-: વેચાણ અંગેનો કરાર :-

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તા....... માહે ....સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર સુરત મધ્યે.

:: આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના ::

શ્રી ....
ઉ.આ.વ......., જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- ....
રહેવાસી : ....
P A N : ....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં **પહેલા પક્ષના** અથવા **વેચાણ રાખનારા** અથવા **એલોટી** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

:: આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના ::

મે. નવપદ ડેવલોપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી (P A N : A A O F N 0808 M) ઠે. ૧૦૩, ૧૦૪, ગોપીનાથ ચેમ્બર, પહેલો માળ, દાલગીયા શેરી, મહીધરપુરા, ડાયમંડ માર્કેટ, સુરતના વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

કિરણકુમાર રસીકલાલ સંઘવી
ઉ.આ.વ. ૫૩, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર
રહેવાસી : યુ-૨/૭૦૧, હેપ્પી એક્સીલેન્સીયા, જોલી પાર્ટી પ્લોટની સામે,
વેસુ, સુરત-૩૯૫૦૦૭.
P A N : AFOPS 0131 D

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમા **બીજા પક્ષના** અથવા **વેચાણ આપનારા** અથવા **પ્રમોટર** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

બંન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : મજુરા(સુરત સીટી) નાં મોજે ગામ: **ભરથાણા વેસુ**ના **સરવે નં.: ૩૪/૩ના બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૧,** ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩(ભરથાણા–વેસુ), **ફા. પ્લોટ નં. ૯૭ પૈકી પ્લોટ નં. ૮, ક્ષેત્રફળ ૫૦૩.૮૫ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૨ અને બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૩,** ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩(ભરથાણા–વેસુ), **ફા. પ્લોટ નં. ૯૮, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૭૨૯ ચો.મી. મળી કુલે ૨૨૩૨.૮૫** ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનુ અમાલગમેશન પ્લાન મુજબ ક્ષેત્રફળ **૨૨૧૮.૧૬ ચો.મી.** થયેલ છે. (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "**પરિયોજનાની જમીન**" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) તે અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. તે જમીન ઉપર બીજા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "**ધ લિનોરા**" નામથી શોપીંગ સેન્ટરનું આયોજન કરેલ છે અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા`, વેચાણ કરવા/કરાવવાનો અમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર ત્રણ બેઝમેન્ટ+ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર+છ માળનું બાંધકામ ધરાવતા હાઈરાઈઝ્ડ કોમર્શીયલ શોપીંગ સેન્ટરના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને, બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્ધારા ઉકત "**ધ લિનોરા**"નામથી ઓળખાતા શોપીંગ સેન્ટરના ....માળે આવેલ **દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ નં.............** વાળી મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ** અથવા **મિલકત** તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

અમો બીજા પક્ષના પ્રમોટરે, મજકુર પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં................................. થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ–૧** માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર હાઈ–રાઈઝ્ડ શોપીંગ સેન્ટરનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે શોપીંગ સેન્ટરમાં આવેલ દુકાનો/ઓફિસ/યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર) .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષના–એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગ/કોમ્પલેક્ષનું બાંધકામ જેના ઉપર થનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી, વિચારીને આ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત શોપીંગ સેન્ટરનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે દુકાન/ઓફિસ/યુનિટના નકશા અને વિગત વર્ણનનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર–એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉકત શોપીંગ સેન્ટર અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલ છે/મેળવશે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉપરોક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ/સુરત મહાનગરપાલીકા અને/અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને

ઉક્ત શોપીંગ સેન્ટરનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગેનુ પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ, ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા " **ધ લિનોરા**" નામથી ઓળખાતા શોપીંગ સેન્ટરમાં .... માળે આવેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ નંબર: ....ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષના પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી **દુકાન /ઓફિસ/યુનિટ નં...............** વેચાણ કરવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો **કારપેટ એરીયા ....ચો.મી.** છે (કારપેટ એરીયા એટલે બિલ્ડીંગ ની બહારની 100 મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ/બિલ્ડીંગની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને સંપૂર્ણપણે સમજી લીધેલ છે અને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના પાસેથી જે દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબ અગાઉથી ચૂકવેલ છે. તે રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત દુકાન/ઓફિસ/યુનિટના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના આથી " **ધ લિનોરા**" નામથી ઓળખાતા શોપીંગ સેન્ટરમાં આવેલ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** માં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

–:: શરતો ::–

(૧) બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ હાઈ–રાઈઝડ કોમર્શીયલ શોપીંગ સેન્ટરનું ત્રણ બેઝમેન્ટ+ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર+ છ માળ તથા ટેરેસ બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષના પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષના–એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧.(એ) સદર "**ધ લિનોરા**" નામથી ઓળખાતા શોપીંગ સેન્ટરમાં **........માળે** આવેલ **દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ નં.........** વાળી મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા................**/–(અંકે રૂપીયા........................ પુરા) છે અને તે કિંમતે પહેલા પક્ષના–એલોટી, બીજા પક્ષના–પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં શોપીંગ સેન્ટરની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી. તે માત્ર શોપીંગ સેન્ટરના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧.(બી) ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ|............./– (અંકે રૂપીયા.......................... પુરા) છે.

૧.(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા....................અંકે રૂપિયા.............................પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ–બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે

તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનુ નામ	રકમ (રૂ|.)

અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વખતો વખત નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો ન ચુકવે તો માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે.

૧. કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ ચુકવવાની રહેશે.

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

૩. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ૨ નુ પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનુ કાસ્ટીંગ યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકા ની રકમના હપ્તા પહેલા પક્ષનાએ સમયસર બીજા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી).

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

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

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

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

૮. બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને "બિલ્ડીંગ"નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આવ્યેથી દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે અથવા દસ્તાવેજ થાય તે તથા બી.યુ.સી. ની તારીખ પૈકી જે પહેલી તારીખ આવે ત્યાં સુધીનુ જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઇ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક્ટ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષના–એલોટીએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચૂકવવાના રહેશે.

૧.(ઈ) સરદહુ પરિયોજનામાં એલોટીએ, પોતાની મિલકતમાં સાઈન બોર્ડ મુકવા માટેની જગ્યા ફીકસ્ડ કરેલ છે તે જગ્યામાં જ સાઈન બોર્ડ મુકવાનું રહેશે તે સિવાય ઈમારતના અન્ય કોઈ ભાગમાં એલોટી પોતાના નામનું સાઈન બોર્ડ મુકી શકશે નહી.

૧.(એફ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ

રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(જી) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતી વાર્ષિક ૯ ટકા **અને/અથવા એમ.સી.એલ.આર +2%** ના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈઓ બંન્ને પક્ષકારોની સમંતીથી ફેરફાર થઈ શકશે.પરંતુ આવુ રીબેટ આપવુ કે ન આપવુ તે બીજા પક્ષનાનુ મુનસુફી ઉપર રહેશે.

૧.(એચ) બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ, પ્રમોટર કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આવ્યા બાદ પ્રમોટરે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ એલોટીને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન:ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોયતો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એલોટીએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પ્રમોટરે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ ટકા **અને/અથવા એમ.સી.એલ.આર +2%**ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

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

૨.(એ) બંન્ને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખૂબ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો એલોટીના એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે જે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત **(૧૯૯૮.૯૨X૧.૮) ૩૫૯૮.૦૫ ચો.મી.** છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૩૫૯૮.૦૫+ ૨૩૧૯.૧૧ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **૫૯૧૭.૧૬ ચો.મી**. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત

એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) પ્રમોટર ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા એલોટીને દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, એલોટી કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને એલોટીએ, પ્રમોટર–બીજા પક્ષનાને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પ્રમોટરે મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી એલોટીને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે **વાર્ષિક ૯ ટકા અને/અથવા એમ.સી.એલ.આર+2%**ના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો એલોટી નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૯ ટકા **અને/અથવા એમ.સી.એલ.આર +2%** ના દરે એલોટીએ, પ્રમોટરને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./મોબાઈલ/ઈ–મેલથી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમયપુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખ ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ

ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત રકમની ચૂકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં બીજા પક્ષના–પ્રમોટરે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો પ્રમોટરે, એલોટીને આપેલ છે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગનો કબજો **તારીખ: ૩૧/૧૨/૨૦૨૨**ના રોજ અથવા તે પહેલા, પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બિલ્ડીંગનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરાવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનુ વ્યાજ ખંડ–૩ માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના દુકાન/ઓફિસ/યુનિટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

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

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

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

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

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

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

સદરહુ ઉપરોક્ત કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

(૭) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession)

બીજા પક્ષના સુરત મહાનગર પાલિકા પાસેથી "બિલ્ડીંગ" નું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો 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 અન્ય કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.(એ) B U C આવી ગયેલ છે તથા બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના કનેથી દુકાન/યુનિટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય કે ચાલુ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર 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 આપે તો તે માટે વહેલી ચુકવેલી રકમનું વ્યાજ ગણાશે નહી.

૭.(બી) **પહેલા પક્ષના દુકાન/યુનિટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–**
(Failure of Allottee to take possession of (Shop/Unit) :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ–૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને દુકાન/યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ તથા પેરા નં. ૧.(ઈ) મુજબના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીની અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ અન્ય કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પેરા–૧(ઈ) ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, વ્યાજ, સુરત મહાનગરપાલીકા/ગ્રામપંચાયત તથા સુડાના વેરા વિગેરે મુજબની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે.

૭.(સી) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના **૫** (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન પ્રોજેકટમાં અથવા "બિલ્ડીંગ" માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે

વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દૂર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર 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 અન્ય સભાસદો કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.(ડી) <u>બિલ્ડીંગને નુકશાન :-</u>

(૧) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા અન્ય સભાસદો બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ, આસમાની-સુલતાની વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રક્ટર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના દુકાન/યુનિટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકસાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી

બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૩) પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતના દુકાન/ઓફિસ/યુનિટમાં કે બાથરૂમ કે બિલ્ડીંગમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી ટોઈલેટ/બાથરૂમનુ પાણી લીકેજ થાય અને જો ડ્રેનેજલાઇન, પાણીની લાઇનના લીકેજના હીસાબે બિલ્ડીંગની મજુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકસાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.(ઈ)આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–

(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 ઝડપથી સળગી ઉઠે તેવી સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

(૩) સભ્યો/એસોસીએશનને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, લીફ્ટ, ઈલે. મોટરો, ઈલે. ફીટીંગો, જનરેટર, સબસ્ટેશન, ઈન્ટરકોમ ફોન, ઈલેક્ટ્રોનીક સીસ્ટમ, પાણીના પમ્પો વિગેરેની અને તેને સારી સીસ્ટમમાં ચલાવવાની તથા એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ

કરવાની જવાબદારી સોસાયટી/સભાસદો કે પહેલા પક્ષાના એલોટીની રહેશે. જો સોસાયટી ઉપરોક્ત સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ઉપરોક્ત સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાંત ઉપરોકત સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઇપણ સભ્ય, હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી કે આવી કોઇ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાની મિલકત કે માલ સામાનને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૭(એફ) લીફ્ટ :–

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

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

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન એલોટીએ અને સદર શોપીંગ સેન્ટરના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે.

(૮) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન/યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર દુકાન/ઓફિસ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા "**ધ લિનોરા**" પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનીક સત્તા

મંડળ/સુરત મહાનગરપાલીકાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કીંગનુ આયોજન કરેલ છે જે “બિલ્ડીંગ”માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ અન્ય માલીક/કબજેદારો સાથે મળી સમજીને કરવાનો રહેશે. પાર્કીંગ જગ્યામાં કોઈપણ માલ વાહન નાના–મોટા વાહનોનું કાયમી પાર્કીંગ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે તમો પહેલા પક્ષનાએ નોન યુઝડ વાહનો પાર્ક કરી પાર્કીંગની જગ્યામાં દબાણ કરવાનુ નથી. આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કીંગ અંગેના પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણાં લીધેલ નથી.

(૯) બીજા પક્ષનાએ "**ધ લિનોરા**" પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને 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 સિક્કા 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. મુસદ્ધારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા–ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.(એ) બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ કે B U C , પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ સુરત મહાનગરપાલીકા તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા,

બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ|.---/- અથવા બીજા પક્ષના અંદાજે ખર્ચ નકકી કરે તેનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે. તેમાંથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં બીજા પક્ષનાની માલીકી/કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટોમાં કોઇ મેઇન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ તેમજ ટ્રાન્સફર ફી સોસાયટી/એ.ઓ.પી./એસોસીએશન લાગુ પાડી ઉધરાવી શકશે નહી.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પ્રોજેક્ટની હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા, પ્રમોટર નકકી 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 સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, અધિનિયમો અને પેટાનિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચૂકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો 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 બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય, તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) **પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી :–**

(Representations and warranties of tha promoter)

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

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

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

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

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

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

૭. બીજા પક્ષના આ પરિયોજના અને ઉકત બિલ્ડીંગ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકતિ કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર

અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકોને કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. બીજા પક્ષના ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનું વેચવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે એલોટીના એસોસીએશન પ્રમોટર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુરત મહાનગરપાલીકા/સુરત શહેરી વિકાસ મંડળ (સુડા), કલેકટર વિગેરે સરકારી કચેરીના કાયદા તથા શરતોને આધિન સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦. બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

૧. એલોટીને દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી એલોટીએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, બિલ્ડીંગના નિમયો–વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)/સુરત મહાનગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની

પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષના–એલોટીએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. પહેલા પક્ષના બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવંલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકસાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા/અન્ય સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખાં અને દુકાન/ઓફિસ/યુનિટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ટરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે દુકાન/ઓફિસ/યુનિટને નુકસાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના–એલોટી તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનુ બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી. આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહી.

૩. પહેલા પક્ષના ઉકત દુકાન/ઓફિસ/યુનિટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને બિલ્ડીંગને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા)ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટમાં કરવા કરાવવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ

અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ જતા રહેશે.

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

૫. પહેલા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર થશે.

૬. પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને કે દુકાન/ઓફિસ/યુનિટમાંથી કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ સદર બિલ્ડીંગની સ્વચ્છતા જાળવવાની જવાબદારી દરેક સભ્યોની રહેશે. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવી તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા દુકાન/ઓફિસ/યુનિટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા–ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

૯. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે, મજકુર બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ યુનિટોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, અધિનિયમો અને પેટા–નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં તમોને વેચાણ વખતે નકકી કરેલ શરતોને આધનિ સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પડાવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૦. બીજા પક્ષનાને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉપરોકત પરિયોજના તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ કે કોઇપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાને તે સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા 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 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 પરિયોજના અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનુ કરવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના સાથે દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

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

(૧૮) **બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)**

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

સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા 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 બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ 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 પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલા પક્ષનાની દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્દ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

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

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

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

આ કરારમાં, બંને પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરાર જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી

તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ, દુકાન/ઓફિસ/યુનિટના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) **કરાર રદ કરવા બાબત :– (Severability)**

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

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

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

(૨૪) **વધુ બાંહેધરી :– (Further Assurances)**

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

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

આ કરાર, બીજા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફત, બીજા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે **સુરત શહેર**માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી, સુરત 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 હોવાનુ ગણાશે.

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

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, બંને પક્ષનાએ એક–બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઈ.મેઈલ/મોબાઈલથી બજાવવામાં આવે તે નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના –એલોટી :–
રહે.
મો. નં.
આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના– પ્રમોટર :–
હે. ૧૦૩, ૧૦૪, ગોપીનાથ ચેમ્બર, પહેલો માળ, દાળીયા શેરી, મહીધરપુરા, , ડાયમંડ માર્કેટ, સુરત
મો. નં.

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

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

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

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– **(Stamp duty and registration)**</u>

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

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

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ જેતે સત્તા મંડળને અને/અથવા નિમાયેલ સત્તાધીશને મોકલવાની રહેશે.

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

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

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

<u>પરિશિષ્ટ–૧ (જમીન)</u>

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : મજુરા(સુરત સીટી) નાં મોજે ગામ: **ભરથાણા વેસુ**ના **સરવે નં.: ૩૪/૩ના બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૧,** ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩(ભરથાણા–વેસુ), **ફા. પ્લોટ નં. ૯૭ પૈકી પ્લોટ નં. ૮, ક્ષેત્રફળ 503.85 ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૨ અને બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૩,** ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩(ભરથાણા–વેસુ), **ફા. પ્લોટ નં. ૯૮, જેનુ ક્ષેત્રફળ 1729 ચો.મી. મળી કુલ્લે ૨૨૩૨.૮૫** ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન. જેનુ સુરત મહાનગરપાલીકાના મંજુર થયેલ અમાલગમેશન પ્લાન મુજબ ક્ષેત્રફળ **૨૨૧૮.૧૬ ચો.મી.** થયેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૨ (દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ)</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : મજુરા(સુરત સીટી) નાં મોજે ગામ: **ભરથાણા વેસુ**ના **સરવે નં.: ૩૪/૩ના બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૧,** ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩(ભરથાણા–વેસુ), **ફા. પ્લોટ નં. ૯૭ પૈકી પ્લોટ નં. ૮, ક્ષેત્રફળ ૫૦૩.૮૫ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૨ અને બ્લોક નં. ૧૦૧/પૈકી ૩,** ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩(ભરથાણા–વેસુ), **ફા. પ્લોટ નં. ૯૮, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૭૨૯ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૨૨૩૨.૮૫** ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન, જેનું સ્થળ સ્થિતિ મુજબ ક્ષેત્રફળ **૧૯૯૮.૯૨ ચો.મી.** છે તેના ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ધ લિનોરા"** નામથી ઓળખાતા શોપીંગ સેન્ટરમાં.............. માળ પર આવેલ **દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ નં..............** વાળી મિલકત કે જેનો **કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી.** છે અને બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને............ ચો.મી. છે તે દુકાન/ઓફિસ/યુનિટવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની પાર્કીંગ સહીતની .... ચો.મી. જમીન તથા બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોમન રીતે વાપરવાના હક્ક સહિત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

<u>જે ઇમારતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉત્તરે	**:–**	**ફા.પ્લોટ નં. 97 પૈકી સબ પ્લોટ નં. 7**
દક્ષિણે	**:–**	**ફા. પ્લોટ નં. 94**
પૂર્વે	**:–**	**લાગુ ટી.પી. સ્કીમ નં. 36 (અલથાણ)**
પશ્ચિમે	**:–**	**લાગુ ટીપીનો રોડ**

એનેક્ષર–એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર–બી

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

એનેક્ષર–સી

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ.

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના–એલોટી તરફથી રૂ|................. ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડિપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

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

મે. નવપદ ડેવલોપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

x ___________________ **x** __________________

(કિરણકુમાર રસીકલાલ સંઘવી)

x __________________

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨(એ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી રજુ કરવાની યાદી

પહેલા પક્ષના :–

x ________________
(................................)

બીજા પક્ષના :–

મે. નવપદ ડેવલોપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

x ________________
(કિરણકુમાર રસીકલાલ સંઘવી)