-: <u>કબજા વગરનો વેચાણ કરાર</u> :-

તારીખઃ ......,માહે ....,ને વાર........ સને ૨૦૧૮નાં અંગ્રજી દિને...

<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર :-</u>

" મેસર્સ.વિનાયક કોર્પોરેશન " એક ભાગીદારી પેઢી (**પાન નં.**AAOFV1729K)

ઠેકાણુંઃ ટી.પી.નં.૨૪,બ્લોક નં.૨૯૨,૨૯૩,૨૯૪,એ.બી.સી.સર્કલ,સુદામાચોક,મોટાવરાછા,સુરત.

વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે,

શ્રી દિપકભાઇ વશરામભાઇ અણઘણ,

ઉ.આ.વ.: ૩૨, ધંધો : બાંધકામ, જાતના : હિન્દુ

પેઢીનું સરનામું :- ૯૧,જીવનધારા સોસાયટી,નાના વરાછા,સુરતના.....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં **પહેલા પક્ષના** અગર **અમો** અગર **વેચાણ આપનારા** અથવા **પ્રમોટર** તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખતના હોદેદાર, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ તથા એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

<u>જોગ લી.</u>

<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને અલોટી :-</u>

શ્રી વિશાલ હિરાભાઇ કાકડીયા, (P.A.NO. CDZPK 5583 L)

ઉ.આ.વ. : ૨૪, ધંધો : હિરા,

રહેવાસી : બી/૧૧૦૧,બ્રહ્મલોક રેસીડેન્સી,કતારગામ,સુરતના...

<u>(આધાર કાર્ડ નં. ....)</u>

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં **બીજા પક્ષના** અગર **તમો** અગર **વેચાણ રાખનાર** અથવા **એલોટી** તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

સુરત જિલ્લાનાં અડાજણ તાલુકાનાં **મોજે ગામઃ મોટાવરાછા** નાં રે.સ.નંઃ ૨૮૦/૧, **બ્લોક નંઃ ૨૯૨** તથા રે.સ.નંઃ ૨૭૯,**બ્લોક નંઃ ૨૯૩** તથા રે.સ.નંઃ ૨૭૭/૧,૨૭૮/૧, ૨૭૮/૨,૨૭૮/૩,**બ્લોક નંઃ ૨૯૪** જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૪ (મોટાવરાછા-ઉત્રાણ)** માં સમાવેશ થતા, **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે **ફા.પ્લોટ નં.૧૪૮** વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ જુદા-જુદા સબ-પ્લોટો પૈકી **સબ-પ્લોટ નં.૦૧** વાળી રહેણાંકનાં હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "પરિયોજનાની જમીન" તરીકે કરવામાં આવેલ છે તે) પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે. તે જમીન/મિલકત ઉપર પહેલા પક્ષનાએ **"આલોક રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતી વસાહતનું

આયોજન કરેલ છે અને તેની હરકોઇ પ્રકારની વ્યવસ્થા,વેચાણ કરવા/કરાવવાનો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કિંગ તથા પ્રથમમાળ (પાર્કિંગ) થી બારમાળ સુધી બાંધકામ ધરાવતા હાઇરાઇઝડ્ જુદા-જુદા બિલ્ડીગોનું બાંધકામ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એલોટીને, પહેલાપક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત **"આલોક રેસીડેન્સી"** નામના પરિયોજનામાં **બિલ્ડીગ.એ** ના **બીજામાળે** આવેલ **ફલેટ નં.એ/૨૦૧** વાળી મિલકત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ફલેટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે ....નંબર, તા...................થી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ફલેટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર ફલેટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેકટ (એન્જીનીયર) શ્રી સુરેશ એન પટેલ ડીઝાઇનર ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટ્લ) ની અધિકૃત નકલો,એપાર્ટમેન્ટસ્ નું બાંધકામ જેને ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષના એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સંબધિત સ્થાનિક સંત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફલેટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી સત્તામંડળ/સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉપરોકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબધિત સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત્ત એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયત્રંણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉકત્ત/એપાર્ટમેન્ટ અંગેનું પુર્ણતા અથવા ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષના એલોટીએ, ઉકત્ત પરિયોજનામાં બંધાઇ રહેલા એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ.બીજામાળ પર આવેલ ફલેટ નંબર.એ/૨૦૧ ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી ફલેટ નં.એ/૨૦૧ નું વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઉકત્ત બિલ્ડીગ (ફલેટ) નો કારપેટ એરીયા.........ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ્સ, બાદ કર્યા પછીનો ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ ચેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને સંપુર્ણપણે સમજી જોઇ તપાસી, કબુલ-મંજુર રાખીને ફલેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા / કરાવવાના નથી અને કરે / કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પાસેથી જે ફલેટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા................/- (અંકે રૂપિયા....................) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ પહેલા

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

ઉકત્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત્ત ફલેટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીગ.એ ના બીજામાળ પર આવેલ ફલેટ નં.એ/૨૦૧ બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

(૧)... પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટરના જમીન પર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ/સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ કુલ ૨ (બે) એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીગોનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે કોઇ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના/નિર્દેશો અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, બીજા પક્ષના એલોટીના ફલેટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર), સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજા પક્ષના એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"આલોક રેસીડેન્સી"** માં આવેલ બિલ્ડીગ નં.એ ના બીજામાળ પર આવેલ ફલેટ નં.એ/૨૦૧ કે જેનો કારપેટ એરીયા......ચો.મી. છે, તે ફલેટ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/- છે અને તે કિંમતે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તે કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીગ સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **"આલોક રેસીડેન્સી"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે એપાર્ટમેન્ટના ના બીજામાળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં.એ/૨૦૧ ની કુલ કિંમત રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ............અંકે રૂપિયા...............પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૬૦ દિવસની મુદ્દતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

૧ડી. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, અપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ

વેરાઓ,જી.એસ.ટી,સેસ બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા F.S.I. ના નાણા આઇ.સી.ના નાણા. બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ,પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઇપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ઇ. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમા. વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ. પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી એલોટીએ ચુકવવા પાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે. જે તેઆ, સંબધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષીક **૬ ટકાના** દરે રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

૧એફ.એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અનેસમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ પ્રમોટર કારપેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કારપેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર **૩ ટકાથી** વધુ હોવો જોઇએ નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદરના હોય તો પ્રમોટર,એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં,એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૧૨ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવાાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકિય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧એચ. પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો,તકરાર લેવાનો નથી.

(નોંધઃ પેટા ખંડ (II) અને (III) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.)

૨.૧. પ્રમોટરે આથી ઉપરોકત પ્લાનો/નકશાઓ મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષના એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે,સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨. પ્રમોટર અને એલોટી બંન્ને માટે સમય મર્યાદા ખુબ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ રહેશે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોશિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

3. મજકુર એપાર્ટમેન્ટનું આજની તારીખે કુલ..........ચો.મી. ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ) પ્રમાણે ઓયોજન કરેલ છે અને સદરહુ આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને ડી.સી.આર દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઇ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટના કોઇપણ બિલ્ડીગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઇ.ની સંપુર્ણ માલીકી પહેલા પક્ષનાની સંપુર્ણ રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને આવી વધારાની એફ.એસ.આઇનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીગની ઉપર થવાનુ છે અને તેની સંપુર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઇને કબુલ,મંજુર રાખીને બીજા પક્ષનાએ ફલેટની ખરીદી કરેલ છે અને આ અંગે બીજા પક્ષનાએ કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી.

૪.૧ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ઉક્ત્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષના એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખરીદવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને

બીજાપક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ ૬ ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરત ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન ૧૫ માં બીજાપક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલાપક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર બીજાપક્ષના એલોટીને, એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલ ફલેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે. સદરહું મિલકત કોઈ ત્રહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજાપક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ અન્ય રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પ માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીગ સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર સી** થી જોડેલ છે.

૬. પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ........... ના રોજ અથવા તે પહેલા, બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર, 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 ફ્લેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧) માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા કુદરતી આફતો, દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

(૨) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા અક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

(૩) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

(૪) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડિસ્પુટ 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) એલોટી-બીજાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદ ઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

પહેલા પક્ષના સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ પાસેથી મજકુર ફ્લેટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજાપક્ષનાને

પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજાપક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ/આધારકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપ છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ બી.યુ.સી આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી થયેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તરફથી ખંડ- ૭ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી- બીજા પક્ષનાએ, ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે, કોઈ કારણસર બીજાપક્ષના-એલોટી, ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪ બીજા પક્ષના એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના અમુક વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ માળખાગત ઊણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગાવઇ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના એલોટી, પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગાવઇ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરતું આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ

પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગાવઈ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૭.૫ બિલ્ડીગને નુકશાનઃ-

I) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ, ઘીસી કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષના કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ગણાશે નહી.

II) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાંદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય તો કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના ફલેટ કે એપાર્ટમેન્ટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમઃ-

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

II) કબજો લેતા પહેલા બીજાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈસ્ટોલેશન કે તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ

બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને લેખીતમાં કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમય સર મેન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૭ લીફટઃ-

I) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીધત લાઈસન્સ,લીફટની ગુણવત્તા,કારીગરી,વર્કીગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

II) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ લીફટનો માત્ર પેસેન્જર લીફટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે સિવાય માલ-સામાન લાવવા લઇ જવા માટે લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮. બીજા પક્ષના-એલોટીએ વેચાણ રાખેલ ફલેટનો ઉપયોગ રહેણાંક તરીકે કરવાનો રહેશે. અપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરાશે. સદર પાર્કીગમાં ટ્રાન્સપોર્ટને લગતા કોઇપણ પ્રકારના વાહનોનું પાર્કીગ કરી શકાશે નહી. આ બાબત બીજ પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ,મંજુર રાખેલ છે.

૯. બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની

નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશ(અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગરેમાં સહી-સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અ.ફર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો,સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગ બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ,પાણી વેરા,વીમો,કોમન લાઇટના બિલો,રીપેરીગ ખર્ચ,ઓફીસ ખર્ચ,ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફિસ કર્લાકનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ 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 ત્યા સુધી બીજા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા............નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. બીજ પક્ષનાએ પહલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યા સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તાનો કબજો સોંપયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૨. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે એપાર્ટમેન્ટ કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય

તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઇ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩.પ્રમોટ/પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી

(૧) પ્રયોજક, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ''ટાઇટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્ક ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર,પત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવવા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૩) ''ટાઇટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

(૪) ''ટાઇટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન પર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ/પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોનાની જમીન અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત્ત એપાર્ટમેન્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, એપાર્ટમેન્ટ અને કોમન એરીયા સંબધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

(૭) પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત્ત એપાર્ટમેન્ટ સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર અને /અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઇ કરાર/ ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકો કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે,તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વેચાવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયત્રણ નથી.

(૯) પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને કોઇ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવામાં આવ્યું છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ એપાર્ટમેન્ટના નિયમો વિનિમયો અથવા પેટા નિયમની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સ્થાનિક સત્તામંડળોની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી. તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી જવંલનશીલ અથવા ભયજનક/ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે, તેના માળખાં અને ફલેટના દરવાજા સીહતના સ્ટ્રકચરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષનાતેવા નુકસાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(૩) બીજા પક્ષના ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટમાં કરવા કરાવવાનું નથી, બીજા પક્ષના દ્વરા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇઓનો ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગામાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના દ્વરા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે અપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર એપાર્ટમેન્ટની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષન મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ "ફલેટ" માં તેના બિલ્ડીગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ,કોઇકટીગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ફલેટ તથા એપાર્ટમેન્ટને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) બીજા પક્ષના દ્વરા એવુ કોઇપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાન સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજ પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિતન બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ ફલેટમાં કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇ કચરો,ગંદકી,ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત

થાય, તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી, આખું એપાર્ટમેન્ટ તથા પાર્કીગ સ્વચ્છ રાખવાનુ રહેશે.

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

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

(૯) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વરા એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને ભાડે,પેટા-ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અને તેમાં આવેલા ફલેટોની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો (બિલ્ડીગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો,નિયમો,કાયદાઓ લાગુ પડાવવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે અને જે પણ ટેક્ષ,વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૧) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે, ઉકત એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગમાં, બીજા પક્ષનાએ ફલેટોની સ્થિીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોન, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં, બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીગમાં તથા ફલેટ સ્થિતી જોવા તપાસ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા 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,કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઉકત ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફલેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઇ હક્ક,દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ,લોબીઓ,દાદર,અગાશીઓ,મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી પહેલા પચનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઇ બોજો.ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટના ફલેટ નં.......... ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતા, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો,. ફલેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર.

પહેલા પક્ષના, આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યા સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી.

સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદરએ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્ થયેલી ગણાશે

અને બીજા પક્ષનાએ સંબધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજોઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઘરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ,કરારો,ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો,લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ્ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૨૧. કરાર જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ,બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભા થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઇન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, એવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર(ભાગે પડતો) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ.

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષના એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરિયાની તુલનામાં સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંયધરીઓ/ખાતરીઓ.

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇસ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરાની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલી કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવામાં માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડનેઅનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનુ સ્થળ)

આ કરાર, પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે **સુરત શહેર** માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

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

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઇ.મેલ/મોબાઇલથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

૨૮.સંયુકત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા):-

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકપાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના તમામ ને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન.

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી બીજા પક્ષના એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગામાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો જોગવાઇઓ હેઠળ તેને................................સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદોઃ-

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને કરાર માટે **સુરત શહેરની** અદાલત હકુમત ધરાવશે.

<u>-: પરિશિષ્ટ- ૧ (ઇમારત) :-</u>

સુરત જિલ્લાનાં અડાજણ તાલુકાનાં **મોજે ગામઃ મોટાવરાછા** નાં રે.સ.નંઃ ૨૮૦/૧, **બ્લોક નંઃ ૨૯૨** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૭-૫૫ ચો.મી. તથા રે.સ.નંઃ ૨૭૯,**બ્લોક નંઃ ૨૯૩** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૮-૫૬ ચો.મી. તથા રે.સ.નંઃ ૨૭૭/૧ ,૨૭૮/૧, ૨૭૮/૨,૨૭૮/૩,**બ્લોક નંઃ ૨૯૪** જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨-૧૧-૪૫ ચો.મી. છે. જેનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૩-૦૭-૫૬ ચો.મી. થાય છે. જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૪ (મોટાવરાછા-ઉત્રાણ)** માં સમાવેશ થતા, **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૮** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે **ફા.પ્લોટ નં.૧૪૮** વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ જુદા-જુદા સબ-પ્લોટો પૈકી **સબ-પ્લોટ નં.૦૧** વાળી રહેણાંકનાં હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન જમીનમાં **" મેસર્સ.વિનાયક કોર્પોરેશન "** દ્વારા આયોજીત બિલ્ડીગ **'' આલોક રેસીડેન્સી''** ના નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી પ્રથમમાળમાં : પાર્કીગ,દાદર,લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

બીજામાળ થી બારમાળમાં : ફલેટોનો દાદર,લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, સદરહું બિલ્ડીગ માં દાદર, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર બિલ્ડીગોમાં ફલેટો મળી કુલ્લે ૫૫ ફલેટો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

<u>ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :- લાગુ ખુલ્લી જમીન,
પશ્ચિમે :- લાગુ સબ પ્લોટ નં.૦૨,
ઉતરે :- લાગુ સબ પ્લોટ નં.૦૬,
દક્ષિણે :- લાગુ રોડ,

<u>-: પરિશિષ્ટ- ૨ (ફ્લેટ) :-</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીગ **"આલોક રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતી વસાહતોનું આયોજન કરી, તેમાં બાંધવામાં આવેલ હાઇરાઇઝડ્ બિલ્ડીગો પૈકી **બીલ્ડીગ નંબર: "એ"** ના **બીજામાળ** પર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં: એ/૨૦૧** ના બાંધકામ વાળી મિલકત, જેનું **બિલ્ટઅપ** એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ....**સ.ચો.ફુટ** યાને ....**સ.ચો.મી.** યાને **કારપેટ** એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ....**સ.ચો.ફુટ** યાને .... **સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ફલેટવાળી મીલકત છે.

<u>સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :- લાગુ   પશ્ચિમે :- લાગુ
ઉતરે :- લાગુ   દક્ષિણે :- લાગુ

<u>-: પરિશિષ્ટ- ૩ :-</u>

<u>(સમગ્ર બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ)</u>

૧. આંતરીક એપ્રોચ રોડ.
૨. સીકયોરીટી કેબીન.
૩. સ્ટ્રીટ લાઇટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.
૪. કોમન ડ્રેનેજ લાઇન.
૫. દાદર, પેસેજ તથા લીફટ.
૬. પાર્કીગ વ્યવસ્થા.
૭. પાણીની લાઇન તથા ડ્રેનેજ લાઇન.
૮. કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.
૯. ઇમારતની કોમન લાઇટ.
૧૦. ફાયર સેફટીની સુવિધાઓ

ઉપરોકત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઇપણ ફલેટ હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને હમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અકકલ, હોશિયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સાભળી, સમજીને, વિચારીને, કોઇના-કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર લખી આપ્યો છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી ને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

એત્રે.......................................મતુ તત્રે..શાખ

"મેસર્સ વિનાયક કોર્પોરેશન" એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

....
(દિપકભાઇ વશરામભાઇ અણઘણ)

....
(સાક્ષીઓ)

<u>બીજા પક્ષના યાને એલોટી</u>:-

શ્રી ....

સહી...

નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં.

(૧) નામ..

સહી..

(૨) નામ..

સહી..

<u>પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર</u>:-

“મેસર્સ વિનાયક કોર્પોરેશન” એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
શ્રી દિપકભાઇ વશરામભાઇ અણઘણ,

સહી.......................................

નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં.

(૧) નામ..

સહી..

(૨) નામ..

સહી..

પરિશિષ્ટ-બી

બિલ્ડીગનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

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

એનેક્ષર-સી

બિલ્ડીગની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના-એલોટી તરફથી રૂા................ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડીપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરની સહી......................................