-:: વેચાણ અંગેનો કરાર ::-

સંવત ૨૦૭૮ ના ને વાર : ને તા. મી
માહે : , સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને :-

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

શ્રી શીવશકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી PAN No. ACAFS 3615 B ઠેકાણું : રૂંગટા શોપીંગ સેન્ટર, રે.સ.નં. ૪૨૪/૩/૩, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩, એફ.પી.નં. ૯૫, વીઆઈપી રોડ, વેસુ, સુરતના તરફે અને વતી ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર અંકુર અનીલ રૂંગટા
ઉ.આ.વ. : ૨૯, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિંદુ,
રહેવાસી : ૧૦/૧૧/બી, સાકેત, ઉમરા, સુરતનાં.
PAN No. BAFPR 7470 F
(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં હમો પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

____
ઉ.આ.વ. : ______, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિંદુ
રહેવાસી : ______________________________
PAN No. :
(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં તમો બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે)

આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં આવેલ જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૯/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તેને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. અને ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ એટલે કે ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ - ૧ માં કરવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન અગર પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે જમીન હમો પહેલા પક્ષના શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના ભાગીદારો (૧) અંકુર અનીલ રૂંગટા (૨) અનીલ સત્યનારાયણ રૂંગટા, (૩) દિનેશકુમાર સી. શર્મા તે મે. પશુપતી એડવાઇઝરી પ્રા.લી. ના ઓથોરાઇઝડ ડીરેકટર, (૪) અંકીત અનીલ રૂંગટાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ હેઠળ ચાલી આવેલ છે.

હમો પહેલા પક્ષનાએ, સદરહુ જમીન તેના માલીક મે. શ્રી સત્યનારાયણ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો (૧) અનીલ સત્યનારાયણ રૂંગટા, (૨) પિયુષકુમાર છગનલાલ પટેલ, (૩) શાંતીલાલ મદનલાલ શાહ તથા (૪) ભરતભાઇ મનુભાઇ વાડોદીરયા કનેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ છે, તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સુરત સીટી - ૩ (નવાગામ) ની કચેરીમાં તા. ૦૬-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૭૨૬૧ થી નોંધાયેલ છે તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૭૧ થી તા. ૨૮-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીનું (વાણિજય) કૃત્ય કરવાની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબશ્રી સુરતનાએ તેઓનો તા. ૨૨-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજના હુકમ નંબર : એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં. ૫૦૩/૨૦૧૬/આઇ.ડી. નં. ૨૯૬૩૯/વશી ૨૮૮૯ થી ૨૮૯૭/૨૦૧૬ થી આપેલ છે, તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૨૫ થી તા. ૩૧-૦૧-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે તેમજ રીવાઇઝડ બીનખેતીનું (બહુહેતુક) કૃત્ય કરવાની પરવાનગી તેઓના તા. ૨૨-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજના હુકમ નંબર : ૭૬૨/૨૨/૧૯/૦૪૪/૨૦૨૧ થી આપેલ છે તે અંગેની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૮૯ થી તા. ૨૨-૦૬-૨૦૨૧ થી કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર શ્રી શીવ શકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી, ભાગીદારી પેઢીઓના નોંધણીની કચેરીમાં (રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સ) ક્રમાંક : GUJ/SRT/(17)34915 થી તા. ૩૦-૦૯-૨૦૧૨ થી નોંધાયેલ ભાગીદારી પેઢી છે.

હમો પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન ઉપર રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના નામથી ૧૪ માળના એક એવા ચાર બીલ્ડીંગોના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે જે A, B, C તથા D થી ઓળખાશે, તથા એ-બીલ્ડીંગમાં બેઇઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર દુકાનો તથા પાર્કીંગ તેની ઉપર ૧૪ માળ સુધી રહેણાંકના હેતુ માટેના ફલેટોના બાંધકામનું તથા બીલ્ડીંગ નંબર : બી, સી, તથા ડી માં બેઇઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કીંગ તથા તેની ઉપર ૧૪ માળના રહેણાંકના હેતુ માટેના ફલેટોના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. જે અંગેના આખરી પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરી બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી ઓફલાઇન TDO/DP/No. 103 થી તા. ૨૦-૧૦-૨૦૨૧ ના રોજથી આપેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પ્રોજેકટની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ (રેરા) પાસે તા. ________________ ના રોજ નંબર : PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/ ______ ______________ નંબરથી ગાંધીનગર ખાતે કરાવી છે, જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર - બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

હમો પહેલા પક્ષના, પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ - ૧ માં જણાવેલ છે, તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન ઉપર વાણિજય અને રહેણાંકના હેતુ માટે હાઇરાઇઝડ એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ કરવાનો તથા તે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ દુકાનો અને ફલેટોના વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો, તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો હમો પહેલા પક્ષનાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

તમો બીજા પક્ષના એલોટીની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પ્રોજેકટન જમીનને લગતા પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેકટ (એન્જીનીયર) શ્રી કૌશલ લહેરી (ADDA) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ સદર અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તથા સુરત મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ આખરી પ્લાન અને રજાચીઠ્ઠી તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

તેમજ હમો પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રી દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર થનાર છે તે પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા દસ્તાવેજો ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક - ૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરતી વખતે જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન કરીને હમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ જમીન ઉપર **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** ના નામથી બેઇઝમેન્ટ તથા તેની ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેની ઉપર ૧૪ માળના એક એવા ચાર હાઇરાઇઝડ બીલ્ડીંગો (ટાવરો) એ, બી, સી તથા ડી નું બાંધકામ શરૂ કર્યુ છે, એ સંપુર્ણ પ્રોજેકટ

નિયમોનુસાર પુર્ણ કરીને પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. (Building Utility Certificate) હમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવવાનું રહેશે, તેમજ ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન જો અન્ય કોઇ પરવાનગી મેળવવાની થતી હોય તેવી પરવાનગી પણ હમો પહેલા પક્ષના મેળવીશું.

તમો બીજા પક્ષના એલોટીએ સદરહુ પ્રોજેકટ **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** માં આવેલ **નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ મિલ્કતની** ફાળવણી કરવા માટે હમો પહેલા પક્ષનાને અરજી કરેલ છે, અને તે અરજીના આધારે હમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષના એલોટીને આ કરારથી તે મિલ્કતનું એલોટમેન્ટ કરી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલ્કત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલ્કતનો કુલ કારપેટ વિસ્તાર પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ છે (કારપેટ એરીયા એટલે મિલ્કતની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો મિલ્કતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, તેમાં મિલ્કતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ મિલ્કત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે, જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

આ કરાર કરતા અગાઉ તમો બીજા પક્ષનાએ, હમો પહેલા પક્ષના પાસેથી પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **₹**_______________**/- અંકે રૂપીયા** ________________________ **પુરા** બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે, અને બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી શરત નંબર : ૧(સી) મુજબ ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

-:: પેમેન્ટની વિગત ::-

ક્રમ	બેંકનુ નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ ₹
(૧)				

રેરા અધિનિયમની કલમ - ૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલ્કતના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ - ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું જવાબદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને તેમજ આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ હમો પહેલા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ મિલ્કત તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, તેથી પક્ષકારો વચ્ચે રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

(૧) સદરહુ જમીન ઉપર બેઇઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફલોર અને તેની ઉપર ૧૪ માળના એક એવા ૪ બીલ્ડીંગો જે એ, બી, સી તથા ડી નું સુરત મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ બાંધકામના પ્લાન અને સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની ડીઝાઇન અને સલાહ સુચન મુજબ બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા હાલ સદરહુ જમીનમાં સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધિન બાંધકામના પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલા છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઇ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા - વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા - વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૧-એ) નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ મિલ્કતની ઉચ્ચક કિંમત **₹**__________**/- અંકે રૂપીયા** _____________________________________ **પુરા** નકકી કરેલ છે. અને તે કિંમતે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોકત કિંમતમાં **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** પ્રોજેકટની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** માં મિલ્કત ખરીદનારાઓની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(i) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, મિલ્કતનો ભાગ બનતી ______ **ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની તથા વોશ એરીયા (વરંડા)** જેની કિંમતનો વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થઇ જાય છે.

(ii) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, મિલ્કતનો ભાગ બનતી _____________ ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળની લાગુ ટેરેસ ₹____________/- પુરાની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનો ટેરેસ તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

\- \-

(iii) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, મજકુર પ્રોજેક્ટના _________ ના ભાગમાં આવેલ ખુલ્લુ પાર્કીંગ કે જેનો નંબર : ________ છે તે પાર્કીંગ ₹__________/- પુરાની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનું પાર્કીંગ તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(iv) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, મજકુર પ્રોજેક્ટના _________ ના ભાગમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કીંગ કે જેનો નંબર : ________ છે તે પાર્કીંગ ₹__________/- પુરાની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનું પાર્કીંગ તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૧-બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પેરા - (૧-એ) (i) થી પેરા - (૧-એ) (iv) મુજબ નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ મિલ્કતની કુલ કિંમત **₹____________/- અંકે રૂપીયા ______________________________ પુરા** થાય છે.

(૧-સી) આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા **₹________________/- અંકે રૂપીયા ______________________ પુરા** બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે, તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

(i) કુલ અવેજની રકમના ૩૦ % કરતા વધારે નહી તેવી રકમ પહેલા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(ii) કુલ અવેજની રકમના ૪૫ % કરતા વધારે નહી તેવી રકમ બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ મિલ્કતવાળી બીલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે પહેલા પક્ષના પ્રયોજકે બીજા પક્ષના એલોટી કનેથી માંગણી કરવાની રહેશે અને તે રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર : (ii) નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેલી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨(બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી)

(iv) કુલ અવેજની રકમના ૭૫ % કરતા વધારે નહી તેવી રકમ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થાય ત્યારે પહેલા પક્ષના પ્રયોજકે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ અવેજની રકમના ૮૦ % કરતા વધારે નહી તેવી રકમ પ્રયોજેક (Promoter) સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લોબીઓ સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતના માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ અવેજની રકમના ૮૫ % કરતા વધારે નહી તેવી રકમ પહેલા પક્ષના પ્રયોજેકે (Promoter) બીલ્ડીંગના બહારના પ્લમ્બીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ અવેજની રકમના ૯૫ % કરતા વધારે નહી તેવી રકમ પહેલા પક્ષના પ્રયોજેક (Promoter) લીફટ, વોટરપંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પેવીંગ કામ અને તમામ કોમન સુવિધાઓ કે જે પ્રોજેકટમાં આપવામાં આવનાર છે કે જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો બીજા પક્ષના એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(૧-ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમા મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, કોમન મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, પ્રોજેકટના ઇન્સ્યોરન્સની ફાળે પડતી રકમ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, ઇલેકટ્રીક કનેકશન અને મીટર, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી, જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧-ઇ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીમાં કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ડેવલપમેનટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :-

મિલ્કત વેચનારની સહી :-

(૧-એફ) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર નકકી થયા મુજબના વ્યાજના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવા રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહી, આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના પોતાની સગવડતા મુજબ એડવાન્સ નાણાંની ચુકવણી કરે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપવાની જોગવાઈ લાગુ પડશે નહી.

(૧-જી) નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં પહેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેની રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશ પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલા વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના પેરા ૧(એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી.દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧-એચ) પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો તકરાર લેવાની નથી.

નોંધ :- પેટા ખંડ (ii) થી (vi) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી બીલ્ડીંગના સ્લેબની સંખ્યા સાથે પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨)(૨.૧) પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે સંબધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે જે શરતો નિયમો લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તેનું પાલન કરીને બાંધકામ શરૂ કર્યુ છે, અને પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી બી.યુ.સી. (Building Utility Certificate) મેળવી આપવાનું રહેશે. અને તેની શરતોનું પાલન બંને પક્ષકારોએ કરવાનું રહેશે. પરંતુ બી.યુ.સી. (Building Utility Certificate) મેળવવાની કાર્યવાહી ચાલુ હોય તમો બીજા પક્ષના એલોટીને તમારા અંગત કારણોસર દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બીજા પક્ષના એલોટીએ, મિલ્કતની નકકી થયેલ તમામ વેચાણ કિંમત હમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપી જરૂરી અંડરટેકીંગ / એફીડેવીટ લખી આપી દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૪ સુધીના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પ્રોજેકટના એલોટીએ બનાવેલ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને રેરા કાયદાની કલમ - ૧૩ મુજબ સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એ જ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે મજકુર પરિયોજનામાં ઉપલબ્ધ ૧.૮૦ મુજબ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (F.S.I.) માત્ર ૮૭૯૪.૮૦ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબ જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમન સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ.ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને ૪.૦૦ મુજબ એફ.એસ.આઇ. ૧૯૫૪૪.૦૦ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું પહેલા પક્ષનાએ આયોજન કરેલ છે. હાલમાં પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે સદરહુ જમીન ઉપર યાને લાભ લેવા ધારેલ ૩.૯૯ મુજબ એફ.એસ.આઇ. ૧૭૫૨૪.૨૮ ચો.મી.નો એફ.એસ.આઇ. જાહેર કર્યો છે અને બીજા પક્ષના એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલો, સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને મળશે, તેવી સમજુતીના આધારે બીજા પક્ષના એલોટી પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.

(૪)(૪.૧) પહેલા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટ - ૨ માં જણાવેલ મિલ્કતનો કબજો તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૪ સુધીમાં બીજા પક્ષનાને સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના એલોટી કે જેઓ આ પ્રોજેકટમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તો બીજા પક્ષના

એલોટીએ, પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશ પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલા વ્યાજના દરે વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડી ચુકવણીના સમયગાળાનું વ્યાજ, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશ પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલા વ્યાજના દરે બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતો હોવાની અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરત ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન - ૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. અથવા ઇ-મેઇલ થી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના કનેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ કોઇપણ જાતના વ્યાજ વગર બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપર રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** ના પ્રોજેકટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરી પાડવામાં આવનાર એમેનીટીઝની વિગત તથા મિલ્કતમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરેની વિગત તમો બીજા પક્ષનાને અલગ લીસ્ટથી આપી સમજાવેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ મિલ્કતનો કબજો તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૪ સુધીમાં અથવા તે પહેલા, બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલ્કત જેમાં આવેલ હોય તે બીલ્ડીંગ / ટાવર પુરૂં કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના મિલ્કતનો કબજો સોંપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર રહેશે.

(i) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો, મહામારી અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે, પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે..

(ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

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

(iv) પ્રોજેકટ હેઠળની જમીનના ટાઇટલ કલીયર હોવા છતાં જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંધ થાય તો તેવા કારણે

(v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનીયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેને કારણે

(vi) બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

(vii) ખાનગી / સરકારી / અર્ધસરકારી / એજન્સી દ્વારા આપવામાં આવતી ગેસ, ઇલેક્ટ્રીક, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે જેવી સુવિધાઓની સંમતિ / પરવાનગી / એન.ઓ.સી. સમયસર ન મળવાના કારણે / મોડી મળવાના કારણે

(viii) અન્ય કોઇપણ પ્રકારની અનિશ્ચિતતાના સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના અણધાર્યા પરિબળોને કારણે

ઉપરોક્ત કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પલીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭)(૭.૧) **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી** :-

તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જ કબજો હમો પહેલા પક્ષના સુપ્રત કરીશુ, જયાં સુધી તમો બીજા પક્ષના વેચાણ કિંમતના પુરેપુરા નાણાં હમો પહેલા પક્ષનાને ચુકતે આપો નહી ત્યાં સુધી મિલ્કતનો કબજો મેળવવાનો કે માંગવાનો તમો બીજા પક્ષનાને અધિકાર રહેશે નહી, આ સાટાખતના કરારથી તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલ્કતનો કોઇપણ પ્રકારે કબજો આપવામાં આવતો નથી, હમો પહેલા પક્ષનાએ, સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનો ફકત ઇરાદો જાહેર કરેલ છે. મિલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થયાની જાણ પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને કરે તેના ૧૫ દિવસમાં મિલ્કતની બાકી તમામ વેચાણ કિંમતની ચુકવણી કરી દસ્તાવેજ કરાવી લેવા અને કબજો લેવા લેખિત નોટીસ આપશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ, પૂરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેવું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે, અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા મિલ્કત વપરાશ માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ, મિલ્કતની વેચાણ કિંમતના તમામ નાણાં પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપી મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, અને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે, લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોરગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપી જરૂરી એફીડેવીટ / અંડરટેકીંગ લખી આપી પોતાની જવાબદારી ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે.

(૭.૩) બીજા પક્ષના મિલ્કતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

કોઇ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલ્કતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલ્કતના ફાળે પડતા મેઇન્ટેનન્સની રકમ ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષનાને નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં બાકી અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો આ વેચાણ કરાર મુળથી જ રદબાતલ જાહેર થયેલો ગણાશે અને હમો પહેલા પક્ષના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી રૂબરૂ હાજર રહી આ કરાર કાયદેસર રીતે રદ કરવા હકકદાર થઇશુ, તેમજ હમો પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલ્કત અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરવા હકકદાર થઇશુ, તેના વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યેથી તમો બીજા પક્ષનાએ, હમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમમાંથી નુકશાનીની રકમ કાપી બાકીની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરીશું.

(૭.૪) ખામી કે ઉણપ અંગે વળતર મેળવવા અંગેની સ્પષ્ટતા :-

બીજા પક્ષના એલોટીને સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં અથવા પ્રોજેકટમાં કોઇ માળખાકીય ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ), કારીગરી (વર્કમેનશીપ) માં કોઇ ખામી, ગુણવત્તા (કવોલીટી) અથવા સેવાઓની જોગવાઇઓમાં ખામી (પ્રોવિઝન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઇપણ જવાબદારી (ઓબ્લીગેશન) ખામીયુક્ત છે તેવુ બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા આવી કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી, કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ

ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

(i) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલ્કતની તથા પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપુર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહુ મિલ્કતમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઇમાં તથા સર્વીસીસમાં કે અન્ય કોઇ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જેવી કે, પ્લાસ્ટરમાં, ફ્લોરીંગમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઇલેક્ટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વિસીસમાં, લીફ્ટમાં, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કીંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલ્કત તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીક, સેનેટરી, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફ્ટ, ફાયર, ફાઇટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે અન્ય મિલ્કત ધારકો સાથે મળીને સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષકારની કે અન્ય મિલ્કત ધારકોની સદરહુ કામો / સુવિધાઓની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે, અથવા સદરહુ કામોને / સુવિધાઓને નુકશાન થાય તેવી રીતે કાર્યો કરવાથી પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલ મિલ્કતના તથા કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(ii) વધુમાં બીજા પક્ષકારે, પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર મિલ્કત તથા પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો / કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલ્કત / પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ - ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(A) સદરહુ મિલ્કત અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

(B) પ્રોજેક્ટ / મિલ્કતમાંમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કે કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી, કારણ કે, આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટ્ટુ પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઇલ્સ છુટી પડવાના કે ટાઇલ્સ લેવલ અપ-ડાઉન થઇ જવાની શકયતાઓ રહેલી છે અને તેમ થવાથી લીકેજ, વોટરપ્રુફીંગ, પાઇપ લાઇન, ઇલેક્ટ્રીસીટી લાઇન વિગેરેને ક્ષતિ પહોંચવાની શકયતાઓ રહેલી છે, માટે આવુ કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

(C) બીજા પક્ષકારે સદરહુ મિલ્કતમાં ફાયનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગ ના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી / પુટ્ટી / પી.ઓ.પી. વિગેરે ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

(D) મિલ્કતમાં તેમજ કોમન એમેનીટીઝમાં વપરાતી લાઇટો, લીફ્ટ વિગેરે ઇલેક્ટ્રીસીટીના મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને મિલ્કતમાં અને કોમન એમેનીટીઝની ઇલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઇઝર લગાવવાનું રહેશે.

(E) વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની સીલીંગમાં સલામતીના કારણોસર પ્લાસ્ટર કરવાનું નથી કારણ કે સીલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરવાથી તે સીલીંગમાંથી છુટુ પડી જવાની ખુબ જ સંભાવનાઓ હોય છે. જેથી કોઇ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા કારણોસર પહેલા પક્ષના સીલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવનાર નથી. જે બાબતની ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને મિલ્કત ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

(F) હમો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટમાં જયાં જયાં વોટરપ્રુફીંગ કરવાની જરૂરીયાત હોય, ત્યાં ત્યાં અને ખાસ કરીને પ્રોજેક્ટના તમામ બીલ્ડીંગોની અગાસીમાં વોટર પ્રુફીંગ કરી આપીશુ. પરંતુ ભારે વરસાદને કારણે, પ્રોજેક્ટની બીલ્ડીંગોની લોબીમાં, મિલ્કતોની વિન્ડો, બાલ્કનીમાંથી વરસાદના પાણીની વાછટ આવવાની તેમજ ખાસ કરીને ટેરેસની નીચે આવેલ ફ્લેટોની છતમાંથી પાણી લીક થવાની શકયતાઓ રહેલી છે, તે એક કુદરતી બાબત છે, તેમજ જે તે ફ્લોર પર લીકેજનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો જે તે ફ્લોરની ઉપર આવેલ મિલ્કત ધારકોના ખર્ચે અથવા સોસાયટીના ખર્ચે તેનું રીપેરીંગ, કરી-કરાવી લેવાનુ રહેશે સહી. તેવુ રીપેરીંગ કામ કરવા કરાવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી.

(૭.૫) બીલ્ડીંગને નુકશાન :-

(i) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બીલ્ડીંગના કે તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કત કે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) સદરહુ પ્રોજેકટની બિલ્ડીંગોના આર.સી.સી. કામમાં કે મિલ્કતમાં કોઇપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ (કાંણા કે ગાબડા) પાડવાના નથી, ગાર્ડનમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઇ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઇનો સંપુર્ણ નાશ થાય છે તેમજ લીકેજ થવાની અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઇને તેની ખાસ કાળજી બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતા આ બાબતે બીજા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો, કે તેમા ડીઝાઇન્ડ લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડી અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઇપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. તેમાં પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રીપેરીગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

(iii) કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓમાં જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઇ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજા પક્ષનાના મિલ્કતને કે બીલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામીઓ કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(iv) બીજા પક્ષના દ્વારા પોતે વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલ્કતમાં કે કોઇ ભાગમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનિકારક એસીડ તેમજ કોઇ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી મિલ્કતમાં / પ્રોજેકટમાં કોઇપણ જગ્યાએથી પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇનમાં લીકેજના કારણે બીલ્ડીંગની મજબુતાઈની કે આયુષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે આવા કલેઇમને ભરપાઇ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) <u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ</u> :-

(i) કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલ્કતનું તથા બીલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટર બેકઅપ તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું તથા ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલકેટ્રીકલ વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે, ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલમ થાય તો બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના કનેથી કબજો સ્વીકારતા પહેલા તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાવાનું રહેશે.

(i) જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(iii) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષના સહિત પ્રોજેકટમાં અન્ય મિલ્કત ધારકોની અથવા તમો બીજા પક્ષના તથા પ્રોજેકટમાં અન્ય મિલ્કત ધારકોએ બનાવેલ સોસાયટીની રહેશે. જો તમો અગર પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકો અગર સોસાયટી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી

પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવબદાર ગણાશે નહી.

(iv) તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં જરૂરીયાત મુજબનું વીજ કનેકશન તથા મીટર આપવામાં આવશે અને તે મુજબનું વાયરીંગ કરવામાં આવશે અને તે મુજબનો જ ઇલેકટ્રીસીટી લોડ તમો બીજા પક્ષનાએ વાપરવાનો રહેશે, જો આપેલ વીજ કનેકશનના લોડ કરતા વધારે ઈલેકટ્રીસીટીનો તમો બીજા પક્ષના વપરાશ કરો અને તેને કારણે શોટ સર્કીટ થાય અને મિલ્કત / બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય અને જાનહાનિ થાય તો તે અંગની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તેવી નુકશાની તમો બીજા પક્ષનાએ, તમારા ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાની રહેશે, તેથી તેવા અકસ્માત નિવારવા તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ લોડ કરતા વધુ ઈલેકટ્રીસીટીના લોડની જરૂર જણાય તો વીજળી વપરાશના લોડીંગની કેપેસીટી તમો બીજા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે ડી.જી.વી.સી.એલ. પાસે ચેક કરાવી લેવી ફરજીયાત રહેશે અને ડી.જી.વી.સી.એલ. જણાવે તે લોડ પ્રમાણેનું કનેકશન અને મીટર મુકાવવાનું રહેશે અને મીટરથી મિલ્કત સુધીનું વાયરીંગ તમારા ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે.

(૭.૭) લીફટ :-

(i) હમો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટમાં સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટનું જરૂરી લાયસન્સ અને પરવાનગી મેળવી ઈન્સ્ટોલેશન કરીશુ, બીજા પક્ષનાએ, મિલ્કતનો કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન / કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે, જો લીફટમાં કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(ii) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા પ્રોજેકેટના અન્ય મિલ્કત ધારકોની સંયુકતમાં અથવા તમો પહેલા પક્ષના તથા પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકો દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સોસાયટીની રહેશે. જો તમો અગર પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકો અગર સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષનાએ અને પ્રોજેકટના તમામ મિલ્કતધારકોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ પ્રકારની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી.

(૭.૮) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, મિલ્કત બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી, તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો પ્રોજેકટમાં મિલ્કત ખરીદનારાઓને આપવા બંધાયેલ નથી. પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે બીજા પક્ષના એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ સાથેનો માત્ર નેકેડ મિલ્કત જ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી પહેલા પક્ષના કને કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. પ્રોજેકટના તમામ પ્લાન એલીવેશન સ્પેશીફીકેશન, ફીકર્ચ્સ સુવિધાઓ વિગેરે લાગતી વળગતી ઓથોરીટી / સરકારી / અર્ધસરકારી / ખાનગી વિગેરેના Subject to એપ્રુવલ હોવાથી તેમાં ફેરફારની શકયતા હોવાથી અમો પહેલા પક્ષના કે આર્કીટેકટ દ્વારા જરૂર પડે તો કરવામાં આવતા તમામ ફેરફારો તમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ દ્વારા જાણ કર્યા વિના ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ અધિકાર અમો પહેલા પક્ષનાનો રહેશે સહી.

(૭.૯) પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ બ્રોસરમાં જણાવેલ એમીનીટીઝને અન્ય સ્થળે ફેરવવાની અથવા રદ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો આ સાટાખતથી તમો બીજા પક્ષનાની તે અંગેની સંમતિ મળી ગયેલ ગણાશે. તેમજ બાંધકામની ગુણવતા જળવાય રહે તે હેતુથી હમો પહેલા પક્ષનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરીશુ, તેવી સમજણ હમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષના ખરીદનારને પહેલેથી જ આપી છે, જે તમોએ સમજી લીધેલ છે, તેથી ભવિષ્યમાં તે બાબતે કોઈ ફરીયાદ કે વિવાદ તમો બીજા પક્ષનાએ, હમો પહેલા પક્ષના સામે કરવા-કરાવવાનો નથી, અને જો તમો બીજા પક્ષના તેવી કોઈ તકરાર કરો-કરાવો તો તે તમામ આથી રદબાતલ થયેલ ગણાશે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી
સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના
બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફલેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- ------------------------------

મિલ્કત વેચનારની સહી :- ------------------------------

(૮) (૮.૧) મિલ્કત ધારકો માટેનું પાર્કીંગ :-

સદરહુ પ્રોજેકટનાં કેમ્પસમાં તમો ખરીદનાર એક કાર પાર્ક બેઇઝમેન્ટ અથવા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કીંગ એરીયામાં (પાર્કીંગ એરીયામાં મિલ્કત ધારકો માટેના પાર્કીંગ તેમજ વીઝીટર્સ પાર્કીંગનો સમાવેશ થાય છે) વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરી શકશો, તે શરતે જ અમોએ સદર મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. અને તમોએ તે શરતે જ આ મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે. તેથી તમો બીજા પક્ષનાએ એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી, કે તમો બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટમાં અન્ય કરતા પહેલા મિલ્કત બુકીંગ / ખરીદ કર્યો છે, તેથી પોતાની પસંદગીના પાર્કીંગની માંગણી કરવા-કરાવવાની નથી. દરેક મિલ્કત ધારકોને ૧(એક) કારનું પાર્કીંગ આપવામાં આવશે, અને ભવિષ્યમાં ખરીદનારે આ બાબતે વાધા-વિરોધ કે દર-દાવો કરવાનો નથી અને જો કરો-કરાવો તો તે રદબાતલ થાય સહી. આ સિવાય કોઈપણ પ્રકારના ફોર વ્હીલર માટેના પાર્કીંગની તમો બીજા પક્ષનાએ હમો પહેલા પક્ષના પાસે માંગણી કરવાની નથી, તેમજ મહેમાનો / વીઝીટર્સ માટેના અલગ પાર્કીંગની માંગણી કરવા-કરાવવાની નથી અને તેવી કોઇ માંગણી બીજા પક્ષના કરીએ - કરાવીએ તો તે રદબાતલ થાય સહી. તેવી ચોક્કસ શરતે આ મિલ્કત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. આમ પાર્કીંગ બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાદ-વિવાદ કે કોર્ટ કેસ હમો બીજા પક્ષનાએ કરવાના નથી અને કરો-કરાવો તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણાય સહી. અને ટુ વ્હીલરનું પાર્કીંગ, ટુ વ્હીલરના પાર્કીંગ સ્લોટમાં બીલ્ડીંગની નીચે જે તે બીલ્ડીંગના મિલ્કત ધારકોએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનું રહેશે. ટુ વ્હીલરનાં પાર્કીંગની પણ કોઇપણ જાતની ફાળવણી કરવામાં આવતી નથી. પરંતુ તમો બીજા પક્ષના તથા પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કતના ધારકો સોસાયટી કે એસોસીએશન બનાવે અને સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન પાર્કીંગ પોલીસી નકકી કરે તે પ્રમાણે તમો બીજા પક્ષનાએ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ મિલ્કત ધારક સભાસદ દુકાન ધારકો માટે આવેલ પાર્કીંગ સહિતની દુકાનો તરફની કોઇપણ કોમન સગવડોમાં વપરાશી હકકો કે અન્ય કોઇ હકકો આપવામાં આવેલ નથી.

(૮.૨) દુકાન ધારકો માટેનું પાર્કીંગ :-

પ્રોજેકટમાં આવેલ દુકાન ધારકોએ દુકાનો માટે આપવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ વહેલા તે પહેલા ધોરણે કરી શકશે તેમજ દુકાન ધારકો માટે બનાવેલ કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ દુકાન ધારકોએ રાસુકો કરવાનો રહશે તેમજ દુકાન ધારકોને સમગ્ર પ્રોજેકટમાં આવેલ બેઇઝમેન્ટ પાર્કીંગ કે રેસીડન્સી અંદરના ભાગમાં આવેલ પાર્કીંગમાં કે રેસીડેન્સમાં આવેલ લીફટ, ટેરેસ, સહિતની પાણીની ટાંકી સહિતની કોમન સગવડોમાં વપરાશી હકક કે અન્ય કોઇ પણ જાતના હકકો આપવામાં આવેલ નથી. એટલે કે દુકાન ધારકો રેસીડન્સના મેઇન ગેટમાં પણ પ્રવેશ કરવા ક સી.ઓ.પી. સહિતની રેસીડન્સમાં આવેલ કોમન સગવડોનો કોઇપણ રીતે વપરાશ કરવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૯) બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કતધારકોએ સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષનાએ સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે, મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર તથા ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટરાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) મિલ્કત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન અને પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિકવેરા જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, પ્રોજેકટનો વીમો, કોમન લાઇટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તથા સફાઇ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પ્રોજેકટના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો ભાગે આવતો હિસ્સો બીજા પક્ષના ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે, વધુમાં, બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક / વાર્ષિક પહેલા પક્ષના કામચલાઉ ફાળો નકકી કરે તે ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી. કે તેવી રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના પાસે પરત માંગવાની રહેશે નહી. કારણ કે, પહેલા પક્ષનાએ તેવી રકમ કુલ મેઇન્ટેનન્સની રકમની બીજા પક્ષનાને ભાગે આવતી રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવી છે.

(૯.૨) સદર પ્રોજેકટમાં આપવા ધારેલ તમામ સુવીધાઓનું મેઈન્ટેન્સ કરવાની જવાબદારી બી.યુ.સી ની તારીખ સુધીની જ પહેલા પક્ષનાની રહેશે. ત્યારબાદ પ્રોજેકટની તથા તેમાં આવેલ તમામ સુવીધાઓના મેઈન્ટેનન્સની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની તથા પ્રોજેકટમાં અન્ય મિલ્કત ખરીદનારાઓ સાથે સંયુકતમાં રહેશે. પરંતુ જો કોઇ સંજોગોમાં બી.યુ.સી. બાદ પણ પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓનું મેઇન્ટેનન્સ પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહે તો પહેલા પક્ષના બી.યુ.સી.ની તારીખથી ૨(બે) વર્ષ સુધી કરશે, અને પહેલા પક્ષના, માસિક મેઇન્ટેનન્સની જે કાંઇ રકમ નકકી કરે તે રકમ ૨ વર્ષ

માટેની એક સામતી પહેલા પક્ષનાને, બીજા પક્ષનાએ આપવાની રહેશે. આ રકમ ફકત મેઇન્ટેનન્સની રકમ છે કોઇ ડીપોઝીટની રકમ નથી, તેથી બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના પાસેથી તે રકમ પરત માંગવાની નથી. પરંતુ બે વર્ષનો પીરીયડ પુર્ણ થયા બાદ મેઇન્ટેનન્સની જવાબદારી કોઇપણ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી. તેવી આથી અહી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહુ પ્રોજેકટમાં ભવિષ્યમાં થનાર મોટા ખર્ચને પહોંચી વળવા બીજા પક્ષના તથા પ્રોજેકટમાં આવેલ અન્ય મિલ્કતધારકોને સુગમતા રહે તેટલા માટે પહેલા પક્ષના લાઇફ ટાઇમ ડીપોઝીટ, મિલ્કતના સ્કવેરફીટ એરીયા પ્રમાણે જે નકકી કરે તે તમો બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને આપવાની રહેશે. અને તે રકમ પહેલા પક્ષના, જયારે પ્રોજેકટનો વહીવટ બીજા પક્ષના અને મિલ્કત ધારકોએ બનાવેલ રજીસ્ટર્ડ સોસાયટીને સોંપે ત્યારે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટીના બેંક એકાઉન્ટમાં પહેલા પક્ષના ટ્રાન્સફર કરશે, કોઇપણ સંજોગોમાં તે રકમ પહેલા પક્ષના, વ્યકિતગત નામે કે એઓપી ના નામે ટ્રાન્સફર કરશે નહી.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તો પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) સુચિત સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ, તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહિતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જયારે પ્રોજેકટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન સગવડોને નિભાવવા માટે સોસાયટી, સર્વિસ સોસાયટી, એસોસીએશન કે તેને લગતી સંસ્થામાં બીજા પક્ષના તથા અન્ય તમામ મિલ્કત ધારકોએ ફરજીયાતપણે સભાસદ બનવાનું રહેશે. તેમજ સભાસદ બનવા અંગે જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ બીજા પક્ષનાએ પુરા પાડવાના રહેશે સહી તથા સદર મંડળી, સોસાયટી વખતો વખત જે નીતિ-નિયમો ઘડે તેનો અચુકપણે પાલન કરવાનું રહેશે અને વખતો વખત નિભાવ ખર્ચે યાને મેઇન્ટેનન્સ નાણાં બીજા પક્ષનાએ તથા અન્ય તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ સોસાયટીને ચુકવી આપવાના રહેશે અને જો તેવા નાણાં ચુકવી આપવામાં કોઇ પણ સભાસદ નિષ્ફળ જાય તો તેને મળતી કોમન ફેસીલીટી સોસાયટી, સર્વિસ સોસાયટી, એસોસીએશન બંધ કરવા હકકદાર રહેશે સહી.

(૧૪) સદરહુ પ્રોજેકટમાં પહેલા પક્ષના નકકી કર્યા સિવાય કોઇ વધારાની અન્ય સુવિધાઓ પુરી પાડે તો તેનો અલગથી ખર્ચ, ચાર્જ બીજા પક્ષના તથા અન્ય સભાસદોએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનો રહેશે તે રકમ ન ચુકવવાની કે ઓછી ચુકવવાની બીજા પક્ષના કે અન્ય સભાસદો તકરાર કરી શકશે નહી અને જો કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

(૧૫) <u>પહેલા પક્ષના પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી</u> :-

(i) પ્રોજેકટ તળેની જમીન સંદર્ભે વકીલશ્રીએ આપેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેકટની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે, અને પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પ્રોજેકટના અમલ માટે પ્રોજેકટની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(ii) પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(iii) પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી. કે કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

(iv) સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન અને તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાનગીઓ માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદરહુ પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન, મિલ્કત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરીને બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફલેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

<u>**મિલ્કત ખરીદનારની સહી**</u> :-

<u>**મિલ્કત વેચનારની સહી**</u> :-

--- ---

(v) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

(vi) પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટ અને સદરહુ મિલ્કત સહિત, પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

(vii) પહેલા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતોએ બીજા પક્ષનાને સદરહુ મિલ્કતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇને કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(ix) પ્રોજેકટ સંપુર્ણ થયેથી અને પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. મળ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારમાં આગળ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષના અને પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકોએ બનાવેલ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન સુપ્રત કરશે.

(x) પહેલા પક્ષનાએ, આજની તારીખે સદરહુ પ્રોજેકટ 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 પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય, તે સુરત મહાનગરપાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

(xi) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૬) તમો બીજા પક્ષના મિલ્કત ખરીદનાર એલોટી આથી પહેલા પક્ષના પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરી બાંહેધરી આપે છે કે,

(i) નીચે પરિશિષ્ટ - એ માં જણાવેલી મિલ્કતનો કબજો લેતા અગાઉ, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલ્કતનું તથા બીલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાઓનું તથા જનરેટર બેક અપનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા વાયરીંગનું તથા સ્વીચો, ડ્રેનેજ, લાઇન, સી.પી., ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ, દરવાજાના લોક વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે, તેમ ગણવાનું રહેશે.

(ii) બીજા પક્ષનાને મિલ્કતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે મિલ્કતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે, અને મિલ્કતનો ઉપયોગ સોસાયટીના નિયમો - વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી, તેમજ શરત નંબર : (૭) માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(iii) બીજા પક્ષના મિલ્કતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલ્કત તથા પ્રોજેકટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા પ્રોજેકટના માળખા અને એન્ટરન્સ સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલ્કતને અને બીલ્ડીંગને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.

(iv) બીજા પક્ષના સદરહુ મિલ્કતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને મિલ્કતને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

(v) બીજા પક્ષનાએ કોમન પેસેજ કે દાદર કે અગાશી કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે ગાર્ડન એરીયામાં તથા કોમન રોડ-રસ્તા ઉપર કોઈપણ જાતની વસ્તુ માલ-સામાન, ફર્નીચર, શુ-રેક, ખુરશીઓ, પાટીયા, ફુલછોડના કુંડાઓ વિગેરે મુકવાના નથી. કોઈપણ પ્રકારનું કાયમી કે હંગામી બાંધકામ કરવાનું નથી, દબાણ કરવાનું નથી. માણસો બેસાડવાનાં કે સુવડાવવાના નથી કે પાલતુ પશુ પક્ષીઓ ખુલ્લી જગ્યામાં રાખવાના નથી કે તેઓ દ્વારા ગંદકી કરવાની નથી. એટલે કે, પેસેજ, દાદર, હરહંમેશ જવા-આવવા માટે ખુલ્લા રાખવાના છે. બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં ઈન્ટીરીયર કરાવો ત્યારે મેઈનગેટ પેસેજમાં લીફટ તરફ ખુલે તે રીતે બનાવવાનો નથી, તેમજ મિલ્કતની અંદર કે બહાર કોઈપણ જગ્યાએ બીજા પક્ષનાએ પાણીનો સંગ્રહ કરવા માટે અલગથી ટાંકી મુકવાની નથી, ઉપરાંત ટેરેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારના ફટાકડા ફોડવાના નથી. રાસુકી જગ્યાઓના ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સાધનોને નુકશાન પહોંચે તેવું વર્તન કરવાનું નથી. ભાંગફોડ, ગંદકી, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કરવાના નથી કે અન્ય મિલ્કત હોલ્ડરોને ન્યુસન્સરૂપ થાય તેવા કૃત્ય કરવાના કે કરાવવાના નથી. તેમજ કોમન પથ-વે, ગાર્ડન એરીયા, પેસેજ તથા દાદર વિગેરે ઉપર ગંદકી કરવાની કે રાખવાની નથી કે કચરો નીચે ફેંકવાનો નથી કે પાન-માવા વિગેરે ખાઈ થુકવાનું નથી.

(vi) બીજા પક્ષના પ્રોજેકટના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, કે મિલ્કતની બહારની દિવાલ કે પાર્ટીશન વોલ તોડી ફલોરીંગ એલીવેશન સાથે જોઈન્ટ કરી શકશો નહી, તેમજ બાહ્ય કલરમાં પણ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી તેમજ બીલ્ડીંગની સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન એટલે કે અંદરના કે બહારના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, પડદી વિગેરેમાં ભાંગતોડ કરી શકશો નહી. તેમજ બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં આવેલ બીમ-કોલમ વિગેરેમાં પણ ઈન્ટીરીયર કરાવતી વખતે ભાંગફોડ કરવાની નથી, એ.સી.ના પાઈપીંગ માટેની જગ્યા ફીકસ્ડ કરેલ છે અને તે પ્રમાણે બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં પણ એ.સી. ના પાઈપીંગ અને ડ્રેઈનની લાઈન નાંખવાની રહેશે તેથી એ.સી.નું પ્રોજેકશન દિવાલમાં બાકોરું પાડી કરવાનું નથી. કે અલગથી પાઈપીંગ કે ડ્રેઈન લાઈન પસાર કરવાની નથી કે આઉટ ડોર યુનિટ કોમ્પ્રેશર પ્રોજેકટના એલીવેશન, આઉટર દિવાલ તેમજ પેસેજમાં મુકવાનું નથી, તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, એક્ષટર્નલ રેલીંગ, પ્લમ્બીંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ બીજા પક્ષના પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં ઈન્ટરીયર કરાવતા અગાઉ, પહેલા પક્ષનાનું / સર્વિસ સોસાયટીનું અગર સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનરનું / આર્કીટેકટનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે. જો બીજા પક્ષના, તમો પહેલા પક્ષનાની અગર સર્વિસ સોસાયટીનું અગર સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનરનું / આર્કીટેકટનું એન.ઓ.સી. મેળવ્યા વગર ઈન્ટીરીયર કરાવશો અને તેને કારણે બીમ કોલમ પડદી વિગેરેને નુકશાન થાય અને ઈમારતની સ્ટ્રકચરલ સ્ટેબીલીટી જોખમાય અને કોઈ જાનહાની થાય તો તેની તમામની જવાબદારી બીજા પક્ષના ખરીદનારની છે સહી અને રહેશે સહી.

(vii) બીજા પક્ષના દ્વારા મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે મિલ્કત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી. તેમજ બીલ્ડીંગ તથા મિલ્કતની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીકટ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રોજેકટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ મિલ્કતમાં આવેલા કોલમો, બીમો, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી.

(viii) વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટ તળેની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનો તેમજ કોમન એમેનીટીઝનો પણ વણવહેંચાયેલા હિસ્સાનો માલીકી હકક આપવામાં આવનાર છે તે વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનો તથા કોમન એમેનીટીઝનો બીજા પક્ષનાએ કયારેય પણ અલગથી હકક માંગવાનો નથી કે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની હદ નિશાની બતાવી વહેંચણ કરવાની માંગણી કરવા-કરાવવાની નથી. તેથી પ્રોજેકટ તળેની જમીનનો તથા કોમન એમેનીટીઝનો માલીકી હકક પ્રોજેકટના અન્ય મિલ્કત ધારકો સાથે સંયુકતમાં રહેશે.

(ix) બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બીલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ મિલ્કતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફલેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

-- --

(x) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલા વીજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જના પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહશે.

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

(xii) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ તથા અન્ય લેણી રકમ નાણાં પુરેપુરી ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મિલ્કત ભાડે, આપી શકાશે નહી, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

(xiii) મજકુર પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલા મિલ્કતની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ બીલ્ડીંગ સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે

(xiv) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને યોગ્ય સમયે મિલ્કતના કોઇપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની પ્રીમાઇસીસ તથા મિલ્કતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(xv) પ્રોજેક્ટમાં લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન એરીયામાં બીલ્ડીંગ તથા પાર્કીંગ એરીયા સિવાયના એરીયાનો સમાવેશ થશે, સદરહુ એરીયાના કોમન સુવિધાઓ જેવી કે, મલ્ટીપર્પઝ હોલ, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, ફીટનેશ સ્ટુડીયો, જનરેટર, બેકઅપ, ગાર્ડન વિગેરેનું બાંધકામ કરવામાં આવશે, આમ, આ રીતે કુલ લેન્ડ સ્કેપ એરીયાના કેમ્પસના અન્ય કોઇપણ સ્થળે આપવામાં આવનાર અન્ય સુવિધાઓ તથા અન્ય ડેકોરેટીવ લેન્ડસ્કેપ એલીમેન્ટનો સમાવેશ થશે, ગાર્ડન સહિતની તમામ સુવિધાઓની ખાત્રી તમો બીજા પક્ષનાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ કરી, મિલ્કતનો કબજો સ્વીકારવાનો રહેશે.

(xvi) તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતના દરેક બાથરૂમ, સકલેસ હમો પહેલા પક્ષના તૈયાર કરી આપીશુ, તેથી કોઇપણ બાથરૂમમાં કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ તમો બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાની નથી. તેમ છતા, તમો બીજા પક્ષનાને બાથરૂમમાં તોડ-ફોડ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની નીચે આવેલ મિલ્કતના માલીક / કબજેદારની સંમતિ મેળવવી જરૂરી રહેશે. અને જો તેવી તોડફોડના, રીપેરીંગના કારણે તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની નીચેની મિલ્કતમાં કે અન્ય ઠેકાણે પાણીના લીકેજ થાય તો તે રીપેરી કરવા મુળભુત સ્થિતિમાં લાવવા માટેના ખર્ચ સહિતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૧૭) <u>વેચાણ આપેલ મિલ્કતના કાયદેસરના વપરાશ માટેની સ્પષ્ટતા :-</u>

(૧૭.૧) <u>ફ્લેટના કાયદેસરના વપરાશ બાબતની સ્પષ્ટતા :-</u>

તમો બીજા પક્ષનાને પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કત ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે કાયદેસરના વપરાશ માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કર્યુ છે, તેથી સદરહુ મિલ્કતનો તમો બીજા પક્ષનાએ ટ્યુશન કલાસીસ, ઓફીસ, કલીનીક, બ્યુટી પાર્લર, સ્પા મસાજ પાર્લર, ગેસ્ટ હાઉસ, ટીફીન ટ્રીટ ચલાવવાનુ નથી કે હલકી તેમજ ભારે મશીનરી ગોઠવી ચલાવવાની નથી કે ઘોંઘાટ - ન્યુસન્સ ઉત્પન્ન થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી કે નશાત્મક પીણાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી કે વેચાણ કરવાનું નથ કે કોઇપણ જાતના કાયદાકીય પ્રતિબંધીત કૃત્યો કરવા-કરાવવાના નથી કે તે માટે કોઇને ભાડે કે લીવ એન્ડ લાયસન્સથી આપવાન નથી અને તે નિયમોનું પાલન કરવાની શરતે તમોને સદરહુ મિલ્કત તમારા રહેઠાણના હેતુ માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કર્યુ છે.

(૧૭.૨) <u>દુકાનના કાયદેસરના વપરાશ બાબતની સ્પષ્ટતા :-</u>

તમો બીજા પક્ષનાને પરિશિષ્ટ - એ વાળી મિલ્કત ફકત તમારા કાયદેસરના ધંધા / રોજગાર વેપાર માટે વેચાણ આપવાનુંનકકી કર્યુ છે, જેથી મિલ્કતમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કે તમો બીજા પક્ષનાના ભાડુતો / ટ્રાન્સફરીઓ ભારે તેમજ હલકી મશીનરીઓ ગોઠવી ચલાવવાની નથી કે ઘોંઘાટ થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી કે મિલ્કતમાં કાયદામાં પ્રતિબંધીત કરેલા હોય તેવા કૃત્ય કરવા-કરાવવાના નથી તે નિયમોનું પાલન કરવાની શરતે તમોને સદરહુ મિલ્કત તમારા કાયદેસરના ધંધા / રોજગાર / વેપાર માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કર્યુ છે.

આમ, તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ ફલેટ માટે શરત નંબર : (૧૭.૧) માં જણાવ્યા મુજબ તથા દુકાનનો ઉપયોગ શરત નંબર : (૧૭.૨) માં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષનાએ કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં સોસાયટીના કે સરકારશ્રીના કોઇ નિતિ-નિયમોનો અને ધારા-ધોરણોનો ભંગ તમો બીજા પક્ષના કે તમારા ભાડુતો,

ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ કરો અને તેને કારણે પ્રોજેક્ટના અન્ય મિલ્કત ધારકો / કબજેદારોના જાનમાલને જે કોઈપણ નુકશાન થાય તે માટે તમો બીજા પક્ષનાની (કસુર કરનારની) જવાબદારી રહેશે અને તેવું નુકશાન ભરપાઈ કરવાની જવાદબારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. તમો બીજા પક્ષના ભવિષ્યમાં જયારે પણ આ મિલ્કત અન્ય કોઈને પણ તબદીલ કરશો કે ભાડે આપશો અને આ મિલ્કતના જે કોઈ તબદીલીના દસ્તાવેજો / ભાડા કરાર થાય તે તમામ દસ્તાવેજો કે ભાડા કરાર કે અન્ય કોઈપણ કરાર કરતી વખતે આ કરારની તમામ શરતો તથા સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના તમામ નિયમો ખરીદનારને / ભાડુતને લાગુ પડશે તથા બંધનકર્તા રહેશે. વળી, આ કરારમાં લખેલી શરતો પૈકી કોઈપણ શરતનો તથા સર્વિસ સોસાયટી અગર એસોસીએશનના તથા સરકારશ્રીના નિયમોનું તમો બીજા પક્ષના કે તમારા ભાડુતો / ટ્રાન્સફરીઓ ભંગ કરે તો સર્વિસ સોસાયટી અગર એસોસીએશનના ઓથોરાઈઝડ પર્સન અથવા સરકારશ્રીના પ્રતિનિધિઓ આવો શરતભંગ અટકાવવા તમો બીજા પક્ષનાને અગર તમારા ભાડુત / ટ્રાન્સફરીઓને નોટીસ આપવા તથા તમો બીજા પક્ષનાને અગર તમારા ભાડુત / ટ્રાન્સફરીઓને રાસુકી સગવડોનો ઉપયોગ કરતા અટકાવવા તથા તે અંગે તમો બીજા પક્ષના / ભાડુત / ટ્રાન્સફરીઓ સામે જરૂરી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે સહી. વળી, તમો બીજા પક્ષના સદરહુ મિલ્કત કોઈને ભાડે આપવાનું કે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરો તે અગાઉ, બીજાપક્ષનાએ સર્વિસ સોસાયટી અગર એસોસીએશનની પરવાનગી લેવી જરૂરી રહેશે સહી.

(૧૮) સમગ્ર પ્રોજેક્ટમાં એક કરતા વધારે બિલ્ડીંગોનું આયોજન હોવાથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, બાકીના બીલ્ડીંગોનું કામ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન માલ-સામાનની હેરાફેરી તથા આવા ગમન સામે તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો વાંધો લેવાનો નથી કે તે અંગેની કોઈપણ જાતની તકરાર બીજા પક્ષના સાથે કરવા-કરાવવાની નથી, એટલુ જ નહી, પરંતુ તેવા કામ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન તમો પહેલા પક્ષનાને અગવડ પહોંચ તે સામે તમો તકરાર લઈ શકશો નહી, તેવા કામોમાં તમારે સહકાર આપવાનો છે સહી અને રહેશે સહી.

(૧૯) સમગ્ર પ્રોજેક્ટનું નામ રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ રાખવામાં આવેલ છે તે નામ કાયમ રહેશે, કોઈપણ ફ્લેટ / દુકાન ધારકોએ પ્રોજેક્ટનું નામ બદલવાનું નથી. અને પ્રોજેક્ટની દરેક બીલ્ડીંગ ઉપર ઉપર એવીએશન લાઇટ મુકવામાં આવશે તે લાઇટ હરહંમેશ માટે ચાલુ રાખવાની રહેશે.

(૨૦) પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ થાય તે સમયે જે મિલ્કતોનું વેચાણ થયેલ ન હોય, તે તમામ મિલ્કતોની માલીકી હમો પહેલા પક્ષનાની રહશે અને તે સંજોગોમાં તેવી મિલ્કતોના મેઇન્ટેનન્સની રકમ હમો પહેલા પક્ષનાએ આપવાની રહશે નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ હમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે, પરંતુ જયારે મિલ્કતનું વેચાણ થાય અને ખરીદનારને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી મેઈન્ટેનન્સ શરૂ થયેલ ગણાશે અને મિલ્કત ખરીદનાર ફાળે પડતા મેઇન્ટેનન્સની રકમ આપવા જવાબદાર થશે.

(૨૧) પ્રોજેક્ટમાં વરસાદી પાણીથી બોરવેલ રી-ચાર્જીગ કરી શકાય તે હેતુથી રી-ચાર્જીગ સીસ્ટમ હમો પહેલા પક્ષના બનાવી આપીશુ, તેથી ચોમાસાની શરૂઆત પહેલા રી-ચાર્જસ સીસ્ટમ સર્વિસ કરાવી લેવાની રહેશે. પ્રોજેક્ટના તમામ મિલ્કત ધારકોની મિલ્કતમાંથી ઉત્પન્ન થતો ઓર્ગેનીક વેસ્ટ સેગ્રીગેશન (ભીના - ગ્રીન કલરની અને સુકો બ્લ્યુ કલરની ડસ્ટબીનમાં એમ અલગ) કરીને સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની સુચના મુજબ ડીસ્પોઝ કરવાનો રહેશે.

(૨૨) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળી ને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૨૩) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ સદરહુ મિલ્કત અથવા પ્રોજેક્ટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સામે મિલ્કતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી. અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, કોમન એમેનીટીઝ ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાના કબજા વપરાશમાં રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને મિલ્કતના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી.

(૨૪) <u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.</u>

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ મિલ્કતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, મિલ્કત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી, અને જો આ કરાર કરતા અગાઉ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ લોન મેળવેલ હોય તો જે બેંકમાંથી પ્રોજેક્ટ લોન મેળવી હોય તે બેંકનું એન.ઓ.સી. દસ્તાવેજ સમયે પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાના નામનું મેળવી આપવાનું રહેશે.

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

<u>**મિલ્કત ખરીદનારની સહી**</u> :- <u>**મિલ્કત વેચનારની સહી**</u> :-

-- --

(૨૫) બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે, તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ ચુકવીને આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમિત કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહશે અને બીજા પક્ષના તરફથી સહી થયેલો કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષના સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, અથવા નોટરી પબ્લીક રૂબરૂ આ કરારની નોંધણી કરાવશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીમાં અથવા નોટરી સમક્ષ આ કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમની ચુકવણી ન કરે અને બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે તો પહેલા પક્ષના આ ચુક ને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની મિલ્કત ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબંધમા જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પહેલા પક્ષનાએ પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે, બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે સદરહુ મિલ્કતની કોઇપણ કાર્યવાહી જેવી કે, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી, અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે.

(૨૬) સમગ્ર કરાર :-

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ અથવા નોટરાઇઝડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરારથી સદરહુ મિલ્કત અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ ગણવાની રહેશે, અને ફકત આ કરાર અમલમાં રહેશે.

(૨૭) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમા, તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(૨૮) કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષના તથા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ વિગેરેને લાગુ પડશે, આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે કારણ કે , આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલ્કત સાથે જોડાયેલ છે.

(૨૯) કરારની જોગવાઇઓ રદ કરવા બાબત

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર હોવાનું કોઇપણ કાયદા હેઠળ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત 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 જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૦) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટમાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પ્રોજેકટમાં સમાવિષ્ટ તમામ મિલ્કતના / પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહશે.

(૩૧) વધુ બાંહેધરીઓ

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં આવેલા અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને અનુમોદન આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત / લખાણ કરવાના થાય તો તથા લખાણો તમો બીજા પક્ષનાએ, હમો પહેલા પક્ષનાને કરી આપવાના રહેશ સહી.

(૩૨) અમલનું સ્થળ

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ___ના _____માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

------------------------------------ ------------------------------------

બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે અથવા નોટરી પબ્લીક સમક્ષ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુર્ણ થયેલી ગણાશે, આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે, તેમજ આ કરાર થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૩૩) પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરી કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૩૪) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ઉપર જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અથવા એક બીજાના ઇ-મેઇલ પર મોકલવાની / આપવાની રહેશે આ રીતે બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને રજી. પો. એ.ડી. કે ઇ-મેઇલ પરથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૩૫) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા)

બીજા પક્ષના યાને મિલ્કત ખરીદ કરવાની ઇચ્છ ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય, તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૬) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૭) વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને રેરા અધિકારીને મોકલવાની રહેશે.

(૩૮) લાગુ પડતો કાયદો

ભારતદેશ પુરતા અમલમાં હોય તેવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

-:: પરિશિષ્ટ - ૧ ::-

સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં આવેલ જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૯/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તેને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૪૮૮૬ ચો.મી. અને ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ એટલે કે ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન **જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.**

ઉત્તરે	:-	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૮/એ વાળી મિલ્કત.
દક્ષિણે	:-	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૨ વાળી મિલ્કત તથા સેલ ફોર કોર્મશીયલની જમીન
પૂર્વે	:-	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૩ વાળી મિલ્કત.
પશ્ચિમે	:-	૪૫.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો.

-:: પરિશિષ્ટ - એ ::-

-:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતી વિગત ::-

સુરત જીલ્લાના, તાલુકા ઉધના (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ - પરવટની સીમમાં આવેલ જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૯/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૧ (પરવટ-ગોડાદરા) લાગુ પડતા તેને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____ માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

-- --

૪૮૮૬ ચો.મી. અને ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ એટલે કે ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **"રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટના **બીલ્ડીંગ નંબર :** __________ માં __________ **માળ** પર **ફલેટ / દુકાન નંબર :** ____________ વાળી મિલ્કત કે જેનું કારપેટ એરીયા (વપરાશી એરીયા) મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ _______ ચો.ફુટ યાને ____________ ચો.મી. તથા તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ____________ ચો.ફુટ યાને __________ ચો.મી. છે જેનું કુલ્લે **બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુમારે** __________ **ચો.ફુટ યાને** ____________ **ચો.મી.** છે તે મિલ્કત તથા **તળની જમીનમાંના વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની સુમારે** ________ **ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન સહિતની મિલ્કત** તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-

એણી વિગતનો આ વેચાણ અંગેનો કરાર અમોએ તમોને સંપૂર્ણપણે સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યક્તિની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણ ને વશ થયા વગર, બીનકેફ હાલતમાં, અકકલ હોશિંયારીથી, શુધ્ધબુધીથી, રાજીખુશીથી વાંચી વંચાવી સાંભળી, સમજી વિચારી ને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તદુંરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થિતિમાં જે રીતે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુકત સંમતીથી લખી આપેલ છે અને સદર વેચાણ અંગેનો કરારમાં તમો બીજા પક્ષનાએ પણ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તદુંરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ અંગેનો કરારમાં દર્શાવેલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ અંગેનો કરારમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી સદર વેચાણ અંગેનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સહિત ઈત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી. આ કરારને નોંધણી માટે પહેલા પક્ષનાએ રજુ કર્યો છે અને તેની નોંધણી પહેલા પક્ષનાએ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી રૂબરૂ હાજર રહી કરેલ છે.

અત્રે-------------------------------------મતુ   તત્રે---------------------------------------શાખ

પહેલા પક્ષના :-
શ્રી શીવશકિત કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

---   ---

(અંકુર અનીલ રૂંગટા)

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના _____માળ, ફલેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ___ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :-   **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

---   ---

નોંધણી અધિનિયમની કલમ - ૩૨(એ) મુજબ

ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.

પહેલા પક્ષના : - | **ફોટો** | **અંગુઠાનું નિશાન**

શ્રી શીવશક્તિ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

(અંકુર અનીલ રૂંગટા)

ડાબા હાથના
અંગુંઠાનું નિશાન

બીજા પક્ષના : - | **ફોટો** | **અંગુઠાનું નિશાન**

ડાબા હાથના
અંગુંઠાનું નિશાન

ડી. સુરત, સબ-ડી. ઉધના (સુરત સીટી), ગામ - પરવટ, બ્લોક નં. ૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૧, એફ.પી.નં. ૪૧ વાળી સુમારે ૪૮૮૬.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર આયોજીત રૂંગટા ગ્રીન હોમ્સ ના બીલ્ડીંગ નંબર : ____ના ______માળ, ફ્લેટ નંબર : ____, કારપેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ____ ચો.મી. છે તે મિલ્કત

મિલ્કત ખરીદનારની સહી :- | **મિલ્કત વેચનારની સહી :-**

----------------------------------- | -----------------------------------