–:: <u>સાટાખતનો કરાર</u> ::–

આ સાટાખતનો કરાર આજરોજ તા.   /   /   ના રાજકોટ મુકામે નીચે લખ્યા પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

શ્રી વિષ્ણુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પાલા PAN - ______________
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વા.આ. પુખ્ત, ધંધો : નિવૃત્ત,
ઠે. ૫૦૧ – શ્રીનિધી એપાર્ટમેન્ટ,
ગીતાંજલી કોલેજ પાસે,
સાધુવાસવાણી રોડ, રાજકોટ

:: તે પક્ષકાર નં. ૦૧
:: તે મિલ્કત વેંચનાર પક્ષકાર
:: તે પ્રોજેકટ ડેવલોપર

તથા

શ્રી .... **PAN :**
ધર્મેઃ ....., ઉ.વ.આ.: ....., ધંધોઃ ....,
ઠે. ....

:: તે પક્ષકાર નં. ૦૨
:: તે મિલ્કત ખરીદનાર પક્ષકાર
:: તે એલોટી

(૧) આ કરારના **પક્ષકાર નં. ૦૧** એટલે કે પ્રોજેકટ ડેવલોપરે પોતાના જોગના બિનઅવેજી રજી. રીલીઝ ડીડ અનું. નં. ૬૯૨૪ તા. ૦૪/૦૭/૧૯૯૨ અન્વયેથી આ કરારના **શેડયુઅલ – ૧** હેઠળ જેની વિગતો દર્શાવેલ છે તે ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં હાથીખાના મેઈન રોડ ઉપર જુના રાજકોટ રાજયના લેખ નં. ૧૪૮ તા. ૧૪/૧૧/૧૯૧૩ વાળી જમીન **ચો.વા.આ. ૨૦૦–૦–૦** બરાબર **ચો.મી.આ. ૧૬૭–૨૨** વારસાઈની રૂએ ફારગતીથી પ્રાપ્ત કરેલ છે તે પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૩–૭૫ કે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું વિગતોવાળી જમીનને જમીન અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ તરીકે સંબોધવામાં આવશે તે જમીન ઉપર **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(૨) આ કરારના **પક્ષકાર નં. ૦૧** સદરહું જમીનના માલિક છે તથા તે જમીન ઉપર ઈમારત બાંધવા સહીત કોઈ પણ પ્રકારે વેંચાણ, વ્યય કે વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છે, તથા તે હકકની રૂએ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ સદરહું જમીન ઉપર **"ઉદય એપાર્ટમેન્ટ"** નામે રહેણાંક ઈમારત (સદરહું પ્રોજેકટ), કે જેમાં આ કરારના **શેડયુઅલ – ૨** માં લખેલ યુનિટોનું બાંધકામ તથા **શેડયુઅલ – ૩** માં દર્શાવેલ એમેનીટીઝ પ્રપોઝડ છે, તે બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.

(૩) આ કરારના **પક્ષકાર નં. ૦૨**, **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા નિર્માણાધિન સદરહું પ્રોજેકટ માંહે

.... માળે આવેલ **ફલેટ નં......** (યુનિટ) ખરીદવા ઈચ્છુક છે તથા **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ આ કરારની શરતોને આધીન **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને સદરહું યુનિટ એલોટ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૪) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ સદરહું પ્રોજેકટનું **ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬** (રેરા કાયદો) હેઠળના નિયમો હેઠળ પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન રેરા ઓથોરીટી, ગુજરાત સમક્ષ નં.. થી કરાવેલ છે. સદરહું સર્ટીફિકેટની નકલ આ કરાર સાથે **એનેક્ષચર – બી** રૂપે જોડેલ છે.

(૫) સદરહું પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રપોઝડ પ્રોજેકટ તથા એલોટીને એલોટ કરાયેલ યુનિટ સંદર્ભે તમામ પ્રકારે વેંચાણ, વ્યય અને વ્યવસ્થા કરવા અને તે માટે અવેજ મેળવવા **પક્ષકાર નં. ૦૧** એકમાત્ર હકકદાર છે તથા તેઓ સિવાય અન્ય કોઈનો સદરહું યુનિટ ઉપર કોઈ હકક, હિત કે હિસ્સો આવેલ નથી.

(૬) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના સદરહું પ્રોજેકટ તથા તેની જમીનને લગતા તમામ ડોકયુમેન્ટસ કે જેમાં ટાઈટલ ડીડઝ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ સહીતના ડોકયુમેન્ટસ, પ્રમોટર દ્વારા રજુ કરાયેલ ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ તથા **શ્રી વિપુલભાઈ પટેલ એન્જીનીયરશ્રી** દ્વારા તૈયાર કરાયેલ પ્રોજેકટના બિલ્ડીગ પ્લાન તથા રેરા કાયદા અન્વયે પ્રાપ્ત કરેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે તે તમામ કાગળો તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે તથા તેનાથી સંતુષ્ટ થઈને સદરહું યુનિટ ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે.

(૭) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ ખરીદ કરવા કરાર કરેલ યુનિટના પ્લાન તથા વિશિષ્ટતાઓના નકશાની પ્રમાણિત કોપી આ સાથે **એનેક્ષચર – એ** રૂપે સંલગ્ન છે.

(૮) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ સદરહું પ્રોજેકટના બાંધકામ માટે મેળવવાની જરૂરી તમામ મંજુરીઓ મેળ વી લીધેલ છે તથા પ્રોજેકટનું કામ પુર્ણ થયેથી, મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવાનો રહેશે.

(૯) સદરહું પ્રોજેકટના મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો તથા નિયમોનું સંપુર્ણ પાલન **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ કરવાનું રહેશે તથા તે મુજબ જ પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે.

(૧૦) સદરહું પ્રોજેકટના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કાર્ય **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ શરૂ કરી દીધેલ છે.

(૧૧) **પક્ષકાર નં. ૦૨** એલોટીએ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ડેવલોપરનો સંપર્ક કરી સદરહું પ્રોજેકટ **''ઉદય એપાર્ટમેન્ટ''** ના **.... માળે** આવેલ **ફલેટ નં. .....** વેંચાણ આપવાની વિનંતી કરેલ છે.

(૧૨) સદરહું આ કરારથી વેંચાણ કરવાનું નકકી કરાતી મિલ્કતનો કાર્પેટ એરીયા (રેરા કાયદામાં દર્શાવેલ પરીભાષા મુજબનો) **....–..... સ્કવેર મીટર** છે.

(૧૩) **પક્ષકાર નં. ૦૧ તથા ૦૨** ના એ સદરહું યુનિટના વેંચાણ બાબતે અરસ પરસ ચર્ચા વિચારણા કરતા નકકી થયેલ શરતોને લેખીતમાં મુકવાના આશયથી પક્ષકારો વચ્ચે આ સાટાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. તથા બન્ને પક્ષકારો અરસ પરસ એકબીજાને વચન, ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપે છે કે, આ કરારમાં તેઓએ દર્શાવેલ માહિતી સંપુર્ણ રીતે ખરી છે તથા બન્ને પક્ષકારો આ કરાર અન્વયે ઉદભવતી તમામ જવાબદારીઓ સંપુર્ણ પાલન કરવા તથા પ્રાપ્ત હકકો ભોગવવા તૈયાર છે.

(૧૪) આ કરારના **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને સદરહું યુનિટના અવેજની રકમ પેટે રકમ રૂા...... અંકે રૂપિયા....... એડવાન્સ પેઈમેન્ટ રૂપે ચુકવેલ છે, જેની **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી ચુકતે પહોંચ સ્વીકારે છે. **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ અવેજની બાકી રકમો નીચે દર્શાવેલ પધ્ધતિએ ચુકવી આપવાની છે.

(૧૫) રેરા કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને વેંચાણ આપવા એલોટ કરાયેલ સદરહું યુનિટનો આ કરાર રજી. એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ હેઠળ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી સમક્ષ નોંધણી માટે રજુ કરી નોંધાવી આપવાનો છે.

(૧૬) આ કરારની શરતોને આધીન **પક્ષકાર નં. ૦૧** પ્રમોટેર **પક્ષકાર નં. ૦૨** એલોટીને **શેડયુલ – બી** માં દર્શાવેલ યુનિટ વેંચાણ આપવા તથા **પક્ષકાર નં. ૦૨** તે શરતોને આધિન તે યુનિટ વેંચાણ લેવા સહમત છે.

<u>આ કરારથી પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવે છે કે,</u>

(૧) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ સદરહું પ્રપોઝડ પ્રોજેકટનું બાંધકામ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા સ્પેસીફીકેશન મુજબનું પુર્ણ કરવાનું રહેશે.
સદરહું બાંધકામના પ્લાનમાં કોઈ સુધારો વધારો કે ફેરફાર, કે જેના કારણે **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ ખરીદ કરવા કરાર કરેલ યુનિટ ઉપર કોઈ પ્રતિકુળ અસરો ઉદભવતી હોય, તેવા કોઈ કૃત્યો કે કાર્યો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ની પૂર્વ મંજુરી લીધા બાદ જ કરી શકશે. આવા કોઈ ફેરફાર કે જે પ્રવર્તમાન કાયદામાં કોઈ ફેરફારના કારણે અથવા કોઈ સરકારી આદેશના કારણે કરવા પડે તો તેવા ફેરફાર માટે **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ની કોઈ મંજુરી લેવી આવશ્યક રહેશે નહી.

(૧–એ–૧) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ આ કરારથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને વેંચવા નકકી કરેલ યુનિટ તે જેનો કાર્પેટ એરીયા રેરા કાયદામાં દર્શાવેલ નિયમોને આધિન **ચો.મી.આ. ...–....** છે

તે.

(૧–એ–૨) વધુમાં, **પક્ષકાર નં. ૦૨, પક્ષકાર નં. ૦૧** પાસેથી સદરહું યુનિટને સંલગ્ન વોશ એરીયા, જેનો કાર્પેટ એરીયા ...–... સ્કવેર મીટર બરાબર ...–... સ્કવેર ફુટ છે તે

(૧–એ–૩) વધુમાં, **પક્ષકાર નં. ૦૨, પક્ષકાર નં. ૦૧** પાસેથી સદરહું યુનિટને સંલગ્ન ટેરેસ, જેનો કાર્પેટ એરીયા ...–... સ્કવેર મીટર બરાબર ...–... સ્કવેર ફુટ છે તે

(૧–બી) આમ ઉપર લખ્યા મુદા નં. ૧ (એ – ૧) તથા ૧ (એ–૩) (લાગુ પડતુ હોય તે) માં દર્શાવેલ યુનિટ તથા તેને સંલગ્ન વિભાગોની અવેજની કુલ અવેજ રકમ રૂા.......... અંકે રૂપિયા................. પુરા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ચુકવવાની છે.

(૧–સી) આ કરાર કર્યા પહેલા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને કુલ અવેજની રકમ માંહેથી રૂા......... અંકે રૂપિયા...... પુરા એડવાન્સ મની રૂપે ચુકવેલ છે. બાકી રહેતી કુલ અવેજની રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............. પુરા **પક્ષકાર નં. ૦૨**નાએ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને નીચે દર્શાવેલ પધ્ધતિએ ચુકવવાની છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૧૦% રકમ)

(૧–સી–૧) રકમ રૂપિયા............... અંકે રૂપિયા......... પુરા આજરોજ આ કરાર કરતા સમયે ચુકવેલ છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૩૦% રકમમાંથી ચુકવવાની બાકી રકમો)

(૧–સી–૨) સદરહું યુનિટવાળી ઈમારતનું પ્લીન્થનું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............. પુરા ચુકવવાના છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૪૫% રકમમાંથી ચુકવવાની બાકી રકમો)

(૧–સી–૩) સદરહું યુનિટવાળી ઈમારતનું આર.સી.સી. સ્લેબનું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............ પુરા ચુકવવાના છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૭૦% રકમમાંથી ચુકવવાની બાકી રકમો)

(૧–સી–૪) સદરહું યુનિટનું ચણતર, અંદરગાળાનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............ પુરા ચુકવવાના છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૭૫% રકમમાંથી ચુકવવાની બાકી રકમો)

(૧–સી–૫) સદરહું યુનિટ જે માળ ઉપર સ્થિત છે તે માળનું સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ

ગાળાનું, તથા કોમન પેસેજનું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............. પુરા ચુકવવાના છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૮૦% રકમમાંથી ચુકવવાની બાકી રકમો)

(૧–સી–૬) સદરહું યુનિટ વાળી ઈમારતનું બહારનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા અગાસીનું (વોટર પ્રુફીગ સાથે)નું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............. પુરા ચુકવવાના છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૮૫% રકમમાંથી ચુકવવાની બાકી રકમો)

(૧–સી–૭) સદરહું યુનિટવાળી ઈમારતની લીફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીકલ – મેકેનીકલ અથવા અન્ય જે કોઈપણ સાધનો ઈન્સ્ટોલ કરવાના હોય તે તથા એન્ટરન્સ એટલે કે ઈમારતનું પ્રવેશ દ્વાર જેવું અન્ય જે કાર્ય હોય, કે જે આ કરારમાં દર્શાવેલ શેડયુઅલને આધીન હોય તે તમામ કાર્ય પુર્ણ થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............. પુરા ચુકવવાના છે. (કુલ અવેજની રકમના મહત્તમ ૯૫% રકમમાંથી ચુકવવાની બાકી રકમો)

(૧–સી–૮) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** નાને સદરહું યુનિટનું પઝેશન મેળવવા સામે અથવા બિલ્ડીગને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ એટલે કે મકાન વપરાશનો દાખલો મળ્યેથી બાકી રહેતી રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા............. પુરા ચુકવવાના છે.

(૧–ડી) મુદા નં. ૧–બી માં દર્શાવેલ કુલ અવેજની રકમમાં **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ ચુકવેલ તથા ચુકવવાપાત્ર કોઈપણ પ્રકારના વેરાઓ જેવા કે વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, શેષ, જી.એસ.ટી. વિગેરે કે જે સદરહું યુનિટવાળા પ્રોજેકટના બાંધકામ સંદર્ભે ચુકવાયેલ છે અથવા ચુકવવાના હોય તેનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી તથા આવી તમામ રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને સદરહું કુલ અવેજની રકમો ઉપરાંત **પક્ષકાર નં. ૦૧** ઈચ્છે તે પ્રમાણે તથા પધ્ધતિએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧–ઈ) પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરાયેલ ફકરા નં. ૧–બી મુજબની કુલ અવેજની રકમને કોઈ ભાવ વધારો, અહી લખેલા કારણો સિવાય, લાગું થશે નહી. જો **પક્ષકાર નં. ૦૧** પ્રમોટર દ્વારા પ્રપોઝ કરાયેલ પ્રોજેકટ બાબતે ચુકવવાપાત્ર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ જેવી કોઈ રકમોમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ વરાડે પડતે હિસ્સે **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ આવી રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** પાસેથી મેળવતા સમયે અથવા તેની માંગણી કરતા સમયે આવા ચાર્જીસમાં થયેલ વધારો સુચવતા પરીપત્ર કે સરકારી આદેશની નકલ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને પુરી પાડવાની રહેશે.

(૧–એફ) **પક્ષકાર નં. ૦૧** પોતે ઈચ્છે તો, **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા જે કોઈપણ રકમો ચુકવવા પાત્ર હોય તે પૈકીની જેટલી રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૨, પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ડયુ સમયથી પહેલા એટલે કે, વહેલી ચુકવે તો તેટલી રકમો ઉપર, વહેલા ચુકવતા સમય માટે, વાર્ષિક ૪% મુજબ વળતર / રીબેટ આપવા ઠરાવી શકશે પરંતુ એક વખત **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને આવું રીબેટ આપવાનું ઠરાવાયા બાદ તે રીબેટના દરમાં કોઈ સુધારો વધારો કે રીબેટ આપવાનું બંધ કરી શકશે નહીં.

(૧–જી) **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા પ્રપોઝ કરાયેલ તથા એલોટીએ ખરીદ કરવા કરાર કરાતા યુનિટ વાળી ઈમારતનું બાંધકામનું કામ પુર્ણ થયેથી તથા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ યુનિટનો કારપેટ એરીયા પ્રમાણીત કરી આપવાનો રહેશે. જો આ કરારમાં દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાથી વધારે કે ઓછો કારપેટ એરીયા થવા પામે તો, વધુમાં વધુ ૩% ની મહત્તમ મર્યાદા સુધી પક્ષકારોએ કોઈ વધારાની રકમોની લેતી કે દેતી કરવાની નથી પરંતુ જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% થી વધારે તફાવત હોય તો તેવા કુલ તફાવતના ક્ષેત્રફળ માટે આ કરારની શરત નં. ૧–બી માં દર્શાવેલ કુલ કિંમતની સાપેક્ષમાં કુલ કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળનું વિભાજન કરતા જે પ્રતિચોરસ મીટરની કિંમત ઉપજે તે કિંમતે તફાવતના કુલ ક્ષેત્રફળના પ્રતિ ચોરસ મીટર માટે રકમો અરસ પરસ લેતી દેતી પક્ષકારોએ કરવાની રહેશે. **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને ચુકવવાની આવી તફાવતની રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા જે સમયથી વધારાની રકમો ચુકવાયેલ હોય તે સમયથી જે–તે સમયના પ્રવર્તમાન સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ + ૨% ના દરે વ્યાજ ઉમેરી જે રકમો ઉદભવે તે કુલ રકમો ૪૫ દિવસમાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને આવા વધારાના કારપેટ એરીયા મુજબ કોઈ રકમ ચુકવવા પાત્ર થાય તો તેવી રકમો ફાઈનલ પેઈમેન્ટના સમયગાળામાં ચુકવી આપવાની છે.

(૧–એચ) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને જે કોઈપણ કાર્યો કે કાર્યવાહી માટે રકમો ચુકવેલ હોય તેવી રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૧, પક્ષકાર નં. ૦૨** પાસેથી કાયદેસરની કોઈપણ લેણી રકમોમાં મજરે લેવા હકકદાર રહેશે તથા આવી કોઈ બાબતે **પક્ષકાર નં. ૦૨** કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવી શકશે નહી તથા **પક્ષકાર નં. ૦૨, પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને પોતે ચુકવેલ રકમો કેવા પ્રકારે મજરે દેવી તે અંગે કોઈ સુચન કે નિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

(૨–૧) **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી ખાત્રી આપે છે કે, તે મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા સ્થાનિક સત્તાવાળા તરફથી જે કોઈપણ નિયમો – શરતો પ્રસ્થાપિત કરાયેલ હોય તેનું સંપુર્ણ પાલન કરી બાંધકામનું કાર્ય પુર્ણ કરશે તથા યુનિટનો કબ્જો સોંપ્યા પહેલા સ્થાનિક સત્તા વાળાઓ પાસેથી મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવશે.

(૨–૨) સમય એ કરારનું મહત્વનું અંગ છે. **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટનું કાર્ય પુર્ણ કરી યુનિટનો કબ્જો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને તથા સહીયારી સુવિધાનો કબ્જો બિલ્ડીગ એશોસીએશનને મકાન વપરાશનો દાખલો આવ્યેથી સોંપી આપવાનો રહેશે. તેવી જ રીતે **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ, **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને આ કરારમાં દર્શાવેલ પધ્ધતિ મુજબ સમયસર ચુકવવાની અવેજની રકમો તથા યુનિટને લાગુ પડતી અન્ય રકમો ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૩) **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રપોઝ પ્રોજેકટમાં **૨–૪૯૮** F.S.I. ઉપયોગ કરાયેલ છે. વધુમાં **પક્ષકાર નં. ૦૧** સદરહું પ્રોજેકટ પુર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં મળવાપાત્ર વધારાની F.S.I. મળે અથવા અન્ય કોઈ યોજના મુજબ વધારાની F.S.I. મળવા પાત્ર બને તે અથવા હાલની વણ–વપરાયેલ F.S.I. ભવિષ્યમાં ઉપયોગ/વેંચાણ કરવા ઈચ્છે તથા આવી F.S.I.નો સમગ્ર હકક **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના નો રહેશે. (પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા બાદ તથા મકાન વપરાશનો દાખલો મળ્યા બાદ મળવાપાત્ર ભવિષ્યની વધારાની F.S.I. એલોટીઓના એસોસીએશન અથવા પ્રોજેકટની સહીયારી સુવિધાઓ સંભાળતી સંસ્થાની રહેશે.)

(૪–૧) **પક્ષકાર નં. ૦૧** નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને સદરહું યુનિટનો કબ્જો સોંપવા સક્ષમ ન બને તો, તથા તેવા સમયે કે જયારે **પક્ષકાર નં. ૦૨** આ કરાર અન્વયે કરાવેલ બુકિંગ રદ કરાવવા ઈચ્છતા નથી, તો **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને યુનિટનું પઝેશન સોંપવામાં લાગેલ વધારાના સમય માટે જે–તે સમયના પ્રવર્તમાન સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ + ૨% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. તેવીજ રીતે **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ચુકવવાની આ કરાર હેઠળની રકમો મોડી ચુકવાયેથી તે વધારાના સમય માટે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર જે–તે સમયના પ્રવર્તમાન સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ + ૨% ના વાર્ષિક દરે વ્યાજ **પક્ષકાર નં. ૦૨** નાએ **પક્ષકાર નં. ૦૧** નાને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪–૨) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના **પક્ષકાર નં. ૦૨** પાસે શરત નં. ૪–૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ, **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને મોડી ચુકવાયેલી રકમો પર વ્યાજ મેળવવાના હકકો અબાધિત રાખતા **પક્ષકાર નં. ૦૧** પોતે ઈચ્છે તો **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા ચુકવવાની રકમોમાં ત્રણ વખત ડીફોલ્ટ એટલે કે ચુક થાય તો આ એગ્રીમેન્ટ રદ કરવા સ્વતંત્ર રીતે હકકદાર રહેશે.

પરંતુ, **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને કરાર રદ કર્યા પહેલા, આ કરારમાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના નું જે સરનામું દર્શાવેલ છે તેના ઉપર અથવા **પક્ષકર નં. ૦૨** દ્વારા આ કરાર કર્યા બાદ લેખીતમાં ફેરફારની જાણ કરાયેલ હોય, તો તે સરનામે કરાર રદ કરવાનો પોતાનો ઈરાદો ૧૫ દિવસની નોટીસ આપીને વ્યકત કરવાનો રહેશે. વધુમાં આ નોટીસમાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ કરેલ ચુકની વિગતો દર્શાવવાની રહેશે. અને જો **પક્ષકાર નં. ૦૨** તે ૧૫ દિવસના

નોટીસ પીરીયડમાં તેના દ્વારા કરાયેલ ચુક ન સુધારે તો નોટીસ પીરીયડ પુર્ણ થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૧** કરાર રદ કરવા હકકદાર બનશે.

પરંતુ, આવા કરાર રદ કર્યા બાદ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા ચુકવાયેલ રકમો માંથી નકકી કરાયેલ લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ એટલે કે, કેન્સલેશન ચાર્જીસ વિગેરેની રકમો (પક્ષકાર નં. ૦૨ દ્વારા પક્ષકાર નં. ૦૧ નાને ચુકવાયેલ રકમો અથવા કુલ અવેજની રકમના ૨૦% મુજબની રકમો તે બે માંથી જે ઓછું હોય તે) બાદ કરી બાકી જમા રકમો કરાર રદ કર્યાની તારીખથી દિવસ ૩૦ માં પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. આવા કરાર રદના પ્રસંગે **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ચુકવાયેલ, તેઓએ ખરીદવા કરાર કરેલ યુનિટ સંદર્ભેના, જી.એસ.ટી. જેવા વેરાઓની રકમો **પક્ષકાર નં.૦૧, પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને, આવી રકમો જો પરત મળશે તો જ તથા જયારે પરત મળશે ત્યારે પરત ચુકવશે તથા તે બાબતે **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ કોઈ વાંધો તકરાર કે કોઈ કલેઈમ કરવાનો નથી.

(૫) **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા સદરહું ઈમારતના બાંધકામમાં વાપરવાનું પ્રપોઝ કરાયેલ છે તે મટીરીયલ/ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો **શેડયુલ – ૫** માં આપેલ છે.

(૬) **પક્ષકાર નં. ૦૧, પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને સદરહું યુનિટનો કબ્જો તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૧ સુધીમાં સોંપી આપવાનો રહેશે. આ સમય દરમિયાન **પક્ષકાર નં. ૦૧** તેઓના કાબુ બહારના સંજોગો સિવાય, પોતાના કોઈ કારણોસર યુનિટનો કબ્જો સોંપવામાં ચુકે તો તેવા સમયે **પક્ષકાર નં. ૦૨** આ કરારની શરત નં. ૪–૧ માં દર્શાવેલ વ્યાજના દરે પોતે ચુકવેલ રકમો ઉપર વ્યાજ મેળવવા હકકદાર રહેશે તથા આવી રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૧, પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને પરત ચુકવે ત્યાં સુધી તે રકમો ઉપર વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.
પરંતુ, એવો સમય કે જે સમયમાં યુધ્ધ, જાહેર ઉપદ્રવ કે કુદરતી વિપતીઓના કારણે અથવા સરકારશ્રી, કોર્ટ અથવા કોઈ અન્ય ઓથોરીટીના ઓર્ડર, નિયમ, નોટીસ કે નોટીફીકેશનના કારણોસર સદરહું પ્રોજેકટનું કામકાજ અટકેલ હોય, તો તેવો સમય ઉપર લખેલ સમય મર્યાદામાં ઉમેરવાનો એટલે કે તેટલો સમય મર્યાદા ઉપરાંતનો ગણવાનો રહેશે.

(૭.૧) **કબ્જો સોંપવા માટેની પ્રક્રિયા :– પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને પ્રોજેકટનો મકાન વપરાશનો દાખલો મલ્યેથી તથા આ કરારમાં દર્શાવેલ પધ્ધતિ મુજબની અવેજની રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૨** પાસેથી મલ્યેથી દિવસ – ૭ માં લેખીતમાં **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને પઝેશન ઓફર કરી આપવાનું રહેશે. જે ઓફર મલ્યેથી વધુમાં વધુ ૩ માસમાં **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ, **પક્ષકાર નં. ૦૨** ધ્વારા અથવા એશોસીએશન દ્વારા નિર્ધારીત કરાયેલ મેઈનટેનન્સની રકમો જમા કરાવી પઝેશન મેળવી લેવાનું રહેશે. **પક્ષકાર નં. ૦૧, પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને ખાત્રી, વચન અને વિશ્વાસ આપે છે કે, તેઓ આ સંબંધે કોઈ કાર્યવાહી કે ડોકયુમેન્ટ કોઈ પુર્ણ કરવાનું બાકી રહેશે તો **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિવસ – ૭ માં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને પઝેશન ઓફર કરતા

લેખીત જાણ કરવાની રહેશે.

(૭.૨) **પક્ષકાર નં. ૦૧** તરફથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને પઝેશન ઓફર કરવાની લેખીત જાણ થયેથી દિવસ – ૧૫ માં પઝેશન મેળવી લેવાનું રહેશે.

(૭.૩) **પક્ષકાર નં. ૦૨ પઝેશન સંભાળવામાં ચુક કરે તો :– પક્ષકાર નં. ૦૧** પાસેથી, ફકરા નં. ૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ પઝેશન સંભાળવાની લેખીત જાણ મળ્યેથી, **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ જરૂરી ડોકયુમેન્ટ એકઝીકયુટ કરી આપી **પક્ષકાર નં. ૦૧** પાસેથી પઝેશન સંભાળી લેવાનું રહેશે. જો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ફકરા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં પઝેશન સંભાળવામાં ચુક કરશે તો તેવા સમયે પણ **પક્ષકાર નં. ૦૨** તેના ફાળે આવતી મેઈનટેનન્સ તથા ટેકસ વિગેરેની રકમો ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૭.૪) **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને પઝેશન સોંપાયાના પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ ખરીદેલ યુનિટ અથવા તે યુનિટવાળી ઈમારતમાં કરાયેલ બાંધકામ કાર્યમાં અથવા સ્થાપિત કરાયેલ કોઈ સુવિધાઓની ગુણવતાઓમાં કોઈ ખરાબી જણાય તો તેવી ખરાબી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ, **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને સુચીત કરવાની રહેશે. આવી ખરાબીઓ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ શકય હોય ત્યાં સુધી, પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. અને જો આવી ખરાબીઓનો સુધારો શકય ન હોય તો, **પક્ષકાર નં. ૦૨, પક્ષકાર નં. ૦૧** પાસેથી રેરા કાયદાનો પ્રાવધાનો મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ **પક્ષકાર નં. ૦૧** એવી કોઈ ખરાબીઓ કે જે **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે ઉદભવેલ હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) **પક્ષકાર નં. ૦૨** તેઓએ ખરીદ કરવા કરાર કરાતા યુનિટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક માટે કરવાનો રહેશે તથા પાર્કીગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પાર્કિંગ કરવા માટે જ રહેશે.

(૯) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ સદરહું યુનિટવાળી ઈમારતના અન્ય સહમાલીકો સાથે મળી ઈમારતની સહીયારી સુવિધાઓની જાળવણી માટે એશોસીએશન, મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા **પક્ષકાર નં. ૦૧** નકકી કરે તેવી સંસ્થાની રચના કરવાની રહેશે. તથા તેવી રચના માટે **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ જરૂરી અરજી અહેવાલ સોગંદનામા કરી આપવાના રહેશે. તથા તે સંસ્થાની મેમ્બરશીપ મેળવવાની રહેશે. વધુંમાં તે મેમ્બરશીપ મેળવવા તેના ફોર્મ ભરવા, પેટા કાયદા મંજુર કરવા જેવી તમામ કાર્યવાહીઓ પ્રમોટરની સાથે રહીને પુર્ણ કરવાની રહેશે. તથા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવા પ્રમોટર પાસેથી સુચના મલ્યેથી **દિવસ – ૭** માં તે પુર્ણ કરવાની રહેશે. વધુમાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** આવી મંડળી કે એશોસીએશનની રચના સમયે તે ભવિષ્યમાં રજીસ્ટ્રાર શ્રી અથવા આવી બાબતોએ સત્તા ધરાવતા અધિકારીશ્રીની સુચના અન્વયે કરવાના થતા મેમોરેન્ડમ ઓફ આર્ટીકલ્સ, મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસીએશન તથા બાયલોઝના સુધારા વધારાનો વિરોધ

કરવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૯.૧) **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને યુનિટનો કબ્જો સોંપવાની નોટીસ અપાયાની તારીખથી દિવસ ૧૫ પછીથી **પક્ષકાર નં. ૦૨**, તેઓ પ્રત્યક્ષ કબ્જો સંભાળે કે ન સંભાળે કે અન્ય કોઈપણ સંજોગોમાં, પ્રોજેકટને લગતા તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે, જનરલ ઈલેકટ્રીક બિલ, ટેક્ષીસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, લીઝ, પાણી બિલ, ઈન્સ્યોરન્સ, બિલ્ડીગની સલામતી, જાળવણી માટેના તથા વહીવટી કાર્યના સ્ટાફના પગાર વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચની રકમનો પોતાના કાર્પેટ એરીયાના સાપેક્ષમાં આવતો વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમો ચુકવવા જવાબદાર બનશે. આવી રકમો સોસાયટી અથવા એશોસીએશન અથવા જે કોઈ પણ સંસ્થા હેઠળ બિલ્ડીગની કોમન યુટીલીટીઝ એટલે કે સહીયારી સુવિધાઓ સંભાળાયેલ હોય તેને અથવા તેવી સંસ્થાની રચના ન થયેલ હોય તો **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ચુકવવાની રહેશે. **પક્ષકાર નં. ૦૨, પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને વધુમાં ખાત્રી આપે છે કે, આવા તમામ ખર્ચની **પક્ષકાર નં. ૦૨** ને વરાડે આવતી રકમો ચુકવવા પ્રતિમાસ રૂપિયા ૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પુરાની રકમ ઉભડક ચુકવી આપશે. પ્રમોટર એટલે કે **પક્ષકાર નં. ૦૧** પાસે જમા રહેલી આવી રકમો પર કોઈ વ્યાજ ગણવાપાત્ર રહેશે નહી તથા તેવી જમા રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ એશોસીએશન અથવા મંડળી અથવા અન્ય સંસ્થાની રચના થયેથી તેને સોંપી આપવાની રહેશે.

(૧૦) આ કરારમાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ચુકવવાની દર્શાવેલી તમામ રકમો ઉપરાંત , **પક્ષકાર નં. ૦૨** યુનિટનો કબ્જો મેળવે તે પહેલા, **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા ચુકવાયેલ બિલ્ડીગને લગતી કોઈપણ વધારાની રકમોનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. તથા આવી રકમો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને તુરંત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૧) **પક્ષકાર નં. ૦૨** નાએ **પક્ષકાર નં. ૦૧** નાને બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓની તબદિલી હેતુ જે સંસ્થાની રચના કરવાની થાય તે સંસ્થાની રચના માટે જરૂરી બાયલોઝ, નિયમો વિગેરેની રચના માટે તથા તેને આનુષંગિક જે કોઈપણ ખર્ચ ઉદભવે તેનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૨) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓની જાળવણી તથા કોમન એરીયાના હકકો મેળવવા માટે સંસ્થાની રચના કરવા માટેના જરૂરી તમામ ખર્ચ તથા તેની કાર્યવાહીઓ કરવા માટે જે કોઈ પણ તજજ્ઞની સેવા લેવી પડે તો તેવી સેવાઓ મેળવવા બદલ જે કોઈપણ ખર્ચ થાય તે તથા સંસ્થાની તરફેણમાં કોમન એરીયા ટ્રાન્સફર કરવા માટે જે કોઈપણ ડિડ કે દસ્તાવેજ કરવા પડે તેના તમામ ખર્ચનો વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી જાહેર કરે છે કે,

(એ) **પક્ષકાર નં. ૦૧** સદરહું પ્રોજેકટની જમીન પરત્વે કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે અને તે માટેનો ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ આ સાટાખત સાથે સંલગ્ન રાખેલ છે. વધુમાં, **પક્ષકાર નં. ૦૧**

જાહેર કરે છે કે, તેઓ સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીનના એકમાત્ર માલિક છે તથા તે જમીનનો કાયદેસર તથા પ્રત્યક્ષ કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી જાહેર કરે છે કે, તેઓએ આ કરારથી વેંચવા કરાર કરેલ યુનિટ વાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી તમામ મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા આગળ ઉપર પણ જે કોઈપણ મંજુરીઓ મેળવવાની થશે તે મંજુરીઓ પણ તેઓ મેળવશે.

(સી) **પક્ષકાર નં. ૦૧** જાહેર કરે છે કે, સદરહું પ્રપોઝડ પ્રોજેક્ટની જમીન પર અન્ય કોઈનો કોઈ પ્રકારે કોઈ હકક, હિત કે હિસ્સો કે કલેઈમ આવેલ નથી

(ડી) સદરહું પ્રપોઝડ પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે કોઈ કોર્ટ કેસ કે લીટીગેશન કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પેન્ડીગ નથી.

(ઈ) **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી જાહેર કરે છે કે, સદરહું પ્રોજેક્ટ, તેની જમીન તથા તેની ઈમારત બાબતે મેળવેલ તમામ મંજુરીઓ હજુ અમલમાં છે તથા રદ થયેલ નથી. વધુમાં આવી મંજુરીઓ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓ પુર્ણ કરીને મેળવેલ છે.વધુમાં ભવિષ્યમાં પણ આવી જે કોઈપણ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમામ કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓ પુર્ણ કરીને મેળવશે. તથા કાયદા દ્વારા પ્રસ્થાપિત જે કોઈપણ નિયમો પ્રોજેક્ટ કે તેના કોઈ ભાગ પર લાગુ થતા હશે તે તમામનું **પક્ષકાર નં. ૦૧** પાલન કરશે.

(એફ) **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી જાહેર કરે છે કે, આ કરાર કરવા તેઓ પુર્ણ રીતે હકકદાર છે તથા તેઓએ એવા કોઈ કૃત્યો કે કાર્યો કરેલ નથી કે જેનાથી આ કરારથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ઉત્પન્ન કોઈપણ હકકોને કોઈ હાની પહોંચે.

(જી) **પક્ષકાર નં. ૦૧** નાએ સદરહું યુનિટ અથવા પ્રપોઝડ પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી કે જે કારણે આ કરારથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ઉત્પન્ન થતા કોઈ હકકોને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(એચ) **પક્ષકાર નં. ૦૧** આથી જાહેર કરે છે કે, સદરહું યુનિટ તથા પ્રપોઝડ પ્રોજેક્ટનો કોઈ ભાગ વેંચાણ કરવા વિરુધ્ધ તેમના પર કોઈ પ્રતિબંધ નથી.

(આઈ) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ બિલ્ડીગના કોમન એરીયાનો પ્રત્યક્ષ કબ્જો યુનિટ હોલ્ડરોની સંસ્થાને તેઓ જોગના દસ્તાવેજ સમયે સોંપી આપવાનો રહેશે.

(જે) સદરહું પ્રોજેક્ટ સંદર્ભે ચુકવવાના તમામ ચાર્જીસ, ખર્ચ, ડયુટીઝ, વિગેરે તમામની રકમો આ કરારની શરતો મુજબ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ ચુકવવાની રહેશે.

(કે) **પક્ષકાર નં. ૦૧** જાહેર કરે છે કે તેઓને સદરહું પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ સરકારી, અર્ધ સરકારી કે સ્થાનિક સ્વરાજયની સંસ્થાઓ તરફથી કોઈ નોટીફીકેશન, જપ્તીની નોટીસ, કે અન્ય કોઈ પણ પ્રતિબંધાત્મક હુકમ પ્રાપ્ત થયેલ નથી.

(૧૪) **પક્ષકાર નં. ૦૨** આથી પોતે તથા હવે પછીના તે યુનિટના અનુગામી માલિકોને આ શરતો બંધનકર્તા રહે તે પ્રકારે વેંચાણ કરવાની ખાત્રી આપીને જાહેર કરે છે કે,

(એ) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ પોતાએ ખરીદ કરેલ યુનિટના વિભાગની પોતાના ખર્ચે સારસંભાળ રાખવાની રહેશે તથા હરહંમેશ યુનિટ હોલ્ડર્સના એશોસીએશન / મંડળી / સંસ્થાના નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તથા તેની વિરુધ્ધના કોઈ કૃત્યો કે કામગીરી કરવાની રહેશે નહીં. વધુમાં બિલ્ડીગ અથવા યુનિટમાં એવા કોઈ ફેરફાર, કે ફેરફારો કરવા માટે પૂર્વ મંજુરી લેવી આવશ્યક હોય, તે મંજુરી મેળવ્યા વગર કરી શકશે નહીં.

(બી) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ પોતાના યુનિટમાં કે ઈમારતમાં અન્ય કોઈ સ્થળે કોઈ જોખમી, જલ્દી સળ ગી ઉઠે તેવા તથા ભયજનક કોઈ પદાર્થો કે વસ્તુઓ, કે જે રાખવા બદલ સ્થાનિક સત્તા વાળ ાઓની પૂર્વમંજુરી લેવી આવશ્યક હોય, રાખવાના નથી. વધુમાં એવા કોઈ વજનદાર પદાર્થો કે વસ્તુઓ રાખવાની નથી કે જેનાથી ઈમારતના સ્ટ્રકચરને કે બાંધકામને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે. વધુમાં, **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ પોતાના યુનિટમાં આવો કોઈ પણ વજનદાર સામાન લાવવા લઈ જવા સમયે સીડી, લીફટ, કે કોમન એરીયાને કોઈ હાની કે નુકશાન ન પહોંચે તેની તકેદારી રાખવાની રહેશે તથા તેમાં ચુક થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૨** તે નુકશાની બદલ જવાબદાર રહેશે તથા તે નુકશાની–સુધારાનો તમામ ખર્ચ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ પોતાએ ધારણ કરેલ યુનિટની પોતાના ખર્ચે સાર સંભાળ લેવાની રહેશે તથા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને અથવા, ચણતરમાં એવા કોઈ ફેરફાર કે ખરાબી, કે જે ફેરફાર માટે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વ મંજુરી લેવી આવશ્યક હોય, ઉત્પન્ન કરવાની નથી કે કરાવવાની નથી. વધુમાં, **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ પોતાના યુનિટનો જરૂરી હોય તે તમામ યોગ્ય રીપેરીંગ પોતાના ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે તથા તે યુનિટનો કબ્જો સંભાળ્યા સમયે હોય તેવી સ્થિતીમાં તેની જાળવણી કરવાની રહેશે.

(ડી) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ જાતે અથવા અન્ય મારફતે સદરહું યુનિટ કે તેનો કોઈ ભાગ પાડવાનો કે દુર કરવાનો નથી તેવી જ રીતે તેના આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરના કે એલીવેશનને અથવા બહારની કલર સ્કીમમાં, **પક્ષકાર નં. ૦૧** તથા / અથવા સોસાયટી, સંસ્થા કે કંપનીની પુર્વ મંજુરી મેળવ્યા વગર કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. વધુમાં બિલ્ડીગની કોમન યુટીલીટીઝ જેવી કે પાઈપલાઈન વિગેરેની યોગ્ય જાળવણી તથા મેઈનટેનન્સ કરવાનું રહેશે.

(ઈ) પ્રોજેકટના કોમન ઈન્સ્યોરન્સની શરતોમાં વર્જીત હોય તેવા કોઈ કૃત્યો કે કાર્યો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ કરવાના નથી કે કરાવવાના નથી તથા આવી કોઈ ચુક થયેથી જો બિલ્ડીગ ઈન્સ્યોરન્સના પ્રીમીયમમાં કોઈ વધારો થાય તો તે ચુકવવાની જવાબદારી **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ની રહેશે.

(એફ) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ જાતે અથવા અન્ય કોઈ મારફતે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગ અથવા કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય કોઈ જાહેર સ્થળે કોઈ કચરો કે ગંદકી ફેલાવવાની નથી.

(જી) **પક્ષકાર નં. ૦૨**ના તેમના યુનિટ વાળી ઈમારત સંદર્ભે **પક્ષકાર નં. ૦૧** તરફથી માંગણી થયાના ૧૫ દિવસમાં, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, પાણી કનેકશન, ગેસ કનેકશન વિગેરે જેવી સુવિધાઓ માટે જે – તે સરકારી વિભાગ દ્વારા જે કોઈપણ ડીપોઝીટ અથવા ખર્ચની રકમો વસુલ મેળવવામાં આવતી હોય, તેનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(એચ) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ, એવા વખતો વખતના ઈન્સ્યોરન્સ, પાણી બિલ, લોકલ ટેક્ષ વિગેરેની રકમોમાં થયેલ વધારાની રકમો તથા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના યુનિટ ના વપરાશ હેતુફેર અથવા માલિક બદલાના કારણે થયેલ વધારાની રકમો ચુકવવાની રહેશે.

(આઈ) **પક્ષકાર નં. ૦૨** આ કરારથી ઉત્પન્ન થતા હકકો તથા લાભો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ને ચુકવવાપાત્ર તમામ રકમો ન ચુકવાય ત્યાં સુધી અન્ય કોઈને ભાડે, પેટાભાડે, ટ્રાન્સફર કે અન્ય કોઈ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં.

(જે) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ બિલ્ડીગની જાળવણી તથા સાર સંભાળ માટે રચાયેલ સંસ્થાના વખતો વખતના ફેરફાર સાથેના બંધારણ તથા નિયમોનું હર હંમેશ પાલન કરવાનું રહેશે. તથા આવી સંસ્થા પરત્વેની તમામ આર્થિક જવાબદારીઓ તથા વરાડે પડતો ખર્ચ સમયસર ચુકવી દેવાનો રહેશે.

(કે) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૧** અથવા તેમના અધિકૃત સર્વેયર, એજન્ટ કે કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમય દરમિયાન સદરહું ઈમારત, તેની જમીન તથા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતી તપાસવા પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(એલ) **પક્ષકાર નં. ૦૨** નાએ સદરહું પ્રોજેકટ **"ઉદય એપાર્ટમેન્ટ"** ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ પાર્કિંગ તે તમામ યુનિટ હોલ્ડર્સ / કબ્જેદારે સહીયારી સુવિધાઓ સંભાળતી – સંચાલન કરતી સંસ્થાના સભ્ય દરજજે સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનું રહેશે અને આ અંગે સંસ્થા જે કોઈપણ નીતિ નિયમો ઘડે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૫) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા એડવાન્સ, ડીપોઝીટ વિગેરે જેવી રકમો ચુકવેલ

હોય તે માટે અલગ ખાતુ જાળવવાનું રહેશે તથા અન્ય જે રકમો કે જે સોસાયટી અથવા કંપની અથવા એસોશીએશનની શેરમુડી માટે અપાયેલ હોય, તેનો ઉપયોગ જે – તે કાર્ય માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના નો તેઓએ ખરીદવા ધારેલ યુનિટ પુરતો, આ કરારની શરતોને આધિન, અબાધિત હકક રહેશે. સદરહું યુનિટ સિવાય અન્ય તમામ વિભાગ **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના ની માલિકીનો, જયાં સુધી **પક્ષકાર નં. ૦૧** કોમન એરીયાઝ એટલે કે સહીયારી સુવિધાનો માલિકી હકક એશોસીએશન/ કંપની / મંડળીને ન સોંપી આપે ત્યાં સુધી રહેશે.

(૧૭) **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ આ કરારથી વેંચવા નકકી કરેલ યુનિટ અંગે હવે પછી કોઈ મોર્ગેજ લીયન કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરવાનો નથી. આવા આજની તારીખ પછી ઉત્પન્ન થયેલા કોઈપણ હકકો ઉપર **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના આ કરારથી ઉત્પન્ન થતા હકકોનો અગ્રહકક રહેશે એટલે કે **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના સદરહું યુનિટ પરત્વેના હકકો આવા કોઈ આજની તારીખ પછી ઉત્પન્ન થતા ચાર્જ લીયનથી અબાધિત રહેશે.

(૧૮) આ કરાર, (૧) **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા તેના સંલગ્ન એનેક્ષર સહીતમાં સાઈન કરાયાથી તથા (૨) સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી સમક્ષ પ્રમોટર જણાવે તે સમયે હાજર રહીને રજીસ્ટર્ડ કરાયાથી અમલમાં આવેલ ગણાશે ત્યાર પહેલા આ કરારનો કોઈ અમલીકરણ થયેલ ગણાશે નહીં તેવી રીતે આ કરાર ઉપર લખ્યા પ્રમાણે એકઝીકયુટ કરાયા પહેલા કોઈ પ્રકારે કોઈને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. વધુમાં, આ કરાર **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને મલ્યાથી મહતમ દિવસ ૩૦માં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ સહી કરી રજીસ્ટ્રાર શ્રી સમક્ષ હાજર રહી એકઝીકયુટ કરી આપવાનો રહેશે. તથા તેમ કરવામાં ચુક થયેથી **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ આ ચુક સુધારા માટે દિવસ – ૧૫ ની મુદત આપતી લેખીત નોટીસ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને પાઠવવાની રહેશે. આ નોટીસ પીરીયડમાં પણ જો **પક્ષકાર નં. ૦૨** ચુક ન સુધારે તો **પક્ષકાર નં. ૦૨** દ્વારા કરાયેલ યુનિટ ફાળવણી માટેની અરજી રદ ગણાશે. તથા **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના ને ઈસ્યુ કરાયેલ એલોટમેન્ટ લેટર રદ ગણાશે તથા આવા સંજોગોમાં **પક્ષકાર નં. ૦૧** ના એ **પક્ષકાર નં. ૦૨** પાસેથી મેળવેલ ડીપોઝીટ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરારમાં આ કરાર ઉપરાંત તેની સાથે જોડાયેલ પરિશીષ્ટો–નકશાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે તથા આ કરાર એકઝીકયુટ થયેથી, અગાઉ કરેલ કોઈપણ લખાણ, સમજુતીઓ મૌખીક કે લેખીત જે કોઈપણ આ યુનિટના વેંચાણ બાબતે હોય તે આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે.

(૨૦) આ કરારમાં કોઈપણ ફેરફાર પક્ષકારો દ્વારા લેખીત સુધારાથી કરી શકાશે.

(૨૧) આથી આ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ કરાર અન્વયે **પક્ષકાર નં. ૦૨** ઉપર ઉદભવતી જવાબદારીઓ તથા આ કરારની તમામ શરતો સદરહું યુનિટના એલોટી એટલે કે, **પક્ષકાર નં.**

૦૨ તથા તેમના અનુગામી માલીકોને તમામ રીતે માન્ય તથા બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૨) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) **વરાડે પડતા હિસ્સાની ગણતરી :–** આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ જે કોઈ પણ ચુકવણી વરાડે પડતા હિસ્સાથી કરવાની હોય, તે વરાડે હિસ્સાની ગણતરી પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાના સાપેક્ષમાં **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ ધારણ કરેલ યુનિટના કારપેટ એરીયાની ટકાવારી મુજબ ગણવાનો રહેશે.

(૨૪) આથી આ કરારના બન્ને પક્ષકારો અરસ પરસ ખાત્રી આપી સ્વીકારે છે કે તેઓ આ કરાર અન્વયે ઉદભવતી જવાબદારીઓ તથા હકકો તેના યોગ્ય અર્થમાં સ્થાપિત થાય અથવા પૂર્ણ થાય તેના માટે આ કરારમાં દર્શાવેલ તમામ કાર્યો તથા કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત અન્ય જે કોઈપણ ક્રીયાઓ કરવી પડે તેવી ક્રિયાઓ આ કરાર હેઠળનું કાર્ય યોગ્ય અને યથાર્થ રીતે સંપન્ન થાય તેવા આશયથી અચુક કરશે.

(૨૫) આ કરાર રાજકોટ શહેરમાં અમલમાં આવેલ ગણાશે.

(૨૬) **પક્ષકાર નં. ૦૧** તથા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ આ કરાર તથા ભવિષ્યમાં આ કરારથી વેંચાણ કરવા નકકી કરાતી મિલ્કતનું વેંચાણનો વહેવાર પુર્ણ બને તે માટેના અન્ય દસ્તાવેજો રજી. એકટમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં રજીસ્ટ્રેશન હેતુ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ જાતે હાજર રહી અથવા અધિકૃત પ્રતિનિધી દ્વારા હાજર રહી રજીસ્ટર કરાવી લેવાના રહેશે.

(૨૭) આ કરારની શરતો હેઠળ **પક્ષકાર નં. ૦૧** અથવા **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ પાઠવવાની નોટીસ, માહિતી, જાણ પક્ષકારોને નીચે આપેલ સરનામા ઉપર અરસ પરસ રજી. એડીથી તથા ઈ મેઈલ થી કરવાની રહેશે. તથા આ રીતે મોકલાવેલ નોટીસ / પત્રવ્યવહાર યોગ્ય રીતે બજી ગયેલ ગણાશે.

<u>પક્ષકાર નં. ૦૧</u>

નામ :– શ્રી વિષ્ણુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પાલા

ઠે. ૫૦૧ – શ્રીનિધી એપાર્ટમેન્ટ,
ગીતાંજલી કોલેજ પાસે,
સાધુવાસવાણી રોડ, રાજકોટ
ઈમેઈલ એડ્રેસ :– ....

<u>પક્ષકાર નં. ૦૨</u>

નામ ....
સરનામું..
....
ઈમેઈલ એડ્રેસ ....

પક્ષકારોએ પોતાની ઉપર લખેલી વિગતમાં વખતો વખતના ફેરફારની જાણ અરસ – પરસ લેખીતમાં કરવાની રહેશે જેમાં ચુક થયેથી અન્ય પક્ષકારે કરેલ પત્રવ્યવહાર / મોકલાવેલ નોટીસ જે–તે પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયેલ છે તેમ ગણાશે.

(૨૮) **પક્ષકાર નં. ૦૨** માં એકથી વધુ વ્યકિતઓનો સમાવેશ થતો હોય તો તે પૈકી પ્રથમ દર્શાવેલ નામ વાળા વ્યકિતને તેમના દ્વારા અપાયેલ સરનામે **પક્ષકાર નં. ૦૧** દ્વારા કોઈપણ માહિતી / નોટીસ / પત્રવ્યવહાર આપવામાં આવશે.

(૨૯) આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા રજી. ચાર્જીસ **પક્ષકાર નં. ૦૨** ના એ ચુકવવાના છે.

(૩૦) પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ મતભેદ સર્જાય તો તેવા સમયે અરસ પરસ સમજુતિથી તે મતભેદનું નિવારણ કરવાનું રહેશે. પરંતુ જો તેમ કરવું શકય ન બને તો તેવા મતભેદ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી જે રેરા કાયદા દ્વારા પ્રસ્થાપિત છે તેની સમક્ષ મતભેદ નિવારણ હેતુ અરજી કરવાની રહેશે.

(૩૧) આ કરારથી પક્ષકારોને પ્રાપ્ત થતા હકકો તથા પક્ષકારોની ઉદભવતી જવાબદારીઓ ભારતના વખતો વખતના કાયદાઓને આધિન રહેશે. તથા આ કરાર રાજકોટ અથવા જે – તે સમયે પ્રવર્તમાન ન્યાયક્ષેત્ર ધરાવતા કોર્ટના ન્યાયક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

આ કરાર આજરોજ બન્ને પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજીને, કોઈની પણ ધાક ધમકીને વશ થયા વિના બિનકેફે સાવધ અવસ્થામાં કરેલ છે, જે બદલ નીચે સહી કરી શાખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ.
તા............

અત્રે.............................મતુ **અત્રે.............................શાખ**

.... **(૧)** ....
પક્ષકાર નં. ૦૧

.... **(૨)**...................................
પક્ષકાર નં. ૦૨

શેડયુલ – ૧

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં હાથીખાના મેઈન રોડ ઉપર જુના રાજકોટ રાજયના લેખ નં. ૧૪૮ તા. ૧૪/૧૧/૧૯૧૩ વાળી જમીન **ચો.વા.આ. ૨૦૦–૦–૦** બરાબર **ચો.મી.આ. ૧૬૭–૨૨ કે જેનો રાજકોટ શહેરના સિટી સર્વે વોર્ડ નં. ૦૩ તથા સિટી સર્વે નં. ૨૨૪૮ થી ૨૨૫૬માં સમાવેશ થતા** સિટી સર્વે મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. ૧૭૨–૯૬ થતા તે કુલ જમીન પૈકીની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૩–૭૫ (સિટી સર્વે મુજબ જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૫–૯૮)ની ચર્તુઃદિશા નીચે પ્રમાણે છે.

ઉતરે :– અન્યની માલીકીનું મકાન આવેલ છે.
દક્ષિણે :– અન્યની માલીકીનું મકાન આવેલ છે.
પુર્વે :– અન્યની મિલ્કત તથા શેરી આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– હાથીખાના મેઈન રોડ આવેલ છે.

શેડયુલ – ૨

''ઉદય એપાર્ટમેન્ટ'' માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લિફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ છે. તેવીજ રીતે પહેલા માળથી ચાર માળ સુધી દરેક માળે લિવીગ, કિચન, સ્ટડીરૂમ, ડબલ્યુસી તથા વોશ તેવું ૧ યુનિટ ઉપરાંત, લિવીગ, કિચન, ૨ બેડરૂમ, ટોઈલેટ, ડબલ્યુસી તથા વોશ તેવું ૧ યુનિટ મળી દરેક માળે ૨ યુનિટ એમ કુલ ૮ યુનિટ તે ઉપરાંત પાંચમા માળે લિવીગ, કિચન, ડબલ્યુસી તથા ટેરેસ તેવું ૧ યુનિટ ઉપરાંત લિવીગ, કિચન, ૨ બેડરૂમ, ટોયલેટ, ડબલ્યુસી, ટેરેસ

તેવું ૧ યુનિટ મળી કુલ બે યુનિટનું બાંધકામ છે. એમ સદરહું ઈમારતમાં કુલ પાંચ માળમાં ૧૦ યુનિટ તથા દરેક માળે સીડી, ૧ લિફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ છે.

શેડયુલ – ૩

સમગ્ર બિલ્ડીગની કોમન યુટીલીટીઝમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કવર્ડ તથા ઓપન પાર્કિંગ, લીફટ, પ્લમ્બીગ લાઈન, ઈલેકટ્રીક વાયરીગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટેરેસ સુધીની સીડી તથા તમામ વોટર ટેંકસનો સમાવેશ થાય છે.

શેડયુલ – ૪

સરદહું પ્રોજેકટ **"ઉદય એપાર્ટમેન્ટ"** માંહે **...... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** જેનો રેરા કાયદા મુજબનો કાર્પેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....–....** તથા તેને સંલગ્ન વોશ – ૧ જેનો કાર્પેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....–.....** છે તથા સંલગ્ન ટેરેસ જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.ફુ.આ. .... છે (જે લાગુ પડતુ હોય તે) તે મળી **યુનિટ**નો કુલ કાર્પેટ એરીયા **ચો.મી.આ. .....–.....** તથા બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ...–.....** છે ની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:–	આવેલ છે.
દક્ષિણે	:–	આવેલ છે.
પૂર્વે	:–	આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:–	આવેલ છે.

તમોને વેંચાણ અપાયેલ **યુનિટ** માંહે ....ની સુવિધા આવેલ છે.

શેડયુલ – ૫

સદરહું **"ઉદય એપાર્ટમેન્ટ"** પ્રોજેકટની ઈમારતોમાં ઉપયોગમાં આવનાર / આવેલ બાંધકામ સામગ્રીનું વર્ણન.

૧. સ્ટાન્ડર્ડ લીફટસ,
૨. સ્ટાન્ડર્ડ વીટ્રીફાઈડ ફલોરીગ તથા વોલ ટાઈલ્સ,
૩. એલ્યુમીનીયમ સેકશનની બારીઓ તથા ફલશ ડોર દરવાજા,
૪. ગ્રેનાઈટ – કોટા પ્લેટફોર્મ,
૫. સ્ટાન્ડર્ડ પ્લમ્બીગ તથા સેનેટરી વેર્સ.