદરા)નાં અંતિમખંડ નં.:
૧૧૪ વાળી કુલ સુમારે ૧૬૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં
આયોજન કરવામા આવેલ " ગુરુદત્ત પોઈન્ટ " નામની
વાણિજ્યની વસાહતમાંમાળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર:
..... વાળી દુકાન-મીલકતનો સાટાખતનો લેખ....

પહેલા પક્ષના / ખરીદનાર

શ્રી..... વિ.,

જોગ વિ.....

બીજા પક્ષના / વેચનાર

ગુરુદત્ત ડેવલોપર્સ-એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી,



બાબુભાઈ કે. રાબડીયા
સંજય જે. ગોલકીયા
એડવોકેટસ્

ઓફીસ:-પ્રથમમાળ, સાક્ષી હાઉસ,
જીવનધારા હોટલ સામે, ગીતાંજલી,
વરાછા મેઈન રોડ, સુરત.

ફોન નં.- 2567541

મો. નં. :- 99250 15215

((2))

કબજા વગરનું સાટાખત

સંવત ૨૦૭૭ નાં ને, વાર : વાર,
તારીખ : મી, માહે : જુલાઈ, સને – ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી દિને

આ કબજા વગરના સાટાખત ના પહેલા પક્ષના ચાને એલોટી:-

શ્રી.....,

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

રહે.: સુરતનાં.

PAN No.:

(જેઓને હવે પછીથી આ કબજાવગરનાં સાટાખતનાં લેખમા પહેલા પક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં પહેલા પક્ષના જાતે પોતે તથા તેઓનાં વંશ— વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લી.....

આ કબજા વગરના સાટાખતના બીજા પક્ષના ચાને પ્રમોટર:-

ગુરુદત્ત ડેવલોપર્સ—એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી,

PAN No.: AAWFG 3616 J

રજી.ઓફીસ : સાક્ષી હાઉસ, ગીતાંજલી, વરાછા રોડ, સુરતનાં.

વતી અને તરફે ભાગીદારી પેઢીનાં મેનેજીંગ પાર્ટનરો તરીકે.....

(૧) સંજયકુમાર જીવરાજભાઈ ગોલકીયા,

ઉ.આ.વ.: ૩૮, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે.:— ડી/૧૧૦૧, સ્વસ્તિક ટાવર, સરથાણા જકાતનાકા, સુરતનાં.

(૨) હિંમતભાઈ ધરમશીભાઈ સોનાણી,

ઉ.આ.વ.: ૫૪, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે.:— ૪૮, મણીનગર સોસાયટી, સીમાડાનાકા, વરાછા રોડ, સુરતનાં.

(જેઓને હવે પછીથી આ કબજાવગરનાં સાટાખતના લેખમાં બીજા પક્ષના અગર અમો/હમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો, છેલ્લા હયાત ભાગીદારો તથા તેઓનાં વંશ— વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ અમો બીજા પક્ષનાં તથા તમો પહેલા પક્ષનાં વચ્ચે આ કબજા વગરનો સાટાખતનો કરાર નીચે શરતોને આધીન કરવામાં આવે છે.

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : ઉધના(સુરતસીટી)નાં મોજે ગામ: ડીડોલીનાં રે.સ.નં.: ૭૬/૧, જેનો બ્લોક નંબર : ૧૨૭ વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૦-૨૩-૨૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન, જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯(ડીડોલી-ગોડાદરા)નાં અંતિમખંડ નં.: ૧૧૪ વાળી કુલ સુમારે ૧૬૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન(જેનું વિગતે વર્ણન આ નીચે શિડયુલ-૧માં આપવામાં આવેલ છે.)નાં હમો બીજા પક્ષના સ્વતંત્ર માલીક તથા કબજેદાર ચાલી આવેલા છીએ.અને રેવન્યુ રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં સદર વેચાણ વ્યવહારની નોંધથી દાખલ કરવામાં આવેલી.

આ સિવાય અમો બીજા પક્ષનાએ સદર મિલકત અન્ય કોઈપણ ને અન્ય કોઈપણ રીતે કે પ્રકારે ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કે ભાડેપટ્ટેથી આપેલ નથી, કે તે અંગે કરારો કર્યા નથી, કે તેના પર કોઈનો ચાર્જ ચાને બોજો નથી કે લીચન, જપ્તી કે અવલ જપ્તી નથી, કે ટાંચ કે મનાઈ નથી કે બીજા કોઈના ખોરાકી-પોષાકી હકકો નથી, કે ઇન્ડમેન્ટના હકકો નથી કે એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશન માં નથી, કે તે અંગે કોર્ટ માં કોઈ પ્રકરણો કે કેસો ચાલતા નથી, કે ટ્રસ્ટ કે સેટલમેન્ટ કર્યું નથી, કે જામીન થઈ જામીન ગીરી માં મુકેલ નથી, ટુંકમાં સદરહું મીલકત ઉપર કોઈ જાતનો બોજો કે દર-દાવો નથી સહી. તેવો તમોને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહું જમીનને વાણિજ્ય હેતુમાટે બિનખેતીની પરવાનગી મહે.કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાં હુકમ નં.: (જે)બખ/તપસ/રજી.નં.૧૪૪/૧૧-૧૨, તા.૨૭-૩-૨૦૧૨નાં રોજ હુકમથી બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ મજકુર જમીનનાં ગામ દફતરે હકક પત્રક (રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ) નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૧૬૪૫થી તા.૨-૪-૨૦૧૨નાં રોજ થયેલ. મજકુર જમીનમાં બાંધકામ અંગેનાં પ્લાન સુરત મહાનગરપાલીકાએ તેમની વિકાસ પરવાનગી નં.: ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૩૪૫, તા.૧-૧૦-૨૦૧૬થી પ્લાન મંજૂર કરીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ હુકમ નં. ટી.ડી.ઓ./રીન્યુઅલ/નં.૩૨, તા.૩-૧-૨૦૨૦થી રીન્યુઅલ રજાચિટ્ટી આપવામાં આવેલ.

અમો બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલમાં સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. અમો બીજા પક્ષના જાહેર કરીએ છીએ કે વખતો વખત **GDCR** ના ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવીશું, હાલની જોગવાઈઓને આધિન મળવાપાત્ર **F. S. I** મુજબ સદરહું જમીનમાં **બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** તથા **૧ થી ૪ (ચાર)** માળના બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ/બ્લોક/દુકાન ને કોઈપણ રીતે ઇફેક્ટ ન થાય, તે રીતે

સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી વધારાનું બાંધકામ કરીશું, પહેલા પક્ષના આવા રીવાઈઝ પ્લાનની માહિતી સાથે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે, તે અંગે પહેલા પક્ષના સમંત છે. બીજા પક્ષનાને સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કોઈ સુધારા-વધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય, તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે ઇમારતને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની મંજૂરી લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ **ગુરૂદત પોઈન્ટ** નામની ઇમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ બીજા પક્ષનાને હક્ક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર હાલમાં **૧ (એક) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયર), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** તથા તેના પર **૧ થી ૪ (ચાર)** માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, ભવિષ્યમાં રીવાઈઝ પ્લાનને આધિન વધારાના બાંધકામનું આયોજન થનાર છે.

મજકુર આ કરારનાં હમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી, ધી રીયલ એસ્ટેટ, નિયમન અને વિકાસ(રેરા)અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે. તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીનાં રજીસ્ટ્રેશન નંબર:
....., તારીખ:-.....-૨૦૨૧ નાં રોજ મેળવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ યુનીટ/બ્લોક/ફ્લુકાન નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

આ કરારના પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી, બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ/ એન્જીનીયર **જગદીશ એચ. ગેલાણી** દ્વારા ડીઝાઈન કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જોનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય

દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, પ્રોજેક્ટની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક, ૭/૧૨ ના ઉતારા અને અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

આ પ્રોજેક્ટના સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા, લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ યુનિટ/બ્લોક/દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના ઉપર દુકાનનું બાંધકામ ચાલુ છે અને મંજૂર પ્લાન મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે. જેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે.

આ કરારના પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સમંત થયા તે ફ્લેટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-એ થી આપેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષના ઉક્ત દુકાન/પ્રોજેક્ટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલ છે, અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલીકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન આ કરારના બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત દુકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જે તે સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતા તથા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

આ કારના પહેલા પક્ષના યાને કે એલોટીએ ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **ગુરુદત્ત પોઈન્ટ**ના નામથી બાંધવામાં આવેલ ઈમારતના _____ માળે આવેલ **દુકાન નં.** _____ ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષના યાને કે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

આ કારના પહેલા પક્ષના યાને કે એલોટીની અરજીના આધારે બીજા પક્ષના યાને કે પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **ગુરુદત્ત પોઈન્ટ** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ ઈમારત(હવે પછી અહીં એનો ઉલ્લેખ **પ્રોજેક્ટ** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ના _____ માળે આવેલ **દુકાન નં.** _____ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ **સદરહું મિલકત અથવા દુકાનવાળી મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.**) વાળી મિલકત ઓફર કરવામાં આવેલ છે. જેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે, અને એલોટમેન્ટ લેટરમાં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ વિગત અને શરતો એલોટીએ કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. (જેનું વિગતે વર્ણન પરીશીષ્ટ-૨ માં કરેલ છે.)

ઉક્ત દુકાન નો કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્ક્રીટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) આ માપની પદ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા/કરાવવાના નથી અને કરે/કરાવે તો આ કારના રૂએ રદબાતલ થાય.

જેથી આ કારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વકપાલન કરવાની એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને પક્ષકારોએ રાજી-ખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કાર કરેલ છે.

આ કાર કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના કુલ અવેજની ચુકવણી પૈકી નીચે જણાવ્યા મુજબની આંશીક ચુકવણી કરેલ છે.

.....			
રકમ રૂ.	વિગત	ચેક નં.	તારીખ
.....			
...../-	બેંક	-----	-.....-૨૦૨૧

.....

ઉપરોક્ત રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ - ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિચોજનામાં યાને કે **ગુરુદત્ત પોર્ટન્ટ** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ **ઈમારતના** _____ માળે આવેલ **દુકાન નં.** _____ વાળી મિલકત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા માટે સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

-:: શરતો ::-

(૧) આ કરારના બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિચોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ **બેઝમેન્ટ (ભોયર), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** તથા તેના પર **૧ થી ૪ (ચાર)** માળનું બાંધકામ કરનાર છે. ભવિષ્યમાં રીવાઈઝ પ્લાનને આધિન વધારાના બાંધકામનું આયોજન થનાર છે, પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તામંડળની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતાં પહેલા, પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

(૧.૧) ઉક્ત પરિચોજનામાં યાને કે **ગુરુદત્ત પોર્ટન્ટ** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ **ઈમારતના** માળે આવેલ **દુકાન નં.** _____ વાળી મિલકત, જેનું **રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬** ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયાનું સુમારે ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.** થાય છે. તે મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા...../- અંકે રૂપિયા** **પુરા** છે, જેને આધિન આ કરારના પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ને માત્ર **ગુરુદત્ત પોર્ટન્ટ** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે

બીજા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે, જે કોમન એમીનીટીઝ, કોમન એરીયા તથા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં વાપરવામાં આવેલ માલ-મટીરીયલ્સની સંપૂર્ણ વિગત એનેક્સર-સી થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૧.૨) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે ગુરૂદત પોઈન્ટ ના નામથી બાંધવામાં આવેલ ઈમારતના માળે આવેલ દુકાન નં. _____ વાળી મિલકત ની કુલ કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા છે.

(૧.૩) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા આજરોજ સુધીમાં રૂ.- અંકે રૂપિયાપુરા તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને અગાઉ જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના દ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી ૭ (સાત) દિવસ માં ચુકવી આપવાની રહેશે, પરંતુ બીજા પક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(એ) કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(બી) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ પ્લીન્ય લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(સી) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. બી નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે ચાને કે, દરેક સ્લેબના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૫ ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહીં)

(ડી) કુલ કીમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(ઈ) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(એફ) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ ફ્લોરીંગકામ, બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લોસ્ટરનું કામ બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(જી) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(એચ) બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપ્યેથી/ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવામા આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૪) ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ. સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, ડ્રેનેજ ચાર્જિસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જિસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જિસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જિસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જિસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમા લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જિસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૫) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકા કે જે તે સત્તામંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકા કે જે તે સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામા આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડાવાની રહેશે.

(૧.૬) જો પહેલા પક્ષના નક્કી 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 ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આપું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

(૧.૭) મજકુર પ્રોજેક્ટમાં _____ માળ ઉપર આવેલ **દુકાન નં.** _____ નો કાર્પેટ એરીયા **.....ચો.મી.** થાય છે. જેનું બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ _____ **ચો.મી.** છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં **૩ ટકા** ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસ** ની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારાના એરીયા વાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને **૪૫ દિવસ** ની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧.૮) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૧) સદરહું ફ્લેટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને **દુકાન**નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને, પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિચોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે, એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩.૧) સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલીકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી. પી. સ્કીમ હેઠળ પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

(૩.૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રમોટરની જમીનમાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૯૩૨.૨૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયનાં સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય, તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૨૯૩૨.૨૦ ચો.મી.નાં ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટર સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૫૬૮.૮૦ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાનાં ઈમારતનાં સુચીત બાંધકામ અને વેચાણનાં આધારે કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજૂતીનાં આધારે સદરહું દુકાન/ઓફીસ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) આ કરારના બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય, તેવા ખરીદનારા ચાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

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

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખ થી **૩૦ દિવસ** ની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ગ્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ગ્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે, પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **એનેક્સર - સી** થી જોડેલ છે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો **તા.૦૧-૦૨-૨૦૨૬** ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે, બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપર કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ **૪.૧** માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે ઈમારત નું બાંધકામ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૬.૧) ચુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે...

(૬.૨) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી...

(૬.૩) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે...

(૬.૪) ટાઇટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે...

(૬.૫) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિટ ની કે કોઈપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...

(૬.૬) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદલવા દેવામાં આવેલ જમીન ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોના કારણે...

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રાજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા અધિકારીની અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession):-

આ કરારના બીજા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસ ના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે, અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવાઓ જેવા કે પાનકાર્ડ, આધારકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે

તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) મજકુર પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવી ગયેલ છે. તથા મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે, તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસ ની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકત નો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં 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 કેપિટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of Allottee to take possession of (Unit/Block/Flat) :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરાવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે. સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસ માં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર બ્લોક/યુનીટ/ફ્લેટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(૭.૪) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા તારીખથી ૫ વર્ષ ના સમયગાળા દરમિયાન, કે બી.યુ.સી સર્ટીફિકેટ મળ્યા તારીખથી ૫ વર્ષ ના સમયગાળા દરમિયાન તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અથવા ફ્લેટ માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ

અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તે અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ, મિલકત, ફર્નિચર, કલર, ચંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય, તો તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં, અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શક્ય 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 આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કે અન્ય રીતની ખામી પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બીજા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ ની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા/ કરાવવાની રહેશે, જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટનસ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

(અ) 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 આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય, કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં, અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(બી) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે ઇમારતનો કોઈપણ ભાગ ટુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું

નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ:-

(અ) જો પહેલા પક્ષના 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 ક્ષડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં, અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

(સી) સદરહું મિલકતનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની/સભાસદોની કે પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં, આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં. તદઉપરાંત ફાયર સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાન થાય તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાની મિલકત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થયા તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭.૭) લીફ્ટ :-

(એ) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટ ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(બી) સદરહું મિલકતનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની 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 ચો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાને રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

(૮) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ફક્ત ને ફક્ત વાણિજ્યના હેતુ માટે કરી શકાશે. બીજા પક્ષના દ્વારા **ગુરૂદત પોઈન્ટ** પ્રોજેક્ટમાં હાલના સરકારીશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે દુકાનમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાના રહેશે. આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના નાંણા પહેલા પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાએ લીધેલા નથી, તેમજ પ્રોજેક્ટ ના તમામ સભાસદો ને પાર્કિંગનો તેઓનો ક્ષેત્રફળમા પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

(૯) સદરહું મિલકત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી **૧૫ દિવસ** બાદ પહેલા પક્ષના પરિચોજનાની જમીન અને મિલકતના 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 બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિચોજાનના 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 પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષના ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે, કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના માસિક રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીપુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

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

(૧૧) ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એ.ઓ.પી અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના થયા બાદ તમો પહેલા પક્ષના સુવિધા માટે આપેલ કોમન સુવિધાઓ જે જમીન પર બનાવવામાં આવેલ છે. તે એરીયાના વપરાશી/વેચાણ હક્કો અમો બીજા પક્ષના એ.ઓ.પી અથવા સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરીશું.

(૧૨) આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલા પક્ષના ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષના ઉક્ત મિલકતની હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવો અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૩) ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી/સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રી ને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૪) બીજા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી/સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાત તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૫) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેધરી (Representations and Warranties of the Promoter):-

(૧૫.૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપત્ર હક્કો બીજા પક્ષના ધરાવે છે, અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૧૫.૨) બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૧૫.૩) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હીત, રહેલા નથી.

(૧૫.૪) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

(૧૫.૫) આ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે, અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, પ્રોજેક્ટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પાડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

(૧૫.૭) બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૧૫.૮) બીજા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

(૧૫.૧૦) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત મહાનગરપાલીકાને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૫.૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી

વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૬) એલોટી આથી પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરાર કરે છે કે...

(૧૬.૧) પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, પ્રોજેક્ટ ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં. તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં. અને સુરત મહાનગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૧૬.૨) પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટ ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં, કે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે, તેના માળખા અને દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે, અને તેના કારણે પ્રોજેક્ટને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર ચાને બંધ કરી શકાશે નહીં આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૬.૩) પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત ઇમારતની તમામ આંતરીક તથા બાહ્ય મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે/કરાવશે અને ઇમારતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે, અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટ/બ્લોક/ફુઝાનમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ

જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે, તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

(૧૬.૪) પહેલા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા/કરાવવાનો નથી, કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટના એલીવેશનમાં અને બહારના કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા/કરાવવાનો નથી, તેમજ પ્રોજેક્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે, તથા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર પ્રોજેક્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટમાં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી, તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેક્ટને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા/કરાવવાનું નથી, અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૧૬.૫) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા/કરાવવાનું નથી, કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઈ પણ ભાગને 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 આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(૧૬.૬) પહેલા પક્ષનાએ મિલકતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને પ્રોજેક્ટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથર અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી, કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૬.૭) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૬.૮) પહેલા પક્ષનાને મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

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

(૧૬.૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને મેઈન્ટેન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કંઈપણ 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 પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્સ, વેરા, ચાર્જ્સ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૬.૧૧) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન, અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે પ્રોજેક્ટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૬.૧૨) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા મિલકતમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૭) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે, અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૮) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્રોજેક્ટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી, અને તેનું અર્થઘટન એ મતબલનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકત વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષના કોઈ હક્કે, દાવો ધરાવશે નહીં, અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓ ઉપર જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે, અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૯) બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge) :-

આ કરારના બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **દુકાન નં.** વાળી મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં 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 મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૨૦) બંધનકર્તા અસર (Binding Effect):-

આ કરારના બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી, તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી, જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના **૭ દિવસ** ની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે, અને પેમેન્ટ

કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. 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 બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના **૭ દિવસ** ની અંદર કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે, અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સક્ષમ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના **૧૫ દિવસ** ની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે, અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી 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 નહીં, અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધન કર્તા રહેશે.

(૨૧) સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) :-

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રોજેક્ટની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૨) સુધારો કરવાનો અધિકાર (Right to Amend):-

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

(૨૩) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનારા તથા ત્યારબાદ પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિચોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/

ઇન્ડ્રેસ્ટ હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૪) કરાર રદ કરવા બાબત (Serverability):-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૫) આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસસાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ (Method of calculation of proportionate share wharever referred to in the agreement):-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિચોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિચોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ મિલકતના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૬) વધુ બાંહેધરી (Further assurances):-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ 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.

(૨૭) અમલનું સ્થળ (Place of execution):-

આ કરાર, બીજા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફતે પહેલા પક્ષનાની દુકાન/ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સઘાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં 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 તેમ જ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારમાં રજુ કરવાનો છે, અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૯) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજુ. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

(૧) શ્રી.....,

સરનામું:

Mo. No.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:-

ગુરુદત્ત ડેવલોપર્સ-એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી,

PAN No.: AAWFG 3616 J

રજી.ઓફીસ : સાક્ષી હાઉસ, ગીતાંજલી, વરાછા રોડ, સુરતનાં.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૩૦) સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allottees):-

પહેલા પક્ષના ચાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામા આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે

મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૧) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp duty and Regidtration)

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

(૩૨) વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolutuon) :-

આ કરારના બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી 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 રેરા ઓથોરીટી અને ટ્રીબ્યુનલને નિર્ણય કરવાની સત્તા રહેશે.

(૩૩) લાગુ પડતો કાયદો (Governing Law) :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનનો અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે **સુરત** શહેરની અદાલત હુકમત ધરાવશે.

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

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : ઉધના(સુરતસીટી)નાં મોજે ગામ: **ડીડોલીનાં રે.સ.નં.: ૭૬/૧, જેનો બ્લોક નંબર : ૧૨૭** વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ **હે.આરે ૦-૨૩-૨૭ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીન, જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯(ડીડોલી-ગોડાદરા)નાં અંતિમખંડ નં.: ૧૧૪ વાળી કુલ સુમારે **૧૬૨૯ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીન..

જેની અંતિમખંડની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.:-

ઉત્તરે	:	લાગુ રોડ તથા ખાડી તથા બ્લોક નં.૫૧, ૫૨, ૫૩, ૫૪
દક્ષિણે	:	લાગુ બ્લોક નં. ૧૨૮
પૂર્વે	:	લાગુ રોડ તથા નહેર.
પશ્ચિમે	:	લાગુ ટી.પી.સ્કીમનો રોડ.

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : ઉધના(સુરતસીટી)નાં મોજે ગામ:
ડીડોલીનાં રે.સ.નં.: ૭૬/૧, જેનો બ્લોક નંબર : ૧૨૭ વાળી બિનખેતીની જમીન,
 જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૦-૨૩-૨૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન, જે
 ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯(ડીડોલી-ગોડાદરા)નાં અંતિમખંડ નં.: ૧૧૪ વાળી કુલ સુમારે
૧૬૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં આયોજન કરવામા આવેલ " ગુરુદત્ત પોઈન્ટ "
 નામની વાણિજ્યની વસાહતમાંમાળ ઉપર આવેલા વાણિજ્યની દુકાનો પૈકી દુકાન
નંબર: વાળી દુકાન-મીલકત, જેનું રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ
 ચો.મી., જેનું બીલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.ની દુકાન-મીલકત તથા તેની
 તળની જમીનમાં લાગુ ફાળે પડતા પ્રમાણસરનાં ચો.મી.અવિભાજ્ય
 હીસ્સા સહીતની મીલકત તથા તેને લાગતા- વળગતા અંદરનાં તથા બહારનાં
 તમામ સહીયારા માલિકી હકક, હીત, અધીકાર સહીતની મીલકત દરોબસ્ત. જેની અમલા
 ઈમારતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે. :-

ઉત્તરે	:	લાગુ
દક્ષિણે	:	લાગુ
પૂર્વે	:	લાગુ
પશ્ચિમે	:	લાગુ

એણી વિગતનો આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ આજ
 રોજ હમારી રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી સમજી, તનમન ની
 સંપૂર્ણ સાવધ અને સ્વસ્થ અવસ્થામાં ચિત અને તબીયત ઠેકાણે રાખી, અકકલ હોશીયારીથી
 કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વીના લખી આપ્યો છે. જે હમોને તથા હમારા વંશવાલી
 વારસો, સકસેસર, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એક્ઝીક્યુટર, ઇત્યાદી તમામ
 ને કબુલ મંજુર અને બંધન કર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

ગુરુદત્ત ડેવલોપર્સ-એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી,
વતી અને તરફે ભાગીદારી પેઢીનાં મેનેજીંગ પાર્ટનરો તરીકે.....

.....
 (સંજયકુમાર જીવરાજભાઈ ગોલકીયા)

.....
 (હિંમતભાઈ ધરમશીભાઈ સોનાણી)