

—:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત ::—

સવંત : ૨૦૭૭ ના ને વાર :,
તારીખ : મી, માહે :, સને : ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને...

RERA Regi. NO :

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષના ::—

શ્રી, ઉ.આ.વ. :-, ધંધો :-,
રહેવાસી :-

[PAN NO :]

[AADHAAR CARD NO :]

[MOB NO :]

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં ખરીદનાર અગર પહેલા પક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન થાય ત્યાં ખરીદનાર પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એક્સેસરો, સરવાઈરો, એસાઈનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝ, એક્સીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લિ...

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે બીજા પક્ષના ::—

શિવ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી, [PAN NO : AEBFS2461N]

ઠે. બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ, સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ, ફા. પ્લોટ નંબર : ૧૮, ટી.પી. નં. ૪૪, મોજે : જહાંગીરાબાદ, તા. અડાજણ, જિ. સુરત-૩૯૫૦૦૫ના તરફે અને તેના વતી અધિકૃત ભાગીદાર...

શ્રી નિલેશ માવજીભાઈ પટેલ, ઉ.આ.વ. : ૩૯, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી : ૧૩, કલરવ બંગ્લોઝ, જલારામ મંદિરની સામે, એલ.પી.સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત-૩૯૫૦૦૯.
[AADHAAR CARD NO :]

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં વેચનારાઓ અગર બીજા પક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન થાય ત્યાં વેચાણ આપનારાઓ પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એક્સેસરો, સરવાઈરો, એસાઈનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝ, એક્સીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત આજરોજ અમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષના તમો વેચાણ રાખનાર પહેલા પક્ષનાને આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે..,

ગુજરાત રાજ્યના સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટી (અડાજણ) સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ શહેર સુરતના જહાંગીરાબાદ વિસ્તારમાં આવેલ મોજે : જહાંગીરાબાદ, તાલુકો : અડાજણ, જિલ્લો : સુરતના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ વાળી અને એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ વાળી જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૯-૪૫ આરે યાને ૩૯૪૫ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂ. ૬.૪૯ પૈસા છે. જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ) લાગુ થતાં મુળ ખંડ નંબર : ૨૦/એ આપવામાં આવેલ છે અને તેના બદલામાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૯ ચો.મી. છે. સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટવાળી બીનખેતીની જમીનમાં હમો બીજા પક્ષના યાને ' શિવ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

કોર્પોરેશન ' એક ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામથી રેસીડન્ટ હેતુ માટે હાઈરાઈઝ ટાઈપના એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામની ઈમારત/બિલ્ડીંગ. (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ' મકાન ' અથવા ' પ્રોજેક્ટ ' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) સદરહુ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામની ચાલી આવેલ A, B, C, તથા D નામની ઈમારતો/બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ ' ... ' માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ " ફ્લેટ/યુનિટ" અથવા ' એપાર્ટમેન્ટ ' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) થી બાંધકામ કરેલ ફ્લેટ વાળી મીલકત ચાલી આવેલ છે. સદરહુ ફ્લેટવાળી મીલકતના માલિક કબજેદાર તરીકે અમો બીજા પક્ષના ચાલી આવેલ છીએ, સદરહુ ફ્લેટવાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટાવાળી ચાલી આવેલ હોવાથી તેના કોઈપણ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા, ટ્રાન્સફર, તબદીલ, વેચાણ કે નિકાલ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર રહેલો છે. જે હકક અને અધિકારની રૂએ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ ફ્લેટવાળી મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફ્લેટવાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ઉચ્ચક રૂા./— અંકે રૂપિયા પુરાના કિંમતી અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને જે અંગે કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરવામાં આવેલ છે. તે કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટની કલમ-૧૩ હેઠળ રજીસ્ટર કરવાનો અનિવાર્ય છે અને તેથી આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરીને મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં નોંધાવવાનો છે તે કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની શરતોનું અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સંપૂર્ણપણે પાલન કરવાનું છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના તમામ ખરીદનારાએ તથા તમામ ખરીદનારાઓએ ઉપરોક્ત કરારની તમામ શરતો સહિત સંપૂર્ણ પાલન કરવાનું છે અને તેની રૂએ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મીલકત/ફ્લેટ અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા અને પહેલા પક્ષના તેવી મીલકત/ફ્લેટ અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ લેવા બંધાય છે.

સદરહુ મોજે: જહાંગીરાબાદના સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ, બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ), મુળ ખંડ નંબર : ૨૦/એ, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮ વાળી ૨૭૬૯ ચો.મી. જમીન પ્રભાકાંત ઠાકોરભાઈ પટેલ, જયોતિબેન પ્રભાકાંતભાઈ પટેલ, જીજ્ઞેશકુમાર પ્રભાકાંતભાઈ પટેલ તથા વિવેક પ્રભાકાંતભાઈ પટેલનાની સંયુક્ત માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા હેઠળની ચાલી આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા માટે, મહેરબાન સુરતના કલેક્ટર સાહેબ સુરતના સમક્ષ અરજી કરવામાં આવેલ. અને તે અરજીના અનુસંધાનમાં મહેરબાન સુરતના કલેક્ટર સાહેબશ્રી સુરતના હુકમ નંબર : 372/22/16/009/2020, તારીખ : ૨૪/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ બીનખેતીની જમીન માલિકો પ્રભાકાંત ઠાકોરભાઈ પટેલ, જયોતિબેન પ્રભાકાંતભાઈ પટેલ, જીજ્ઞેશકુમાર પ્રભાકાંતભાઈ પટેલ તથા વિવેક પ્રભાકાંતભાઈ પટેલનાઓ પાસેથી સદરહુ બીનખેતીની જમીન શિવ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદાર નિલેશ માવજીભાઈ પટેલનાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ૫૩૨૭, તારીખ : ૨૮/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

સદરહુ જમીન અંગે સુરત મહાનગર સેવાસદનના રજાચિઠ્ઠીનં. CTDO/OUT/30012021/145, DATE : 30/01/2021, OFFLINE T.D.O./DP/NO.092, DATE : 03/02/2021 થી વિકાસ પરવાનગી તેમજ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

આમ, સદરહુ મોજે : જહાંગીરાબાદ, તાલુકો : અડાજણ, જિલ્લો : સુરતના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ વાળી અને એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ વાળી જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૮-૪૫ આરે યાને ૩૮૪૫ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂ. ૬.૪૮ પૈસા છે. જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ) લાગુ થતાં મુળ ખંડ નંબર : ૨૦/એ આપવામાં આવેલ છે અને તેના બદલામાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૮ ચો.મી. છે. સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટવાળી બીનખેતીની જમીનના માલિક મુખત્યાર ' શિવ કોર્પોરેશન ' એક ભાગીદારી પેઢીની માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવતા હેઠળની ચાલી આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ - રેરા) ના જનરલ રુલ્સ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે. અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ RERA Regi. NO : DATE : થી આપેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના ટાઈટલ વાળી બીનખેતીની જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને હમો બીજા પક્ષનાએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામે ફ્લેટ બિલ્ડિંગ (એપાર્ટમેન્ટ)નું બાંધકામ કરવાનું છે.

સદરહુ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામના મકાન (એપાર્ટમેન્ટ)ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતેથી આજદીન સુધી યાને કે તમો પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવનાર છીએ.

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટના તમામ ટાઈટલ અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટબલ ટાઈટલ છે જેની ચકાસણી અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ કરાર કરતાં પહેલા કરાવેલ છે, અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પ્રોજેક્ટ / બિલ્ડિંગો / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રકનો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી/રેવન્યુ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, આપવામાં આવનાર પાલીકા ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો, આપવામાં આવનાર એમીનીટીસ (સુવિધાઓ) અને મટીરીયલ સ્પેસીફિકેશન (વસ્તુઓ અંગે સ્પષ્ટીકરણ) તેમજ વેચાણ વખતે દર્શાવવામાં આવેલ બ્રોશર (સાહિત્ય) તેમજ અન્ય લાગતા વળગતા તમામ કાગળો/નકલો કે જે આ કરારની સાથે એનેક્સર બ થી જોડવામાં આવેલા છે તે પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા તમો પહેલા પક્ષનાના લીગલ એડવાઈઝરે તપાસી લીધા છે તથા તમો પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે, તે મુજબના ટાઈટલથી સદરહુ ફ્લેટ વેચાણ આપી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરવામાં આવેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણીઓથી અમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ ફ્લેટના તથા તેની તળની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો બીજા પક્ષનાના આર્કિટેક્ટ (એન્જીનીયર) શ્રી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આ લેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારની સાથે એનેક્ષર બ થી જોડવામાં આવેલા છે તે તમો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ હતા અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા તમો પહેલા પક્ષના લીગલ એડવાઈઝરે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના પર મકાન/ફ્લેટ/મિલકતનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવનાર છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરવામાં આવ્યું છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા તમો પહેલા પક્ષના લીગલ એડવાઈઝરે તપાસી લીધેલ છે અને અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવી રહ્યું છે તે પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. સદર મિલકત અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ પ્રકારની તપાસ કરીને ત્યારબાદ ચોખ્ખી હોવાનો વિશ્વાસ, ભરોસો અને ખાત્રી રાખી તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત અમો બીજા પક્ષના કનેથી આ વેચાણ કરાર/સાટાખતથી વેચાણે રાખેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' માં આવેલ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર પ્લાન પાસ મુજબના બિલ્ડીંગો પૈકી ' ... ' બિલ્ડીંગના માળ પર આવેલ પ્લાન પાસમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફ્લેટ નંબર : ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતથી ફ્લેટ નંબર : નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્થળ, સ્થિતિ દિશા મંજૂર કરી છે.

એલોટીને ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના નામથી ઓળખાય છે તે પૈકી નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ ફ્લેટ તે સાથે કોમન પાર્કીંગ સહિત નો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ના ખંડ અને મુજબ સહીયારી સુવીધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત તારીખ : ના રોજ ફાળવવામાં આવેલ છે. અને તે અંગેનો એલોટમેન્ટ લેટર તારીખ : ના રોજ કરી આપેલ છે.

સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ અમો બીજા પક્ષના કરવાના છે અને તે બિલ્ડીંગના સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગ જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ નં. ' ' તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા ફ્લેટો પૈકી માળે આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મીલકત કે જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. જેટલુ ચાલી આવેલ છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમા એપાર્ટમેન્ટની અંદરથી પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ પ્રકારની માપની પદ્ધતી અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ કરાર કરતી વખતે સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ મીલકત/ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરે છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતી અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કે દાવા-દુવી કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ રદ બાતલ થાય સહિ.

સદરહું આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતાં કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

—:: શરતો ::—

1. બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ / પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરનાર છે.
- 1.(A) સદરહું મોજે : જહાંગીરાબાદ, તાલુકો : અડાજણ, જિલ્લો : સુરતના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ વાળી અને એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ વાળી જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ છે. ૦-૩૯-૪૫ આરે યાને ૩૯૪૫ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂા. ૬.૪૯ પૈસા છે. જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ) લાગુ થતાં મુળ ખંડ નંબર : ૨૦/એ આપવામાં આવેલ છે અને તેના બદલામાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૯ ચો.મી. છે. તે ફાઈનલ પ્લોટવાળી બીનખેતીની જમીનમાં ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામથી રેસીડન્ટના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ A, B, C, તથા D, ટાઈપની અલગ-અલગ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બીનખેતી કરવામાં આવેલ છે. તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ ' ' તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા પ્લાન પાસમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફ્લેટો પૈકી માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મીલકત કે જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. જેટલું ચાલી આવેલ છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરા છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમતમા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી, કોમન વિસ્તારની કે સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્સર-બ થી આપવામાં આવેલ છે.
૧. એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા બાલ્કની, વરંડા (૧) નો વિસ્તાર ચો.મી. છે.
૨. એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા બાલ્કની, વરંડા (૨) નો વિસ્તાર ચો.મી. છે.
૩. એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા ધોવાના વિસ્તારથી (વોશ એરીયા/વરંડા) નો વિસ્તાર ચો.મી. છે.
૪. એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર ચો.મી. છે.
૫. એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા હાલના સરકારી નીતિ નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનીક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કિંગ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજક/પ્રમોટર ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.
- 1.(B) આ કરાર કરવામાં આવેલ તે પહેલા બ્યાના પેટે રૂા./— અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહિ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલા છે.

ક્રમ	બૅકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
			કુલ	

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષના ધ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ રજી.એ.ડી., ઈ-મેઈલ, એસ.એમ.એસ. ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાના રહેશે તેમ તમો પહેલા પક્ષના સહમત થયા છે તેમજ બાંહેધરી આપેલ છે, પરંતુ બીજા પક્ષનાએ નીચે જણાવેલ બાંધકામ સ્ટેજ/ગતિ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

૧. આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરતી વખતે કુલ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધુ રકમ લેવામાં આવી નથી.
૨. એકમના પ્લીન્ટના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના અંકેદરે ૪૫ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૩. એકમના બાંધકામના તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે. તેમ છતાં એક કરતા વધુ સ્લેબ હોય ત્યારે દરેક સ્લેબ ભરવામાં આવેથી-માપસરના ધોરણે માંગણી કરવામાં આવશે.
૪. એકમના બાંધકામમા દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર વિગેરે કામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા થી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૫. એકમના બાંધકામમા સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયેથી કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૬. એકમના બાંધકામમા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી, દરવાજા, ફ્લોરીંગ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટરપ્રુફીંગ વિગેરે પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૭. એકમમા ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, વોટર પંપ, એન્ટરન્સ લોબી, ફોયર, પ્લીન્ટ-પ્રોટેક્શન, પેવીંગ વિગેરેની સુવિધા પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૮. બાકીની રકમ સદર ફ્લેટ/મીલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા- પ્રમાણપત્ર મેળવી પહેલા પક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપવાની છે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR + ૨ (બે) % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

1(C) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ, બાંધકામ કરવા માટે ભરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, એન.એ. ને લગતા વેરા કે અન્ય ટેક્ષ કે વેરા અમો બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે ફ્લેટ/મીલકતના મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, તથા વિન્ડો-બાલ્કનીની ગ્રીલ, ગેસ લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક મીટર, પાણીના મીટર, કોમન એમીનીટીને લગતા ખર્ચ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, લીફ્ટ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેટ ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ ટ્રેન્ય તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ કે ડીપોઝીટની રકમો તેમજ કોઈપણ પ્રકારની સેફ્ટી સંદર્ભે ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને સદર મીલકતનો દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા અલગથી ચુકવવાના રહેશે, સદરહું મીલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, લોન ફી, ફાઈલ ચાર્જ, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે એટલે કે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના છે. ઉપરાંત પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ તથા ભવિષ્યમાં કાયદામાં તથા નીતિ નીયમમા ફેરફાર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

થવાથી સમયે સમયે લાગું પડનારા તેમજ વધનાર તમામ પ્રકારના વેટ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. ટેક્સ, કે અન્ય વેરાઓ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો વેચાણ આપનારે દસ્તાવેજ કરાવ્યા પહેલા તે પ્રમાણે અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે, તમો પહેલ પક્ષનાઓ આ અંગે ક્યારેય પણ વિરોધ કરી કરાવી શકશે નહિ.

1(D) ઉપરોક્ત જણાવેલ હાલની પરિસ્થિતિએ નકકી થયેલ કુલ કિંમતમા બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી પરંતુ જો નામદાર રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકાના કે સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા મંડળોના ડેવલોપમેન્ટ યાજીસમાં કે હાલમાં લાગું એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું ફ્લેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટની કિંમતનાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકાના કે સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા મંડળોના ભાવ વધારો લાગું પડતા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/ હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડપત્રની સાથે જોડવાની રહેશે અને આવા સમયે—સમયે લાગું પડનારા તેમજ વધારાના તમામ પ્રકારના ખર્ચ, અન્ય ટેક્સ, વેરાઓ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષના માંગણી કરે ત્યારે તે પ્રમાણે અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે, તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાઓ આ અંગે ક્યારેય પણ વિરોધ કરી—કરાવી શકશે નહિ.

1(E) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદાથી વહેચાણ વેચાણ અવેજથી ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમયગાળાનું વાર્ષિક ૨ (બે) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે, આવું પેમેન્ટ વહેલું લેવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે તથા આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહિ.

1(F) સદરહું ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા મંજૂર પ્લાન મુજબ '....' બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ પ્લાન પાસમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફ્લેટ નં.ના કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા તથા કબજો સ્વીકારતા પહેલા પક્ષનાને લેખિત જાણ કરવાની રહેશે તેમજ બીજા પક્ષનાએ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજું કરીને છેલ્લા/આખરી કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ કાર્પેટ એરીયાની ખરાઈ થયેથી વેચાણ કિંમત અંગે ખરેખરના ક્ષેત્રફળના આધારે કાર્પેટ એરીયાનું કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છેલ્લા હપ્તાની તારીખથી MCLR + ૨(બે) ટકાના સાદા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના કાર્પેટ એરીયા મુજબની કુલ કિંમતની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ (૧—એ) માં થયેલ સમજૂતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(G) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરાવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી કે કરાવી શકે નહિ તેમ પહેલા પક્ષના કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

2.1 ઉપરાંત અમો બીજા પક્ષના સદરહું પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે તમામ સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે જરૂરી પરવાનગીઓ, માન્યતાઓ કે મંજૂરીઓ મેળવેલી છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ભવિષ્યમાં પણ વખતો વખત તેવી પરવાનગીઓ, માન્યતાઓ કે મંજૂરીઓ મેળવી સદરહું પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ કરી પુર્ણતા—પ્રમાણપત્ર/બી.યુ.સી. મેળવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાએ સ્વીકારી છે, બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે તથા બિનખેતી પરવાનગી આપતી વખતે સક્ષમ સત્તા મંડળોએ જે શરતો રાખી છે તે તમામ શરતોનું પાલન કરવાની અમો બીજા પક્ષનાએ જવાબદારી સ્વીકારી છે અને તે મુજબ અમો બીજા પક્ષવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટ /પરિયોજનાનું વિકાસ/બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

2.2 સમય—મર્યાદા (TIME LIMIT)

બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે સમયસર બાંધકામ પુર્ણ કરવાની બાંહેધરી બીજા પક્ષના આપે છે સબબ સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે પરંતુ જો પહેલા પક્ષના ખંડ : ૧(બી), ૧(સી) અને ૧(ડી) મુજબ અવેજના નાણાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષના ક્યારેય પણ સમય મર્યાદા અંગે દાવા—દુવી કે વિરોધ કરી શકે નહિ. એવી જ રીતે પહેલા પક્ષના ખંડ : ૧(બી), ૧(સી) અને ૧(ડી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સત્વરપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

પાર્કીંગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ આ સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

3.1 સદરહું મોજે : જહાંગીરાબાદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ વાળી અને એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ વાળી જમીન, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ), મુળ ખંડ નંબર : ૨૦/એ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮ વાળી ૨૭૬૯ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા માલિકી સહિતના તમામ સંપુર્ણ હકક અમો બીજા પક્ષનાને છે સહિ તે પહેલા પક્ષનાને કબુલ મંજૂર છે.

3.2 પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફકત ૧૧,૦૬૬.૮૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટર વિકાસ નિયંત્રણ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લોટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાશ તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૧,૦૭૬ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૬,૦૮૨.૬૬ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટનાં સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીનાં આધારે સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

4.1 કબજા મળવામાં વિલંબ થવાથી મળવાપાત્ર વળતર :— (COMPENSATION DUE TO DELAY OF POSSESSION)

બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને મીલકત/ફ્લેટ કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના/ પ્રોજેક્ટમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ નક્કી કર્યા મુજબની તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR + ૨% (બે)ટકાના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયતકરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું સાદું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR + ૨(બે) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે તેમજ ખંડ ૧(બી) મા નક્કી કર્યા મુજબની શરતોએ સમયસર પહેલા પક્ષનાએ પેમેન્ટ ચુકવવાનું રહે છે.

4.2 કરાર સમાપ્તિ / ભંગ :— (CONTRACT TERMINATION/BREACH)

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થયા છે) જો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ નીચે જણાવેલ સરનામે એસ.એમ.એસ. અથવા ઈ-મેઈલ તથા રજી.એ.ડી. ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરારને સમાપ્ત ગણશે અને સદર વેચાણ કરાર/ સાટાખત ઓટોમેટીક કેન્સલ ગણાશે એમ પહેલા પક્ષનાએ કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે તેમજ આ અંગે ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ પહેલા પક્ષના સદર કેન્સલ થયેલ સાટાખતનો દુરઉપયોગ કરી દાવા દુવી કરી કરાવી શકશે નહિ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં/ ગણવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૧૨૦ દિવસથી અંદર પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ નાણાંની રકમ પરત કરવાની છે અથવા સદરહું મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી સદરહું મીલકત અંગે થયેલ ભાવ વધારાની માંગણી કર્યા વગર કે કરાર સમાપ્તીના દિન સુધીમાં ચુકવેલ રકમ પરના વ્યાજની માંગણી કર્યા વગર આ કરાર કરનાર પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે, તેમજ પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સઘાયા મુજબની મેઈન્ટેનન્સ રકમ, જી.એસ.ટી. કે અન્ય સરકારી ટેક્ષ પેટે ભરેલ રકમ કે અન્ય નુકશાનીની રકમ, બાના પેટે (વધુમા વધુ ૧૦ ટકા) આપેલ રકમ વિગેરે ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે, આ અંગે ક્યારેય પણ પહેલા પક્ષના વાંધો વિરોધ કે દાવા દુવી કરાવી શકશે નહિ તેમ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

5. સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પ પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની વિગતો આ સાથે Annexure “A” થી જોડેલ છે.

6. **અન્ય કારણોને લીધે કબજા અંગે વિલંબ :- (DELAY OF POSSESSION DUE TO OTHER CIRCUMSTANCES)**

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો કબજો તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ના રોજ સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૬% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

બીજા પક્ષનાએ મીલકત/ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે, બીજા પક્ષનાએ પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ-૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, પરંતુ જો સમયમર્યાદા કરતા પહેલા કબજો સુપ્રત કરે તો પહેલા પક્ષનાઓએ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી કરી દસ્તાવેજ કરી લેવાનો રહેશે.

પરંતુ સદરહું ફ્લેટ/મિલકત/એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફ્લેટ/મિલકત/ એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી પુર, વાવાઝોડું, ભુકંપ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- નામદાર રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા, અન્ય ગર્વમેન્ટ/લોકલ/પબ્લીક/પ્રાઈવેટ/બોડી કે ઓથોરીટી,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

- કોઈપણ અદાલતો/ટ્રીબ્યુનલ વિગેરેની નોટીસ, નિયમો, નિયમનો, સુચનાઓ, નિર્દેશનો, હુકમો, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી,
- બીજા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી કે મટીરીયલની બિન ઉપલબ્ધતાના કારણે...
 - બાંધકામ વ્યવસયાને લગતા કોઈપણ યુનિયનો કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે ડેવલોપર/પ્રમોટર/સદરહું પ્રોજેક્ટના એમ્પલોયી/ કોન્ટ્રાક્ટર/ સપ્લાયર/કામદારો/મજૂરો વિગેરેની હડતાલના કારણે... ખાનગી/ સરકારી/ અર્ધસરકારી/એજન્સી ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેસ, ઈલેક્ટ્રીક, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે જેવી સુવિધાઓની સંમતિ/પરવાનગી/એન.ઓ.સી. સમયસર ન મળવાના કારણે/મોડી મળવાના કારણે...
 - ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે...
 - મંજૂર બિલ્ડીંગ પ્લાન કે લે-આઉટમાં પહેલા પક્ષના/અન્ય કોઈ ફ્લેટ હોલ્ડરો કે એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ ધ્વારા કરવામાં આવેલ ફેરફારને કારણે...
 - પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં...
 - અન્ય કોઈપણ પ્રકારના અનિશ્ચિતતાના સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના, અણધાર્યા પરિબળોના કારણે...

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પલીશન સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલ પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર રહેશે નહીં તેમજ લીફ્ટ, ફાયર સેફ્ટી, ગેસ, પાણી, ડ્રેનેજ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન તેમજ અન્ય સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કે ખાનગી કંપનીઓ/કચેરીઓની પોલીસી, સ્ટાન્ડર્સ, નિયમો, ઉપલબ્ધીને આધિન હોવાથી જે તે સમયે આપવામાં/ મેળવવામાં આવશે તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી કે કંટ્રોલ રહેશે નહિ અને તે અંગે તમો પહેલા પક્ષના ક્યારેય પણ તર-તકરાર કે દાવા-દુવી કરી શકશો નહીં.

7.1 કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :- (PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION)

બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અથવા પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની નોટીસ ઈ-મેઈલ કે એસ.એમ.એસ. થી આપવાની રહેશે અને તદઅનુસાર પહેલ પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પુરાવાઓ જેવા કે પાનકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, મતદાન કાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. કબજા સાથે બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

7.2 B.U.C.

બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ ઈ-મેઈલ કે એસ.એમ.એસ. થી મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

પરંતુ બી.યુ.સી. ન આવેલ હોય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીને કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવામાં, સી.સી.મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે, ત્યારબાદ કબજો પહેલા પક્ષના પોતાની અંગત જવાબદારી અને સલામતી ગણીને સ્વીકારવાનો છે.

7.3 પહેલા પક્ષના ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF APARTMENT/ FLAT)

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ-૭.૧ મુજબની લેખિત તેમજ ઈ-મેઈલ કે એસ.એમ.એસ. થી જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના પાસેથી કબજો સ્વીકારતી વખતે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને જરૂરી બાંહેધરીઓ તથા દસ્તાવેજોમાં સહિ કરી આપવની રહેશે, કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના ખંડ-૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ/મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સ ના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. વધુમાં પહેલા પક્ષના પાસેથી બાકી લેણી પડતી રકમ ઉપર બીજા પક્ષના દર વર્ષે ૬ ટકાના વ્યાજની નુકશાની માંગણી કરે શકશે, અથવા તો સદર કરાર/સાટાખત ખંડ : ૪.૨ ના કરાર પ્રમાણે સોદો કેન્સલ કરી શકાય તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીનાઅવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર/સાટાખત રદ કરી સદર ફ્લેટ/યુનીટ/મીલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ અન્ય ત્રાહીત કનેથી મળ્યેથી ખંડ-૪.૨ માં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની છે.

7.4 ખામી કે ઉણપ અંગે વળતર મેળવવા અંગે સ્પષ્ટતા :-

(EXPLANATION ABOUT GETTING COMPENSATION FOR DEFICIENCIES)

- સદરહું મીલકત અંગે FROM THE DATE OF POSSESSION ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન ફ્લેટમાં અથવા ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામના પ્રોજેક્ટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો પહેલા પક્ષના અમો બીજા પક્ષનાને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો પહેલા પક્ષનાને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામીઓ અમો બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય તો દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટે નું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.
- પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો બીજા પક્ષનાને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગીરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો પહેલા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈ ઈસમ ધ્વારા બદલેલા કરાયેલ ખોટી ફરીયાદને કારણે અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં તેમજ આવી ખામીઓ બીજા પક્ષનાના ખર્ચે દુર કરવા અમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં, નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે અમો બીજા પક્ષના/પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

➤ **મટીરીયલની કવોલીટી તથા કામની ગુણવત્તાની ચકાસણી :-**

તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લાગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટકર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સનું કામ, ઈલેક્ટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફ્ટો, બેકઅપ, ઈલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઈલ્સ, ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તથા અન્ય લાગતા વળગતા તમામ કામોની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ સમયે સમયે જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો ધ્વારા સમયસર કબજો લેતા પહેલા તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો ધ્વારા સમયસર કબજો લેતા પહેલા કરી-કરાવી લેવાના છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કામગીરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રી/ મટીરીયલની કવોલીટી તથા કામની ગુણવત્તા વિગેરેની તમામ ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ સમયસર કબજો લેતા પહેલા જ કરી કરાવી લેવાની રહેશે અને ત્યારબાદ તે તમામ કામગીરીથી તમો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો તમો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે એમ ગણી લેવાનું છે.

➤ **મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી :-** આ ઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો પહેલા પક્ષના તેમજ કે સભ્યોએ કે એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળએ ખર્ચ સાથે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી સમયે-સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે તમો પહેલા પક્ષનાની તેમજ સભ્યોએ કે એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળની સદરહું કામો-ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાને કારણે અથવા તો તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી સદરહું મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

➤ **તોડફોડ અને બિલ્ડીંગને નુકશાન :-** સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય કે અન્ય ગેરકાયદેસર કૃત્ય તમો પહેલા પક્ષના મજકુર ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામના પ્રોજેક્ટમાં કરવા કરાવવાનું નથી, તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

જોગવાઈઓનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર અને માત્ર પહેલા પક્ષના જ જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં અમો બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેના કોઈપણ કલેઈમ કરવાનો તમો પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.

તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સદરહું તમામ બિલ્ડીંગોમાં આવેલ ફ્લેટો તથા બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોમાં તેમજ કેમ્પસમાં વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, હેમરીંગ, કોર-કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે સ્ટ્રક્ચર (આર.સી.સી., કોલમ, બીમ, સ્લેબ, દીવાલો, પડદી) ને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરિક ફેરફારો તેમજ બાહ્ય એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવી રીતના કોઈપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાના બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો તેમ કરવાથી થનાર નુકશાન તેમજ સ્ટ્રક્ચર નબળું પડવાથી થતાં નુકશાન માટે અમો ડેવલોપર કે બીજા પક્ષના કોઈપણ રીતે જવાબદારી રહેશે નહિ અને આ પ્રકારના તોડફોડ કરનાર ફ્લેટ હોલ્ડર/તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોની તમામ જવાબદારી રહેશે સહિ.

➤ **કુદરતિ આપત્તીથી થતું નુકશાન અને વીમો :-** કોઈપણ પ્રકારની કુદરતિ આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વીજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે યુધ્ધ, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ પણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડીજાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ હાની થાય કે પહેલા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો ડેવલોપર કે બીજા પક્ષનાની પરિસ્થિતીની બહાર હોય તે અંગેની અમો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેતી નથી અને ગણાશે નહિ. અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને જવાબદારી ઠેરવી શકશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહિ. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે, તમો પહેલા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ ફ્લેટનો વીમો તમો એકલાને પોતાના ખર્ચે ફરજીયાત ઉતરાવવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે, જો તમો પહેલા પક્ષના તમારી ફ્લેટ/મીલકતનો વીમો ન ઉતરાવો કે વીમાનું સમયસર પ્રીમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ અને સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે તેમાં બીજા પક્ષનાની કોઈ જ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

➤ તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તમામ આવેલ ફ્લેટના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈપણ કામ તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી જો કોઈ આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. સદરહું શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ કરાર/સાટાખતમાં સહી કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ વખતે રજું કરવામાં આવેલ બ્રોશર ફક્ત પ્રોજેક્ટની કાલ્પનીક/અંદાજિત/સરળ/બેઝિક માહિતી આપવાના હેતુથી આપવામાં આવેલ છે જેમાં દર્શાવેલ વિગતો સદરહુ દસ્તાવેજનો કાયદેસરનો હિસ્સો નથી તેમજ બ્રોશરને કાયદેસર લેખ/સાહિત્ય ગણવાનું નથી તમામ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, ફીચર્સ, સુવિધાઓ વિગેરે લાગતી વળગતી ઓથોરીટી/સરકારી/અર્ધ સરકારી/ખાનગી વિગેરેના સબજેક્ટ ટુ એપ્રુવલ હોવાથી તેમાં ફેરફારની શક્યતા હોવાથી અમો બીજા પક્ષના કે આર્કિટેક ધ્વારા જરૂર પડે તો કરવામાં આવતા તમામ ફેરફારો તમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની નોટિસ ધ્વારા જાણ કર્યા વિના ફેરફાર કરવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર અમો બીજા પક્ષનાનો રહેશે.

ટુકમાં અમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે જણાવેલી પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફ્લેટ/મીલકતમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કાર્યો સંપૂર્ણ રીતે પરિપૂર્ણ કરી આપીએ ત્યારે કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તમોએ ચકાસી લેવાની છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજ વસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી થતાં તથા સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈથી તમો પહેલા પક્ષના સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છો તેમ કબજો લેતી વખતે ગણવાનું રહે છે જેથી હવે પછીથી અમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જ જવાબદારી રહેતી નથી એ તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલ છે ત્યારબાદ જ ફર્નીચર કે અન્ય એક્સ્ટ્રા વર્ક બીજા પક્ષનાની લેખિત પરવાનગીથી શરૂ કરવાનું રહેશે.

તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ ફ્લેટ/મિલકતની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ જ સદરહુ મીલકતનો કબજો અમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારવાનો છે તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલા નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળ સ્થિતિમાં અનુકૂળતા ખાતર જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનાર સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે, આમ તમો ખરીદનારે સમજી વિચારીને સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે આમ તમો ખરીદનારાએ ફ્લેટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ કે ગુણવત્તા બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા-વિરોધ કે દર દાવા કરવાના નથી તે શરતે તમો પહેલા પક્ષનાએ આ મિલકત ખરીદ કરી છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા-વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આથી આ કબજા વગરના સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલા સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળણવી પહેલા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે સમયાંતરે જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચર અંગે :—

ઉપરાંત સદરહુ મીલકતની સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈની ચકાસણી ફરજીયાત સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલિકામાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય જે ફોર્મ ભરીને જમા કરવા સહિતની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની તથા ફ્લેટ હોલ્ડરો/એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળ/ના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહિ, આમ ધારા ધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહિતની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :—

(A) તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા ફાયર—એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, લીફ્ટ, સ્વીચો તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીજની ગુણવત્તા, કામગીરી, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે તમો પહેલા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમા કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવીને, લાઈન્સ રીન્યુ કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલા કામમા કોઈપણ જાતની ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જો જાણ કરવામાં નહિં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સુચનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને તે શોર્ટસર્કિટ ઓવર લોડના કારણે થાય છે જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ કરતી વખતે કે હેવી ઈલેક્ટ્રીક એપ્લાયન્સ વાપરતી વખતે હેવી લોડવાળા ઈલેક્ટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. દીવાબતીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારાઓએ અમો વેચનારને આપેલ છે.

વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન—વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડીપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે. અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એક્સપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે, અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની પાઈપોના વાલ્વ સમયાંતરે ચકાસતા રહેવાના છે, આમ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલું હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ જો બંધ હોય, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી હોવાથી કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો એમાં અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ તે અંગે આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(B) આમ અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, ફાગર બ્રિગેડની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે પાવર સપ્લાય ચાલું રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલું રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદાઓ મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં કરી આપેલ છે જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ, રસ્તા, માર્જીન, અન્ય ખુલ્લી જગ્યાઓમાં તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારે કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

ખુલ્લા રાખવાના છે. જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, ફાયર બ્રિગેડની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનાર તથા સોસાયટીની રહેશે વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક ફ્લેટ માલિકોએ ફરજીયાત પોતે-પોતાના ફ્લેટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફ્ટી માટે રાખવાના છે અને ફાયર સેફ્ટીના સાધાનો પણ રાખવાના રહેશે સહી.

7.7

લીફ્ટ ::-

- પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન કંપની, વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે, જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે, જો જાણ નહિ કરવામાં આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- ફ્લેટ હોલ્ડરોને ફ્લેટની સોંપણી કર્યા બાદ દર વર્ષે લીફ્ટનું લાયસન્સ રીન્યું કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી ફ્લેટ હોલ્ડરો/એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે, જો સોસાયટી લીફ્ટના રીન્યું કરાવવાના અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરી કરાવી આપવા જવાબદાર રહેશે નહિ.
- સદરહુ બિલ્ડીંગની પેસેન્જર લીફ્ટોની વજન ક્ષમતાથી વધારે વજન લઈ જવાનું નથી. જો કોઈપણ લીફ્ટની ક્ષમતાથી વધારે વજન પહેલા પક્ષના લીફ્ટમાં લઈ જશે અને તેના કારણે લીફ્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષના જે તે સભ્યોની રહેશે તેમા અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહિ.

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

8.

પાર્કિંગ

- પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે જ ફ્લેટ હોલ્ડરો/સભાસદો/ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયના અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી, ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના ધ્વારા જે એ.ઓ.પી./ સોસાયટી/એસોસીએશન/મંડળીની રચના થઈ છે તે મુજબ પહેલા પક્ષના તથા તમામ સભાસદો/ફ્લેટ હોલ્ડર/એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો ધ્વારા ડ્રો સિસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે, યોજનમાં પ્રથમ સભાસદ રહેવા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવેથી તેઓને પાર્કીંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહિ. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે, તેમ છતાં તમામ સભાસદો/મંડળો/એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ પાર્કીંગની ફાળવણી કરવાના રહેશે, પાર્કીંગ બાબતે કેમ્પસમાં તમો પહેલા પક્ષનાની મનસુફી પ્રમાણે કાર કે ટુ-વ્હીલર પાર્ક કરવાના નથી. પરંતુ ફ્લેટ હોલ્ડરો/સભાસદો/એસોસીએશન/ સોસાયટી/મંડળના મેમ્બરો નક્કી કરેલ હોય તે પ્રમાણે/જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનું પાર્કીંગ કરવાનું છે જે બાબતે તમો ખરીદનાર પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છો.

- વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર, મોટર સાયકલ પાર્કીંગ બાબતે એવી પણ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કીંગ આપેલ નથી, જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. આ તમામ પાર્કીંગના કોઈપણ નાણાં કે અવેજની રકમ અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા લેવામાં આવેલા નથી. સદરહું પાર્કીંગ સુરત મહાનગરપાલિકા/સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ/સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો અને જરૂરીયાત મુજબ તમેજ મંજૂર પ્લાન મુજબ આપવામાં આવેલ છે. તે તમો ખરીદનારાઓએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાઓએ વેચનારાઓ સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરી શકશે નહિ અને ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષના તેવો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. હાલ જે સ્થળે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા આવેલ છે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું ફ્લેટનો કબજો લેતા પહેલા જોઈ તપાસી લેવાનો છે, જેથી કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કીંગ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી કે ફાળવણી આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતું નથી.

9. એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની રચના :—

- સદરહું મિલકતની કોમન સર્વિસ, ફેસિલીટીઝ, વ્યવસ્થા, વહીવટ કરવા માટે પહેલા પક્ષનાએ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને અલગથી એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામની તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળના સભ્ય થવું ફરજીયાત રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા સુચિત એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા નિયમો, પેટા નિયમો તથા અન્ય કાગળો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી બીજા પક્ષના સમયસર એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતિ પત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈપણ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધા ઉઠાવવાના નથી.

- એ રીતે સ્થાપિત થયેલ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળે નક્કી કરેલા નીતિ નિયમોની રૂપે સદરહું બિલ્ડીંગની તમામ રાસુકી વપરાશની જગ્યાઓ તેમજ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

રાસુકી સગવડોનો તમામ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, જાળવણી, પાર્કીંગ, નિભાવ વિગેરે તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ જાતે ખર્ચ કરવાનો રહેશે. સદરહું એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળમાં સર્વાનુમતે કોઈ એક વ્યક્તિને મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે નીમવામાં આવશે અને સદરહું એસોસીએશન/સોસાયટી /મંડળ માટે તે મેનેજર/સેક્રેટરી કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી પ્રોજેક્ટને લગતી કોઈપણ બાબતોમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતોમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો-વખત જે સુચનાઓ આપે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે.

- પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.
- એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ રાસુકા વપરાશ, સગવડ, વ્યવસ્થા માટે જે કોઈ નિયમ કરે તેનો દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ અમલ કરવા-કરાવવાનો રહેશે સહી. તથા આ તમામ રોડ, રસ્તા, પાર્કીંગ, સી.ઓ.પી. તથા માર્જીન વિગેરેની માલિકી તમો પહેલા પક્ષનાની કે કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરોની ગણવાની નથી. દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે નુકશાન, અડચણ કે ફેરફાર કે ભાંગતુટ થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ/વપરાશ કરવા-કરાવવાનો નથી.
- પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટી કેબીન, ગાર્ડન, કબલ હાઉસ, ઓફિસ, રોડ, રસ્તા, માર્જીન, ટેરેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એલીવેશન, લાઈટ, ડ્રેનેજ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે તમામ સહિયારી સગવડતાઓનો ફક્ત વપરાશી હકક તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે પરંતુ તેની માલિકી તથા આખરી હકકો/હિત/હિસ્સો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ હરહંમેશ માટે અમો બીજા પક્ષનાનો રહેશે. પરંતુ જ્યાં સુધી સદરહું પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ તેમજ સંપૂર્ણ પ્રોજેક્ટની તમામ મીલકતોનું વેચાણ અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા પુરું કરવામાં આવે ત્યાં સુધી આ તમામ સગવડતાઓનો વપરાશી હકક અમો બીજા પક્ષનાનો રહેશે. ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષનાઓને અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોક્ત એમીનીટીઝનો કબજો ફક્ત વપરાશી હકકો માટે સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ઉપરોક્ત એમીનીટીઝમાં કોઈપણ જાતના વધારાના બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી કે ભાડે આપવાના નથી.
- સદરહું ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો બીજા પક્ષનાએ પાર્કીંગ સહિતની જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી, અનુકુળતા કે વધારાના લાભ માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને સદર વેચાણ કરારની રૂએ તેમ કરવા માટે તમો પહેલા પક્ષનાની મૌખિક સંમિત અમો બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર કરતી વખતે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ. અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષના કને કરવા-કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

સુવિધાના બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો બીજા પક્ષના પાસે માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો બીજા પક્ષનાએ ઉપરોક્ત કોમન સુવિધાઓનો કોઈપણ વેચાણ અવેજ તમો પહેલા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજૂર રાખીને મજકુર કરારમાં સહીઓ કરેલ છે.

9.1 એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળના મેઈન્ટેનન્સ અંગે :-

- સદરહું મિલકત/ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટિસ બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૦ દિવસ બાદ બી.યુ.સી. મળ્યેથી મેઈન્ટેનન્સ શરૂ થયેલ ગણાશે. ત્યારથી પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ / પરિયોજનાની જમીન અને ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા, અથવા કોમન વેરાઓ જે તે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા તેમજ વિમાને લગતા ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન ફેસિલીટીઝ/સુવિધાઓના મેન્ટેનન્સ અને રીપેરીંગ ખર્ચ, કોમન કલબ હાઉસ, વોટર પંપ, ટેન્ક, ફાયર સેફ્ટી, કોમન લાઈટ/વીજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તેમજ કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચને લગતા, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર/સફાઈ કામદારનો પગાર, મેનેજર/ સેક્રેટરીનો પગાર, પ્રોજેક્ટ/ પરિયોજનાના મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ/ચાર્જીસ તમો પહેલા પક્ષના ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સમયસર ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો બીજા પક્ષના કે સોસાયટીના વહીવટકર્તા/મેનેજર/સેક્રેટરી તમો પહેલા પક્ષના સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી તથા તમારા ફ્લેટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે સહી.
- 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 થયા છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેના હિસાબ નકકી ન થાય કે એ.ઓ.પી. કે સોસાયટી નકકી ન કરે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે સદરહું વેચાણ આપેલ મીકલતના માસીક પ્રતિ એક ચોરસ મીટરના રૂ. /- રૂપિયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સની રકમો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. સદરહું મેઈન્ટેનન્સનો અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા નકકી કરવામાં આવતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ અંગેનો નિર્ણય આખરી રહેશે. પહેલા પક્ષનાએ આ રીતે ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે, અમો બીજા પક્ષનાના વેચાણ થયા વિનાના ફ્લેટના મેઈન્ટેનન્સ કે લાગતા વળગતા ખર્ચ કે ચાર્જીસની રકમ અમો બીજા પક્ષના પાસેથી જ્યાં સુધી જે તે ફ્લેટનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાનું નથી જો તેમ કરવામાં કસુર થાય તો અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાનો વેચાણ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ કરી શકશે.
- ત્યારબાદ સંપૂર્ણ પ્રોજેક્ટ પુરો થયે સોસાયટીની કમીટી/મેનેજર/સેક્રેટરી વહીવટ કરશે, એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના થયા બાદ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના બિલ્ડીંગની આ તમામ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ, સીક્યુરીટીઝ કેબીન, સી.ઓ.પી., ગાર્ડન, કલબ હાઉસ, ઓફિસ, રોડ રસ્તા,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

માર્જીન, ટેરેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એલીવેશન લાઈટ, ડ્રેનેજ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ સહિત આખા બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે.

- સમયે-સમયે બિલ્ડીંગની ફાયર ફાઈટીંગની સુવિધાઓ સાધનોની, સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઈ અંગેની ચકાસણી, પાણીના લીકેજને કારણે સ્ટ્રક્ચરને થતાં નુકશાનને રીપેર કરવાની સમયાંતરે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ અને કલર કરવાની તમામ જવાબદારી તેમજ લીફ્ટ તેમજ ફાયર સેફ્ટી લાયસન્સ રીન્યું કરવાની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની/તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોની તેમજ એસોસીએશન/ સોસાયટી/મંડળના શિરે રહેશે તથા ફ્લેટ હોલ્ડરોને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ તેમાં આંતરિક કે બાહ્ય કોઈપણ પ્રકારનું સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય, પ્લાન વિરૂધ્ધ કે ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરવામાં આવે અને તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની જાણમાં આવશે તો વેચાણ કરાર/સાટાખત તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની તમામ સત્તા અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.
- સદરહું ફ્લેટ પહેલા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના ઈન્સ્પેક્શન કે મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો બીજા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઈન્સ્પેક્શન કે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

10. સોસાયટીની નોંધણી અંગેનો ખર્ચ :-

ઉપરોક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તોજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચો પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

11. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ ઉપરોક્ત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં અવારી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

12. એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવવા અંગે :-

પહેલા પક્ષના પોતાના ફ્લેટના અંદરના ભાગે કંઈપણ ફેરફાર કરવા લેખિતમાં બીજા પક્ષનાને જણાવે અને જે તે ફ્લેટનું બાંધકામ યોગ્ય સ્ટેજ પસાર થઈ ગયું ન હોય તેમજ તે શક્ય હશે તો જ અથવા બીજા પક્ષના ઈચ્છે તો જ પહેલા પક્ષનાના ખર્ચે તેમજ ડીપોઝીટ એડવાન્સમાં જમા કર્યેથી જ તેવા ફેરફાર કરી આપવામાં આવશે તે અંગે બીજા પક્ષનાની લેખિત પરવાનગી લેવાની રહેશે, સદર ફ્લેટ હોલ્ડરોની વેચાણ અવેજને લગતી કોઈપણ રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી ન હોય તો અને ઉપરોક્ત ફેરફાર માટે લાગતો વધારાનો પુરેપુરો ખર્ચ અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ એસ્ટીમેટ મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાએ એડવાન્સમાં ચુકવેથી જ કરી આપવામાં આવશે આ ઉપરાંત સદરહું ફેરફાર કરવાથી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા નકકી કરેલ બ્રોશરમાં જણાવેલ જનરલ રેગ્યુલર સગવડો અને આપવામાં આવતા મટીરીયલ/લેબરનો ખર્ચ મજરે બાદ આપવામાં આવશે નહીં, ડેવલોપર કે અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવતા એક્સ્ટ્રાવર્ક કે આંતરિક બાહ્ય ફેરફારોને લીધે થતી ક્ષતિ કે તુટફુટ કે નુકશાન વોરંટી કે ગેરંટીઓ કે સદરહુ વસ્તુ બદલી આપવા કે રીપેર કરી આપવા બંધાયેલ નથી. ભવિષ્યમાં ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના ફેરફારો કરવાના નથી પહેલા પક્ષના ધ્વારા પ્લમ્બીંગનું રીપેરીંગ—મરામત કે ફેરફાર કરવામાં આવે તો સદરહુ ફ્લેટના ઉપર તેમજ નીચેના ફ્લેટ હોલ્ડરોની લેખિત મંજૂરી લઈને કરવાનું રહેશે સદર ફેરફારને લીધે ખંડ ૭.૪ પ્રમાણે કોઈ વોરંટી, ગેરંટી લાગુ પડતી નથી કે કોઈ વળતર બીજા પક્ષના આપવા બંધાયેલ નથી.

13. પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી :—

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાના અમલ માટે પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.
૨. બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના પર આજની તારીખે કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.
૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
૫. પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાની જમીન અને ઉપરોક્ત મકાન તથા તેની વીંગ અને સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના, પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉપરોક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાની જમીન/બિલ્ડીંગ/મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરાવેલ છે અને હંમેશા કરતાં રહેશે.
૬. બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરાવેલ નથી અને એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકક કે અધિકારો હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.
૭. બીજા પક્ષનાએ આ પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના અંગે ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરેલ અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ અસર પહોંચે.
૮. બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉક્ત ફ્લેટ/મિલકત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

૯. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.
૧૦. બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રીમીયમ, વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગરપાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

14. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે...

૧. પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને ફ્લેટ જેમા આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા કે કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને સુરત મહાનગરપાલિકાની પરવાનગી અમો બીજા પક્ષનાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષના આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
૨. તમો પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, ગેરકાયદેસર, જવલંતશીલ, નુકશાન કારક, ઘાતક અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય તે જેનાથી ફ્લેટ જેમા આવેલ છે તે ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' પ્રોજેક્ટ/પરિયોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવા કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા સામે સંબંધિત, સ્થાનીક અથવા સુરત શહેરી સત્તા મંડળને કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડર/ એસોસીએશન/સોસાયટી/ મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં, દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો તમો પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે.
૩. પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફ્લેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ સદરહું ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા કરાવવાનું નથી પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે પહેલા પક્ષનાની જવાબદારી બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.
૪. પહેલા પક્ષના ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ તેની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાની નથી જેથી સદરહું ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વગર પહેલા પક્ષનાએ ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, દિવાલ, સ્લેબ, અથવા કોઈ આર.સી.સી. ના કામમા અથવા અન્ય માળખામા કોઈ તોડફોડ, કોર-કટીંગ કામ કરવા કરાવવાનું નથી/બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદરહું ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાની પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૫. પહેલા પક્ષના ધ્વારા એવું કોઈ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જ જવાબદાર બનશે.
૬. તમો પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' માં કોઈપણ કચરો, ગંદકી, અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.
૭. બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ સદરહું ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' માં આવેલા વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
૮. પહેલા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતું માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણીખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.
૯. આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના ધ્વારા ફ્લેટના કોઈપણ ભાગને ભાડે કે પેટાભાડે આપી શકશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહિ.
૧૦. એ.ઓ.પી. અથવા એસોસીએશન અથવા મંડળ અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે સદરહું ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' અને તેમાં આવેલા ફ્લેટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબત સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો કે પેટા નિયમો કે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

- જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, વિનિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ, અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.
૧૧. બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના અથવા ફ્લેટ/મિલકત અથવા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ મકાનોની સ્થિતી ને જોવા તપાસવા કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
૧૨. મજકુર બિલ્ડીંગના બાલ્કની, વિન્ડો, પેસેજ, માર્જીન, પાર્કીંગ, ટેરેસ કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ સામાન, ભંગાર, ખાટલા, ગાદલા, ગોદડા, પાઈપો, પુંઠા, બોક્સ, કુંડા, વિગેરે મુકવાના નથી.
૧૩. મજકુર બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ અગાસી, વોશ ચોકડીમાં કપડા સુકવવાના રહેશે, બાલ્કની કે વિન્ડોમાં બિલ્ડીંગના દેખાવ ખરાબ થાય તે રીતે કપડા સુકવવાના નથી.
૧૪. ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કોમન પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યોએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી અને તમામ પેસેજ રોડ, રસ્તા, માર્જીન, દાદર, કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યા જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાની છે સદરહુ પરિયોજનામાં આવેલ રોડ, રસ્તા, માર્જીન, ટેરેસ ઉપર કોઈપણ જાતનું દબાણ કે બાંધકામ તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું નથી. ઉપરાંત કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ બિલ્ડીંગની અંદર, બહાર કે પાર્કીંગમાં અન્યોને તકલીફ થાય તે રીતે પાલતુ પશુ, પક્ષી, પ્રાણી કે ઢોર-ઢાંખર રાખવાના નથી અને જો રાખવાના થાય તો પહેલા પક્ષના/તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો તેમજ એસોસીએશન/સોસાયટી/ મંડળોની પરમીશન લઈને રાખવાના રહેશે.
૧૫. અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ/એનોયન્સ/તકલીફ થાય તે રીતે સદરહુ ફ્લેટ/મિલકત એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી કે ઘોઘાંટ થાય તેવા પ્રસંગો કે કાર્યક્રમો કરવાના નથી કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તવાનું નથી.
૧૬. ઉપરાંત તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટનો સુકો અને ભીનો કચરો અલગ-અલગ રાખી નિયત સ્થળે પહોંચાડી સરકારી કાયદા મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.
૧૭. પહેલા પક્ષનાએ એર-કંડીશનના આઉટ ડોર યુનિટ કે અન્ય મશીનો કે અન્ય ચીજવસ્તુઓ અમો બીજા પક્ષનાએ નિયત કરેલ જગ્યાએ જ મુકાવવાના રહેશે.
૧૮. તદઉપરાંત ટેરેસમાં કોઈપણ જાતના ડીશ, બોર્ડ, હોર્ડિંગ, કોમ્યુનિકેશન ટાવર, મોબાઈલ ટાવર કે મશીનરી તમો પહેલા પક્ષનાએ મુકવાના નથી કે ભાડે આપવાના નથી તેમજ કેમ્પસમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ/સોસાયટીએ સીક્યુરીટી કેમેરા લગાવવાના છે અને તેને ફરજીયાત કાયમ માટે મેઈન્ટેઈન કરી ચાલું જ રાખવાના છે.
૧૯. એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની છે. લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યું કરાવવાના હોય છે, સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગરપાલિકા કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરવવાનું હોય છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનુ નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

૨૦. ઉપરાંત સદરહું ફ્લેટવાળી જમીન મીલકત કે જે ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના નામથી ઓળખાય છે તે ફ્લેટ/બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટ/પરિયોજન/મીલકતને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવ્યું છે તે નામ કે લોગોમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરએ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરવાના નથી કે નામ બદલવાનું નથી, તેમજ સદરહું ફ્લેટ/બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના/મીલકત માટેનું સાઈન બોર્ડ નિયત જગ્યામાં નિયત સાઈઝમાં રાખવાનું છે.

15. પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટેપ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચા પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતું માટે રાખવામાં આવેલ હોય તે હેતું માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત ફ્લેટ અથવા ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના કોઈ ભાગના સંદર્ભના અનુસાર વસિયત અથવા પટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ રીતનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે ફ્લેટનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહિ અને એ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ હરહંમેશ માટે અમો બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણથી, ભાડાપટાથી, કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્તપન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. બીજા પક્ષના ગીરો મુકી શકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફ્લેટને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેની ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

18. બંધનકર્તા અસર :- બીજા પક્ષના અને પહેલા પક્ષનાનો આ કરાર રજીસ્ટર્ડ ન થાય તો આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ.

સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત બીજા પક્ષનાની ઓફિસમાં કરારની નોંધણી અંગેની કાર્યવાહી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી આ કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહિઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે બીજા પક્ષનાની ઓફિસ સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલ બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો ખંડ ૪.૨ મુજબ પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના અગાઉ ઉપર નક્કી કર્યા મુજબ નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને અમો બીજા પક્ષનાની અનુકુળતા મુજબ પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ આ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકે નહિ અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જ જવાબદાર ઠરશે. અને પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

- 19. સમગ્ર કરાર :-** આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછીનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ની ફલેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્રો, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે. ઉપરોક્ત વર્ણનમાં ન સમાવેલ બાબતો અંગે આખરી નિર્ણયની સત્તા અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.
- 20. સુધાર કરવાનો અધિકાર :-** આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.
- 21. આ કરારની જોગવાઈઓ** બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલ પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પાસેથી તેની પછીના ખરીદનારે પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે તેમજ આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષના સદર મિલકતનો જ્યાં સુધી દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરારના આધારે ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણથી કરારથી મીલકત વેચાણ કરી શકશે નહિ કે અન્ય કોઈપણ રીતે કરાર કરી શકે નહિ અને જો તેમ કરવામાં આવે તો બીજા પક્ષના આ કરાર રદ કરી શકશે.
- 22. કરાર રદ કરવા બાબત :-**
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈ ઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
- 23. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતી :-** આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ પ્રોજેક્ટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફલેટ/મિલકત/એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણપમાં કરવાની છે.
- 24. વધું બાંહેધરી :-**
બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહિં જેમનો ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઇસ્યુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહિં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માટે અથવા નહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડ અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ લખાણ/ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25. અમલનું સ્થળ :—

આ કરાર બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સઘાયા મુજબ અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળની નકકી કરવામાં આવેલી સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે એસ.એમ.એસ. અથવા ઈ-મેઈલ અથવા રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. ધ્વારા બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું સરનામું :—

(૧) આ સાટાખતના લેખના પક્ષકારો પૈકી પહેલા પક્ષમાં જણાવ્યા મુજબના :—
ઈ-મેઈલ :
મો.નં.....

બીજા પક્ષનાનું સરનામું :—

શિવ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી, [PAN NO : AEBFS2461N]

ઠે. બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ, સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ, ફા. પ્લોટ નંબર : ૧૮, ટી.પી. નં. ૪૪, મોજે : જહાંગીરાબાદ, તા. અડાજણ, જિ. સુરત-૩૮૫૦૦૫ના

તરફે અને તેના વતી અધિકૃત ભાગીદાર...

શ્રી નિલેશ માવજીભાઈ પટેલ, ઉ.આ.વ. : ૩૯, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી :
૧૩, કલરવ બંગ્લોઝ, જલારામ મંદિરની સામે, એલ.પી.સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત-૩૮૫૦૦૯.

મો.નં.....,

ઈ-મેઈલ :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી.પો.એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવે નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

28. સંયુક્ત એલોટીઓ :—

પહેલા પક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષના ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

30. વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન આવી શકાય તો **REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT – 2016** અને તે હેઠળના ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ અને જે તે સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

31. લાગુ પડતો કાયદો ::-

ભારતદેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાં ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે તેમજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો પડે તો તેના ઉકેલ માટે કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડિંગ માટેનું જયુરી-ડીકશન સુરત રહેશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર/સાટાખત ઉપર સહીઓ કરી છે.

—:: પરિશિષ્ટ-૧ ::—

—:: કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની વિગત ::—

ગુજરાત રાજ્યના સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટી (અડાજણ) સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ શહેર સુરતના જહાંગીરાબાદ વિસ્તારમાં આવેલ મોજે : જહાંગીરાબાદ, તાલુકો : અડાજણ, જિલ્લો : સુરતના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ વાળી અને એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ વાળી જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૯-૪૫ આરે યાને ૩૯૪૫ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂ. ૬.૪૯ પૈસા છે. જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ) લાગુ થતાં મુળ ખંડ નંબર : ૨૦/એ આપવામાં આવેલ છે અને તેના બદલામાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૯ ચો.મી. છે. સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટવાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની હાઈરાઈઝ ઈમારત કે જે ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' નામથી ઓળખાતી A, B, C, તથા D, ટાઈપની બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : '...' ના ... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નંબર : વાળી મીલકત, જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે. સદરહુ ફ્લેટવાળી મીલકત તથા સદરહુ ઈમારતની તળેની જમીનમાંના વણ વહેચાયેલ પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન સહીતની મીલકત તથા તેને લાગુ અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત...

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર :
દક્ષિણ :
પુર્વ :
પશ્ચિમ :

—:: પરિશિષ્ટ-૨ ::—

(મીલકતનું વર્ણન) (કોમન પાર્કીંગ સહિત)

ગુજરાત રાજ્યના સુરત ડિસ્ટ્રિક્ટ સુરત સીટી (અડાજણ) સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ શહેર સુરતના જહાંગીરાબાદ વિસ્તારમાં આવેલ મોજે : જહાંગીરાબાદ, તાલુકો : અડાજણ, જિલ્લો : સુરતના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૫૮/૧/અ વાળી અને એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧/અ વાળી જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ છે. ૦-૩૯-૪૫ આરે યાને ૩૯૪૫ ચો.મી. છે. જેનો આકાર રૂ. ૬.૪૯ પૈસા છે. જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ) લાગુ થતાં મુળ ખંડ નંબર : ૨૦/એ આપવામાં આવેલ છે અને તેના બદલામાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૯ ચો.મી. છે. સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટવાળી બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ " શિવ કોર્પોરેશન " ના અંતરગત ' સ્વિકોન વિંગ્સ ' ના નામની યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ વાળી મીલકત, જેની સદર સ્થળ મુજબ આખી જમીનની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર : લાગુ ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૦ વાળી મીલકત.
દક્ષિણ : લાગુ ૩૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ.
પુર્વ : લાગુ ફા.પ્લોટ નંબર : ૧૯ વાળી મીલકત.
પશ્ચિમ : લાગુ ફા.પ્લોટ નંબર : ૧૭ વાળી મીલકત.

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતનો દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષનાઓએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોશિયારીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ઘાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કર્યો છે. જે આપણે બંને પક્ષનાને તથા આપણાં વંશવાલી વારસોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રેમતુ તત્રેશાખ

શિવ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી,

તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદાર...

.....
.....
(શ્રી નિલેશ માવજીભાઈ પટેલ)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		

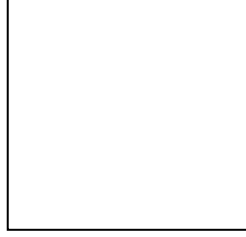
—: વેચાણ કરાવી લેનાર અને કરી આપનારની યાદી :—

બીજા પક્ષના યાને વેચનાર :—

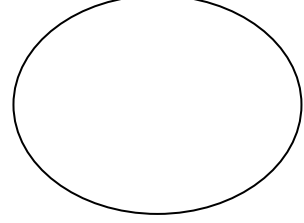
શિવ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી

તરફે અને તેના વતી અધિકૃત ભાગીદાર...

શ્રી નિલેશ માવજીભાઈ પટેલ.



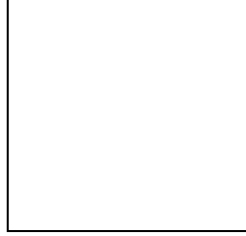
.....



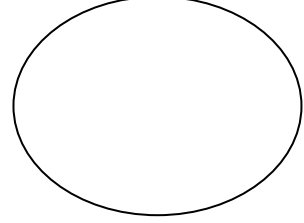
ડાબાહાથના અંગુઠાનું નિશાન

પહેલા પક્ષના યાને ખરીબનાર :—

શ્રી



.....



ડાબાહાથના અંગુઠાનું નિશાન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફલોટ નં.	ક્ષેત્રફળ (બિલ્ડઅપ)
સાટાખત	જહાંગીરાબાદ	૧૧૬/૧/અ	૪૪	૧૮	સ્વિકોન વિંગ્સ		