

—: કબજા વગરનું સાટાખત :—

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

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :—

.....,

ઉ.વ.આ. :, ધંધો :, જાતના : હિન્દુ,

રહે.

PAN :

(જેઓને અવે પછીથી આ લેખમાં “પહેલા પક્ષના” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “લખાવી લેનાર” અથવા “એલોટી” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :—

મે. ઓર્ચીડ ઈન્ફ્રા- ભાગીદારી પેઢી, (રજી. નં.....)

PAN : AAHFO 02706 Q

ઠે. ઓર્ચીડ ગાર્ડનીયા, ટી. પી. નં.—૯, એફ. પી. નં.—૬૧, પાલણપોર,

સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....

રસીકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી

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

રહે.....

(જેઓને અવે પછીથી આ લેખમાં “બીજા પક્ષના” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “લખી આપનાર” અથવા “પ્રમોટર” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) અડાજણ ના, મોજે ગામ : પાલણપોર ના રે.સ.નં. ૧૦૬, બ્લોક નં. ૧૩૪ વાળી હે. ૧-૬૪-૯૧ આરે ચો. મી., ટી. પી. સ્કીમ નં. ૯ (પાલણપોર-ભેંસાણ) ના ફા. પ્લોટ નં. ૬૧ વાળી ૧૧૫૪૪.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર (૧) દામજીભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી (૨) રસીકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી (૩) નટવરભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી (૪) શાંતાબેન તે લાલજીભાઈ નાનજીભાઈ સવાણીના વિધવા (૫) કાનજીભાઈ ડાયાભાઈ પટેલ (એચ.યુ.એફ.) (૬) ગોરધનભાઈ છગનભાઈ ગોટી ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનની બીનખેતીના ઉપયોગ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવાની અરજી કરતા, મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૯૪૧/૨૦૧૭/આઈડી નં. ૨૧૪૦૪૭ વશી. ૧૦૭૫૦ થી ૧૦૭૪૬/૧૭ તા. ૦૨/૧૧/૨૦૧૭ થી મજકુર જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬, હકક પત્રકમાં નોંધ નં.

૩૮૦૦ તા. ૨૭/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો (૧) દામજીભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી (૨) રસીકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી (૩) નટવરભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી (૪) શાંતાબેન તે લાલજીભાઈ નાનજીભાઈ સવાણીના વિધવા (૫) કાનજીભાઈ ડાયાભાઈ પટેલ (એચ.યુ.એફ.) (૬) ગોરધનભાઈ છગનભાઈ ગોટી કનેથી હમો બીજા પક્ષના યાને મે.ઓર્ચીડ ઈન્ફ્રા- ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના અઠવા(સુરત-૧) સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૭૨૭૪ થી તારીખ : ૨૮/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. તેમજ મજકુર વેચનારાઓ પૈકી વેચાણ આપનાર નં. ૫ ના કાનજીભાઈ ડાયાભાઈ પટેલ (એચ.યુ.એફ.) માં ધારણ કરતા આવેલ હોવાથી તેઓના એચ.યુ.એફ. યાને કે હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબના ચાલી આવેલ સભ્ય એવા ગૌરીબેન કાનજીભાઈ પટેલ નાએ મજકુર વેચાણ કબુલ મંજૂર રાખતા હોવા બાબતે એક કબુલાતનો લેખ કરી આપેલ છે, જે લેખ મહે. સુરતના અઠવા(સુરત-૧) સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૨૭૪, તા. ૧૮/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. મજકુર વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૪૦૩૭ તા. ૦૬/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું મિલકતના પ્રોજેક્ટ માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક : SURA/WEST/B/010121/520516 તા. ૦૬/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર મોજે ગામ : પાલણપોરના, રે.સ.નં. ૧૦૬, બ્લોક નં. ૧૩૪, ફા.પ્લોટ નં. ૬૧ વાળી ૧૧,૫૪૪.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસરની હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો બાબતે પ્લાન પાસીંગ અને ડેવલપમેન્ટ પરમીશન મેળવવા બાબતે, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતા સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી નં. T.D.O./DP/93 તારીખ : ૦૧/૧૦/૨૦૨૧ થી પ્લાન પાસ કરી જરૂરી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “ઓર્ચિડ ગાર્ડનિયા” ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરની યોજના/પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરેલ. સદરહું જગ્યા ઉપર મહેરબાન સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ, મે. ઓર્ચીડ ઈન્ફ્રા-ભાગીદારી પેઢીના હકક-અધીકારો ચાલી આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજના વાળી જમીનમાં બિલ્ડીંગ નં. 'એ', 'બી', 'સી', 'ડી', 'ઈ', 'એફ', 'જી', અને 'એચ' થી ઓળખાતી હાઈ-રાઈઝ ઈમારતોનું આયોજન કરેલ છે અને જેમાં બેઝમેન્ટ-૧ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ અને ૧ થી ૧૩ માળના તથા અગાસી તથા સ્ટેરકેસ કેબીન સુધીના બાંધકામનું આયોજન કરી બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે “ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા” નામની ઈમારતમાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “ઈમારત” અથવા “પ્રોજેક્ટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે) બિલ્ડીંગ નં....., નામાળે ફ્લેટ નંબર :/.....ધરાવતો ફ્લેટ, (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “ફ્લેટ” અથવા “સદરહું મિલકત” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ઓનલાઈન અરજી કરતા, જેનો રેરાનો રજીસ્ટ્રેશન નં..... છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક 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 આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રી દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક-હિત સબંધીત (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઈમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો દર્શાવતા હકપત્રકો અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ ના ઉતારા અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લઈ સમજી, વિચારીને પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરશે તેમાં જરૂરી એવી પરવાનગીઓ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

મજકુર નકશા મંજૂર કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન વિકાસ કરતી વખતે અને પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ “ઓર્થોડ ગાર્ડનિયા” માં આવેલ મંજૂર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નં.....,ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :/.....ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજ કરી છે અને તે અરજના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી ફ્લેટ નંબર :/..... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.— ૨, થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર “ઓર્થોડ ગાર્ડનિયા” માં સદરહું મિલકતનું કારપેટ એરીયા મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મીટર) છે, બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ ક્ષેત્રફળચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફ્ટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પદ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ 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 પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા...../—અંકે રૂપીયા પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				/—

મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર “ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા” માં બિલ્ડીંગ નં....., ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :/..... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

—: શરતો :—

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ તથા તેના પર પહેલામાળ થી તેર માળ તથા અગાસી તથા સ્ટેરકેસ કબીન ધરાવતી ઈમારતો/બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧(એ) “ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા” ના બિલ્ડીંગ નં....., નામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :/....., કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../— છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧(બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે “ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા” ના બિલ્ડીંગ નં....., નામાળ ઉપર આવેલ ઈમારતના ફ્લેટ નંબર :...../....., ની કુલ કિંમત રૂા./— અંકે રૂપીયા પુરા છે.

૧(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા./— અંકે રૂપીયા પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. તે સીવાય બાકી રહેતી રકમ પૈકી નીચે મુજબની વિગતેના નાંણા હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				/—

અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબક્કો
૧	૧૦%	એડવાન્સ
૨	૩૦%	આ કરાર કરતી વખતે
૩	૪૫%	પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી બાંધકામના લેવલે
૪	૭૦ %	આર.સી.સી સ્લેબના કાસ્ટીંગ વખતે
૫	૮૦ %	ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થયેથી
૬	૮૫ %	દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ, અંદરનું પ્લમ્બીંગ થયેથી
૭	૯૦ %	ફ્લોરીંગ કામ, બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ
૮.	૯૫ %	લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ,ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ,પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯.	૧૦૦%	કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યેથી

૧(ડી) સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાનું છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક મીટર કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ, વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનેના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનેના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ) જો પહેલા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા, વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ ૬% (છ ટકા) ટકાવારી મુજબથી વાર્ષિક દરે બીજા પક્ષના રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના

કચારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં. પરંતુ પહેલા પક્ષના ખરીદનારને વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરવી સંજોગોવસાત અનીવાર્ય થાય અને વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમની ચુકવણી કરે તો તેવી ચુકવણી માટે પહેલા પક્ષના એલોટી રીબેટ મેળવવાને હકકદાર રહેશે નહીં.

૧(જી) “ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા” ના બિલ્ડીંગ નં....., નામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :...../.....નો કાર્પેટ એરિયાચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરિયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬% (છ ટકા) સાથે નક્કી કરેલ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરિયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નક્કી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજૂતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(એચ) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી 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 “ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા” ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને દ્વારા નક્કી 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 સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના/એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત

સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૦,૭૭૮.૨૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI- FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને કુલ ૩૧,૧૬૮.૮૦ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૧,૧૬૮.૧૫ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ લેવાની પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ/મિલકત ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે. જેથી મજકુર પ્રોજેક્ટ બાબતે ડેવલોપર્સ વધુ એફ.એસ.આઈ કે પેઈડ-અપ એફ.એસ.આઈ મેળવવા માંગતા ન હોય, તે બાબતે ભવિષ્યમાં પણ ડેવલોપર્સ કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ દરદાવો કરશે નહીં.

૩.૨ પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બીયુ) BUC મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધરાની એફએસઆઈ મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂર અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ -૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બીયુ) BUC મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફએસઆઈ "એસોસિયેશન ઓફ એલોટી" ની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષના ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષના કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬% (છ ટકા) વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ ૬ % (છ ટકા) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના 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 પક્ષના ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં

ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના 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 સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટિસ દિન-૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટિસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે અને આ કરાર આપો આપ રદ બાતલ ગણાશે અને બીજા પક્ષનાને જ્યાં જ્યાં સહી સંમતી હાજરી કબુલાતની જરૂર પડે તે તમામ પહેલા પક્ષનાએ આપવાની આથી ખાતરી, ભરોસો અને વિશ્વાસ આપે છે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત ને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજૂતિ થયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહું બિલ્ડીંગ અને મિલકતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટ એમીનીટીઝ વિગેરેની વિગતો આ સાથે Annexure-c થી જોડાયેલ છે.

૬. બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખ : ૧૧/૧૧/૨૦૨૭ 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 પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧....યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨....નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩....બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪.... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫.... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬.... પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

બીજા પક્ષના સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પાસેથી "ઈમારત" નું 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 દિવસના 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 પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા ઈમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ 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, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણાં તથા ભરપાઈ કરવાના બાકી મેઈન્ટેનન્સની રકમો તથા અન્ય ચાર્જીસો ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪. પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, ઈમારતમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી 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 ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન 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, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૭.૫ બિલ્ડીંગ ને નુકશાન:-

૧.... જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨.... કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓનો જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમ :-

૧.... 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 કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨.... કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરિંગનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધા થી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩.... સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૭.૭ લિફ્ટ :-

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઈસન્સ, લિફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિત માં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી લિફ્ટ ના લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેઈનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકશે. "ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે, તમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કિંગની સુવીધા બ્રોશરમાં દર્શાવ્યા મુજબથી પાર્કિંગ વ્યવસ્થા અંગેની ખાતરી તમોએ કરેલ છે અને ઓપન પાર્કિંગમાં કોઈપણ જગ્યાએ ફેબ્રિકેશન કે અન્ય રોડ બનાવી આપવામાં નહી આવશે તેવી સ્પષ્ટ માહિતી તમોને આપેલ છે. પાર્કિંગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

૯. બીજા પક્ષનાએ "ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા" ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ મજકુર ઈમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા" ના 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 બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો 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 નાણાં ની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને 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. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

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

૧૩. પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી:-

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન 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.

૧૩.૩ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત રહેલા નથી.

૧૩.૪ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા વિંગ અંગે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત ઈમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિવિવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ,

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

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, "ઓર્થિક ગાર્ડનિયા" ના નિયમો—વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા—વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની 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.

૧૪.૨ 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 "ઓર્થિક ગાર્ડનિયા" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઈમારતના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. પહેલા પક્ષના પાર્કિંગમાં કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે—કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "ઓર્થિક ગાર્ડનિયા" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં 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 હકકો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા—કરાવવાની નથી કે ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો—વધારો કરવા—કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ "ઓર્થિક ગાર્ડનિયા" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા—કરાવવાનો નથી તેમજ ઈમારત

ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીંગમાં કે ઈમારતમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરાવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઈમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા—કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા—કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ઈમારતનાં કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ કરવા—કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૧૪.૬ પહેલા પક્ષનાએ ઈમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને ઈમારતના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૧૪.૭ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફ્લેટમાં ચાલતા ફર્નીચરના કામ દરમ્યાન કોઈપણ એજન્સીએ લીફ્ટનો ઉપયોગ સોસાયટી નક્કી કરે તે શરતોને આધીન અને તેમની સંમતીથી કરવાનો રહેશે, ફર્નીચર પોતાની મિલકતમાં જ કરવાનું રહેશે, ફર્નીચર કામ ચાલુ કરવાતા પહેલા તમામ નળ, સીક, ઇલેક્ટ્રીકલ સ્વીચ બોર્ડ, તેમજ હાઈવેર મટીરીયલ જેવા કે લોક, સ્ટોપર, વિગેરે કપડા કે કોથળીથી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ ફ્લોરીંગને રબરશીટ કે પી.ઓ.પી. થી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ કોઈપણ જાતના માલ—સમાન ચડાવતા કે ઉતારતા કોમજ પેસેજ કે દાદર કે અન્ય જગ્યાને નુકશાન થાય તો તેનો રીપેરીંગ/કલરકામ કરાવવાની જવાબદારી જે તે હોલ્ડર્સની રહેશે, ફર્નીચર કે પી.ઓ.પી. વર્ક નો વેસ્ટ ડ્રેનેજ લાઈનમાં જમા થાય તેવા કૃત્યો કરવાના નથી, તેવા વેસ્ટનો તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૧૪.૮ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "ઓર્થિંગ ગાર્ડનિયા" માં 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.

૧૪.૯ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત જે હેતુમાટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૪.૧૦ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૧૧ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઈમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઈમારત સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૨ બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઈમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત "ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન ટેરેસ, સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન ઇલેક્ટ્રીકલ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઇલકેટ્રીકલ કનેક્શનો તથા મીટરો, લીફ્ટસ, ફાયર સેફ્ટીના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, બિલ્ડીંગ આઉટલુક કલર એલીવેશન, ગજેબો, જોગીંગ ટ્રેક, જીમ, લેન્ડસ્કેપીંગ, સીક્યુરીટી કેબીન, સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ, ગાર્ડન એરીયા,

યોગા/મેડીટેશન ઝોન, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, નેટ ક્રિકેટ, ગેસ લાઈન વીથ ગેસર પોઈન્ટ, જનરેટર બેક અપ ફેસીલીટી, પીક અપ એન્ડ ડ્રોપ ઓફ ઝોન, સીસીટીવી કેમેરા, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સ્કેટીંગ રીંગ, મલ્ટીપર્પઝ કોર્ટ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાના વહીવટપણામાં રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહું 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, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર:—

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું 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 ૧૫ દિવસની 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 ૧૫ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની 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 વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરાર ના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, 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 બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર:—

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત "ઓર્થિડ ગાર્ડનિયા" ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સીવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકાર:—

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

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્દ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત:—

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 પડતાં કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :—

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ઈમારતના/પ્રોજેક્ટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી:—

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ:—

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સંઘાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ 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 ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામાં સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજૂ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:—

.....,

રહે.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:—

મે. ઓર્યોડ ઈન્ફ્રા— ભાગીદારી પેઢી, PAN : AAHFO 02706 Q

ઠે. ઓર્યોડ ગાર્ડનીયા, ટી.પી.નં.—૯, એફ.પી.નં.—૬૧, પાલણપોર,

સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....

રસીકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી

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

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ:—

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં 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.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:—

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

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ:—

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગું પડતો કાયદો:—

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

—:: પરિશિષ્ટ-૧ ::—

—: પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત:—

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) અડાજણ ના, મોજે ગામ : પાલણપોર ના રે.સ.નં. ૧૦૬, બ્લોક નં. ૧૩૪ વાળી હે. ૧-૬૪-૯૧ આરે ચો. મી., ટી. પી. સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-ભેંસાણ) ના ફા. પ્લોટ નં. ૬૧ વાળી ૧૧૫૪૪.૦૦ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતીની બીનખેતીની જમીન તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક અધિકાર સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચતુર સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	બ્લોક નં. ૧૫૦.
પશ્ચિમે	:	જાહેર રોડ તથા બ્લોક નં. ૧૫૮.
ઉત્તરે	:	બ્લોક નં. ૧૩૩.
દક્ષિણે	:	બ્લોક નં. ૧૫૨.

—:: પરિશિષ્ટ-૨ ::—

—: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત:—

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા: (સુરત સીટી) અડાજણ ના, મોજે ગામ : પાલણપોર ના રે.સ.નં. ૧૦૬, બ્લોક નં. ૧૩૪ વાળી હે. ૧-૬૪-૯૧

આરે ચો.મી., જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૯(પાલનપોર-ભેંસાણ) ના ફા.પ્લોટ નં. ૬૧, ફાળવવામાં આવેલ, જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૫૪૪.૦૦ ચો.મી. છે. તે રહેણાંકના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “ઓર્થોડ ગાર્ડનિયા” ના નામથી ઓળખાતી હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં....., માં આવેલ રહેણાંકના ફ્લેટો પૈકી માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર :...../....., વાળી ફ્લેટ-મિલકત, કે જેનું રેરા મુજબનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળચો.ફુટ યાનેચો.મી. છે, જેનું બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ ક્ષેત્રફળચો.મી. છે. જેનું બીલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર છે, તે ફ્લેટ મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હક્કો સહીતની તથા રાસુકા હક્કો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરનાચો.મી. વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત. જે ફ્લેટની ચતુર દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:—	
પશ્ચિમે	:—	
ઉત્તરે	:—	
દક્ષિણે	:—	

—: એનેક્ષર : એ :—

૧... મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૯૪૧/૨૦૧૭/આઈડી નં. ૨૧૪૦૪૭ વશી. ૧૦૭૫૦ થી ૧૦૭૪૬/૧૭ તા. ૦૨/૧૧/૨૦૧૭ થી કરેલ બીનખેતીના હુકમની નકલ.

૨.... સદરહું મિલકતના પ્રોજેક્ટ માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના ક્રમાંક : SURA/WEST/B/010121/520516 તા. ૦૬/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફિકેટની નકલ.

૩.... સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી નં. T.D.O./DP/93 તારીખ : ૦૧/૧૦/૨૦૨૧ થી રહેણાંકના હેતુમાટે હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો બાબતેનો પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તેની નકલ.

—: એનેક્ષર : બી :—

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ

—: એનેક્ષર : સી :—

એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન ટેરેસ, સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેક્ટ્રીકલ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કનેક્શનો તથા મીટરો, લીફ્ટસ, ફાયર સેફ્ટીના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, બિલ્ડીંગ આઉટલુક કલર એલીવેશન,ગજેબો, જોગીંગ ટ્રેક, જીમ, લેન્ડસ્કેપીંગ, સીક્યુરીટી કેબીન, સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ, ગાર્ડન એરીયા, યોગા/મેડીટેશન ઝોન, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, નેટ ક્રિકેટ, ગેસ લાઈન વીથ ગેસર પોઈન્ટ, જનરેટર બેક અપ ફેસિલીટી, પીક અપ એન્ડ ડ્રોપ ઓફ ઝોન, સીસીટીવી કેમેરા, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સ્કેટીંગ રીંગ, મલ્ટીપર્પઝ કોર્ટ.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજી ખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણ સાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર, અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે-----મતુ તત્રે-----શાખ

 મે. ઓર્યોડ ઈન્ફ્રા- ભાગીદારી પેઢી
 ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....
 રસીકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
..... 		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
રસીકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી મે. ઓર્ચીડ ઈન્ડ્રા- ભાગીદારી પેઢી ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....		

—: સાટાખત :—

ફલેટ નં. : .../.....

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા: (સુરત સીટી) અડાજણ ના, મોજે ગામ : પાલણપોર ના રે.સ.નં. ૧૦૬, બ્લોક નં. ૧૩૪ વાળી હે. ૧-૬૪-૯૧ આરે ચો.મી., જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૯(પાલનપોર-ભેંસાણ) ના ફા.પ્લોટ નં. ૬૧, ફાળવવામાં આવેલ, જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૫૪૪.૦૦ ચો.મી. છે. તે રહેણાંકના હેતુમાટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “ઓર્ચિડ ગાર્ડનિયા” ના નામથી ઓળખાતી હાઈ-રાઈઝ બીલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં....., માં આવેલ, રહેણાંકના ફલેટો પૈકી માળે આવેલ ફલેટ નંબર :..../....., વાળી ફલેટ-મિલકત,

રજી. નં. :

તારીખ :

: ખરીદનાર :

.....

—: વેચનાર :—

"મે.ઓર્ચિડ ઈન્ફ્રા"

"ઓર્ચિડ ગાર્ડનિયા "

: એડવોકેટ :

એલ. એન. વઘાસીયા

અક્ષય એલ. વઘાસીયા

: ઓફીસ :

ઓફીસ નં.એ-૬૦૬,

આર જે ડી બિઝનેસ હબ

નગીના વાડી સામે,

કતારગામ, સુરત.

મો. : ૯૮૨૫૪ ૮૭૧ ૮૬

૯૮૭૯૪ ૮૭૩ ૬૭