((૩))

// <u>કબજા વગરનો સાટાખત</u> //

આજરોજ તારીખ

<u>કબજા વગરના સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર ::</u>

"શીવમ્ બીલ્ડકોન" (એક ભાગીદારી પેઢી જેનું ઠેકાણું : પાલ, સુરત)

PAN NO : AEVFS 5522 G

તરફે જેનાં અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે....

ગૌરવકુમાર તળશીભાઇ ડોબરીયા

ઉ.આ.વ. ૩૧, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

પેઢીનું સરનામું : શુભમ્ સ્કાય, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૫, એફ.પી. નં.૮૪,

બ્લોક નંબર ૭૦ પૈકી નોશનલ સબડીવીઝન નંબર ૧, ગૌરવપથ રોડ, પાલ, સુરત-૩૯૫૦૦૯.

<u>કબજા વગરના સાટાખતનો કરાર લખાવી લેનાર યાને બીજા પક્ષના યાને ખરીદનાર ::-</u>

નામ :- ....

ઉ.આ.વ. :- ...., ધંધો :-.........................., જાતનાં :- ....

રહેવાસી :- ....

પાન કાર્ડ નંબર :- ....

મોબાઇલ નંબર :- ....

ઇ-મેઇલ :- .... @ .... com

જત પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણનો કરાર કરવામાં આવે છે તે એવી રીતે કે...,

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણના મોજે **ગામ પાલ**ના રેવન્યુ **સર્વે નંબરઃ ૮૮, બ્લોક નંબરઃ ૭૦** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨,૫૪૫ ચો.મી. છે. જેનો પ્રિલિમિનરી ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૧૫(પાલ), ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૮૪ કે જેનું ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૮,૭૮૨ ચોરસ મીટર વાળી બીન ખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા સબ-પ્લોટો પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨,૦૯૦.૦૬ ચોરસ મીટર બીન ખેતીની થયેલી જમીન કે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ મોજે : **પાલ**ના રેવન્યુ **સર્વે નંબરઃ ૮૮, બ્લોક નંબરઃ ૭૦** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૪૫ ચોરસ મીટર છે. જેનો પ્રિલિમિનરી ટી.પી.સ્કીમ

નંબર ૧૫(પાલ), ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૮૪ કે જેનું ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૮,૭૮૨ ચોરસ મીટર વાળી બીન ખેતીની જમીન માં પાડવામાં આવેલ સબ-પ્લોટો પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨,૦૯૦.૦૬ ચોરસ મીટર ચો. મી. બીનખેતી બહુહેતુક ઉપયોગ કરવા માટે કલેકટરશ્રી, સુરતનાને અરજી કરતા તેઓએ તેમના હુકમ નં. ૨૫૯૨/૨૨/૧૬/૦૪૧/૨૦૨૨ થી તારીખ ૨૮-૧૨-૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ કરેલ છે. જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર ૯૩૮૦ થી તારીખ ૨૮-૧૨-૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ થયેલ છે.

સદરહું ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૮૪ કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮,૭૮૨ ચોરસ મીટર જમીન કે જેમાં જુદા જુદા ત્રણ સબ-પ્લોટ પાડવામાં આવેલ છે. જે પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૨,૦૯૦.૦૬ ચોરસ મીટર તથા સબ-પ્લોટ નંબર ૨ નું ક્ષેત્રફળ આશરે ૩,૩૪૪.૯૪ ચોરસ મીટર તથા સબ-પ્લોટ નંબર ૩ નું ક્ષેત્રફળ આશરે ૩,૩૪૭.૦૦ ચોરસ મીટર પાડવામાં આવેલ છે. જે જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલીકા, શહેરી વિકાસ ખાતામાં અરજી નંબર 002BDP22231805 થી અરજી કરતા ડેવલોપર પરમીશન નંબર 002LD22230334 થી આપેલ. અને બાંધકામ કરવા માટે તેમના હુકમ નંબર ટી.ડી.ઓ/પીવી/૨૯૬ થી તારીખ ૦૯/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે વખતો વખત GDCR ના ફેરફારોને આધિન પ્લાન રીવાઇઝડ કરાવશે. હાલ જોગવાઇઓને આધિન મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. મંજુર થવાથી બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરેલ છે. ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ કોઇપણ રીતે ઇફેકટ ન થાય તે રીતે ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઇઝડ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષના આવા રીવાઇઝડ પ્લાનની માહીતી સાથે ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે. તે અંગે બીજા પક્ષના સંમત છે. પહેલા પક્ષના સરકારી સતાઓ દ્વારા કોઇ સુધારો-વધારા અથવા કોઇ કાયદાકીય જોગવાઇઓને આધિન સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઇપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે એપાર્ટમેન્ટને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની ૨/૩ સભ્યોની સંમતિથી કરી શકશે.

મજકુર જમીનમાં થયેલ પ્લાન મુજબ **"શુભમ્ સ્કાય"** નામની બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ સદરહુ જમીન ઉપર મહે. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા યુનિટો ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા પહેલા પક્ષનાના હકક અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ નોંધણી કરાવવા અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .... થી તારીખ : .... થી આપેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા પરિયોજનામાં યાને કે **"શુભમ્ સ્કાય"** નામની ઈમારતમાં મંજુર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગને (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા યોજના અથવા પરિયોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) જે **બિલ્ડીંગ**ના **.......માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ :.......** ધરાવતો ફ્લેટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "**ફ્લેટ**" અથવા "**મિલકત**" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઇટ તેમજ અન્ય કોઇ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફકત માહિતી અને માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઇ ફેરફાર નથી અને ફ્લેટ તથા પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર તમો બીજા પક્ષના એવા એલોટીને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. તે તમામ માહિતી હકીકત સમજી વિચારીને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતની ફરીયાદ કરવાની રહેતી નથી.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટને કાયદાની જોગાવઇ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એકટ (રેરા) માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .... થી તારીખ : .... ના રોજ આપેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે. તઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટો(ફ્લેટ/યુનિટો)નું વેચાણ કરાર કરવાનો તેમજ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ્સ સંબંધિત હકક દર્શન તમામ દસ્તાવેજો પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કિટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જિનિયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત "અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પત્રક (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે, તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાનો હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ ઉતારો

અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકોર્ડ, ટાઇટલ રીર્પોટ ની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસેલ છે. અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને સદરહું ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્રારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ફ્લેટની મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠીની પ્રમાણિત નકલ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂરી જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીઓ દ્રારા જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્રારા ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા પ્રોજેકટમાં મંજુર પ્લાન મુજબ પરિશિષ્ટ-ર માં દર્શાવેલ મિલકતની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને માંગણી કરી છે. અને તેના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી દર્શાવેલ મિલકતનું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ પરિશિષ્ટ-રમાં દર્શાવ્યા મુજબ છે. (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારની ફિનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપર્ણ સમજાવેલ છે. અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને સદરહું ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ

જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને જો કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું અને જોગવાઈઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ છે.

ઉપરોકત વિગતોની રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે. અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરેલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રકમ "ચુકવણીની વિગત" કોસ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી પરિશિષ્ટ-૨માં દર્શાવેલ મિલકત બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

-:: શરતો ::-

૧. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ (ભોંયરા) તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા પહેલા માળ થી ઉપર તમામ રહેણાંક હેતુ માટે બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઇ સરકારી સતા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૨. (A) **"શુભમ્ સ્કાય"** પ્રોજેકટના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ -૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે.

(B) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા તથા વોશ એરીયાનો વિસ્તાર પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે.

(C) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તે ફ્લેટને લાગુ ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે.

(D) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણથી આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહિયારી વાપરવાની છે.

૩. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **"શુભમ્ સ્કાય"** ના હાઇરાઇઝ બિલ્ડીંગના **.......... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત કુલ કિંમત રૂા........../- અંકે રૂપિયા.......... પુરા છે.

૪. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં /પરિપત્ર/હુકમ/ નિયમ/ વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૫. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા આજદિન સુધી નીચેની વિગતે કુલ કિંમતના ૧૦(દસ) ટકાથી વધુ નહી એવી રીતે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંકનુ નામ	વિગત	તારીખ	રકમ
			કુલ રકમ	

સદરહું મિલકતની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબકકાવાર તમો બીજા પક્ષનાએ હમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપવાના છે.

-:: ચુકવણીની વિગત ::-

હપ્તો ક્રમ	વિગત	ટકાવારી
૧.	સાટાખત પહેલા	૧૦ %
૨.	સાટાખતની નોંધણી થયા પછી	૩૦ %
૩.	પ્લીન્થ લેવલ પૂર્ણ થયા પછી	૪૫ %
૪.	સ્લેબ લેવલ પૂર્ણ થયા પછી	૭૦ %
૫.	દિવાલ, પ્લમ્બીંગ, ઇનર પ્લાસ્ટર, વોટર પ્રૂફીંગ પૂર્ણ થયા પછી	૭૫ %
૬.	આઉટર પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ લેવલ પૂર્ણ થયા પછી	૮૦ %
૭.	સ્ટેર કેસ, લીફટવેલ, શટર પૂર્ણ થયા પછી	૮૫%
૮.	વોટર પમ્પ, ટેરેશ, લિફ્ટ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ પૂર્ણ થયા પછી	૯૫ %
૯.	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ (બી. યુ. સી.), દસ્તાવેજ કર્યા પહેલા	૧૦૦ %

ચુકવણીની પધ્ધતી ::-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી ઉપરના કોષ્ટક મુજબ ચુકવણી કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષના તે મુજબ ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે તો વાર્ષિક **SBI MCLR + 2 %** થી વધુ ના હોય તેવા દરે વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.

તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ/આર.ટી.જી.એસ./એન.ઇ.એફ.ટી. અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"શીવમ્ બીલ્ડકોન"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

૬. ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં ફલેટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસૂલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી. એસ.ટી., આઇ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝેટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તમામ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૭. **"શુભમ્ સ્કાય"** પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ પરિશિષ્ટ-૨માં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકત છે. જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રકળમાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં કોઇ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની ઉપર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા ક્ષેત્રફળ પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. અને જે રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વાર્ષિક **SBI MCLR + 2 %**

થી વધુ ના હોય તેવા વ્યાજ સહીત ચુકવવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થાય તો વધારાના ક્ષેત્રફળવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫(પિસ્તાળીસ) દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૨ અને ૩ માં થયેલ સમજૂતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયા 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 લેવાનો નથી.

૯. **"શુભમ્ સ્કાય"** પ્રાજેકટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતા પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) મેળવી લેવા સંમત છે.

૧૦.બન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે. અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાનાં એસોસિએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવીજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૩, ૪ અને ૫ મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજનાં નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમ જ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૧૧.સદરહુ જમીનનાં ૭/૧૨ મુજબનાં ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટના સબ-ડીવીઝન વાળી જમીનમાં સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી. પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

૧૨.મજકુર **"શુભમ્ સ્કાય"** નામનાં પ્રોજેકટનાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીન સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૩,૭૬૨.૧૧ ચોરસ મીટર છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ.ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ

એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને ૧,૮૮૦.૫૪ ચોરસ મીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરીને બિલ્ડીંગનું આયોજન પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટ માની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫,૬૪૨.૬૫ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજૂતીના આધારે, ફલેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફારો થાય અને વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગીના નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવા પાત્ર થાય તો બુકિંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રિવાઇઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રિવાઇઝ પ્રોમોટરે કરવાનું રહશે. વપરાશ પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો "એસોસિયેશન ઓફ એલોટી"ની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

૧૩.પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજથી રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમય મર્યાદાથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **SBI MCLR + 2 %** થી વધુ ના હોય તેવા દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો નિયત સમય મર્યાદાથી વધારાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **SBI MCLR + 2 %** થી વધુ ના હોય તેવા દરે બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૧૪.આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી 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 ૧૩ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે.

(બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કર વેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિને-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી.થી અથવા ઇ-મેઇલથી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, સદરહુ મિલકત અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ કર્યોથી દિન-૩૦(ત્રીસ)ની અંદર રકમ પરત કરવાની છે અથવા ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પ પસંદ કરવા તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે. એલોટી કોઇપણ કારણોસર જો આ સાટાખત રદ કરાવવા ઇચ્છે તેમજ એલોટી શરતોનું પાલન ન કરે અને પ્રમોટરે સાટાખત રદ કરવું પડે તો તે સાટાખત રદ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવા કે રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૧૫.સદરહું બિલ્ડીગમાં અને ફલેટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લિફટ વિગેરે સારી ગુણવત્તા વાળી વાપરવામાં આવશે જેની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સીથી જોડેલ છે.

૧૬.પહેલા પક્ષનાએ ફલેટનો કબજો તારીખ : **<u>૩૧-૧૨-૨૦૨૮</u>** ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફલેટનો 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 જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં

આવે તેટલા સમયગાળાનું ખંડ ૧૩ માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના ફ્લેટની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(A) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિઓ જેવી પૂર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

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

(C) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલિવરીના કારણે.

(D) ટાઇટલ કલીયર રીર્પોટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા વિવાદ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

(E) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

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

(G) ગુજરાત વિધુત બોર્ડ દ્વારા ટ્રાન્સર્ફોમર, ઇલેક્ટ્રીક મીટર તથા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા બી.યુ.સી., ડ્રેનેજ, પાણીની લાઇન, પાણીના મીટર, લિફ્ટના લાઇસન્સ તથા અન્ય સરકારી પરવાનગી, લાયસન્સો વિગેરેમાં મોડું થવાના કારણે.

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

૧૭. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી ~ Procedure For Taking Possession

પહેલા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫(પંદર) દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ / ઇ-મેઇલ તથા

મોબાઇલ ફોન દ્વારા આપવાની રહેશે. અને તદાનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પુરાવા જેવા કે પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ/આધારકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૧૮.પ્રોજેકટના વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ વાપરવા તૈયાર છે. તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની નોટીસ મળ્યાના ૧૫(પંદર) દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

પરંતુ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલુ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ યાને બી.યુ.સી. બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી સર્ટીફીકેટ આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે પહેલા પક્ષના એલોટીએ બાકી તમામ ચુકવણી, મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તથા તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા સ્થાનિક કર વેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૧૯. બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો ~ Failure of Allotee To Take Possession Of Apartment/Flat

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૧૭ મુજબની નોટીસથી જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૧૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટ/યુનિટનાં મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજાગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફલેટ/યુનિટ અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૨૦. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા પ્રોજેકટમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગાવઇ અંગેની કોઇ ખામી 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. પરંતુ તે અનુસંધાને એલોટીની અન્ય કોઇ માલ-મિલકત ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષના પ્રયોજકની રહેશે નહી. અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગાવઇ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્રારા 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. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્રારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશની સુવિધાની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષે વર્ષે જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ ગર્વમેન્ટ એપ્રુવર્ડ કોન્ટ્રાકટરને આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૨૧. બિલ્ડીંગને નુકશાન ~ Damage to Building

(A) જો બીજા પક્ષના દ્રારા બિલ્ડીંગના કોઇ પણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડકામના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(B) કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે કોઇ જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(C) બીજા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીગમાં કે રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઇ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઇપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીગની મજબુતાઇમાં કે આયુષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઇમને ભરપાઇ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨૨. આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ ~ Fire and fire fighting system

(A) જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી. અને પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(B) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમને મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(C) કબજો લેતા પહેલા એલોટીએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાઓનું જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની

ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઈ કામમાં ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ એલોટીએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પ્રમોટરને લેખિતમાં કરવાની રહેશે. અને જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે એલોટી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૩. લિફ્ટ ~ Lift

(A) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લિફ્ટ લાયસન્સ, લિફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટનાં કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ નહી કરવામાં આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(B) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટનું બી.યુ.સી. આવ્યા પછી ફ્લેટ/યુનિટ/એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લિફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફ્ટમાં 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 પક્ષના અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૪. પાર્કિંગ ~ Parking

પ્રોજેકટમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના તેવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબૂલ, મંજુર રાખેલ છે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. પરંતુ દરેક સભાસદોને પસંદગીનો એકસરખો અધિકાર રહેશે. આમ યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોને પાર્કિંગમાં હિસ્સો સહિયારો રહેશે. પહેલા પક્ષનાએ પાર્કિંગનો કોઇ ચાર્જ લીધા વિના પાર્કિંગ આપેલ છે. દરેક એલોટીને પાર્કિંગનું એલોટમેન્ટ કરેલ નથી.

૨૫. મિલકતનો ઉપયોગ ~ Use of Apartment

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલી મિલક્તમાં કોઈપણ પ્રકારની મેન્યુફેકચરીંગ પ્રવૃતિ કે હેવી મશીનરી મુકી શકાશે નહી કે અન્ય ધારકોને ન્યુસન્સ, ત્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહી કે સ્ટ્રકચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ પણ કરી શકાશે નહી.

૨૬. ફ્લેટનો ઉપયોગ ~ Use of Flat

સદરહુ મિલકતનો ઉયયોગ ફલેટ ધારકોએ ફકત રહેઠાણના ઉપયોગ માટે જ કરવાનો રહેશે. તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં કોઈપણ ધારક ટયુશન કલાસીસ, બ્યુટી પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના વાણિજય, ઔધોગિકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

૨૭. બીજા પક્ષનાએ **"શુભમ્ સ્કાય"** પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટીની રચના અથવા એસોસિએશનની રચના કરવાની રહેશે. અને દરેક એલોટીએ તેમાં સભાસદ થવાનું ફરજીયાત છે. અને તેને પહેલા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્રારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીના સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્ર 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 મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતી પત્રક અને ધારા-ધોરણોમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે કે બદલાવ કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૨૮. ફલેટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને પ્રોજેકટના સંર્દભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વિમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારોનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઇનટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે, એસોસિએશન અથવા સોસાયટી રચનામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષનાએ ૨(બે) વર્ષનું મેઈન્ટેનન્સ ફલેટનો કબજો/પઝેશન લેતી વખતે એડવાન્સમાં પહેલા પક્ષનાને રાજીખુશીથી આપવા બંધાયેલા છીએ. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું

નથી, તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબ અસોસિએશન/સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૨૯. આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત પ્રોજેકટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તો પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૩૦. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એસોસિએશન/સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નીતિનિયમો 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 દસ્તાવેજની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૩૧. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ એસોસિએશન/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 કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૩૨. સદરહું **"શુભમ્ સ્કાય"** પ્રોજેકટમાં પહેલા પક્ષનાએ બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. ઉપરોકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવીને ફલેટ હોલ્ડરોને કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે. જે બીજા પક્ષનાને કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે.

૩૩. પ્રોજેકટની રજૂઆત અને બાંહેધરી ~ Representations and warranties of the Promoter

(A) સદરહું જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે. અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(B) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(C) ટાઇટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી.

(D) ટાઇટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર તથા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

(E) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત પ્રોજેકટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકા સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની અન્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે. અને હંમેશા પાલન કરશે.

(F) પહેલા પક્ષના આ કરારનો 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 નુકસાની પહોચે.

(G) પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત ફલેટ/યુનિટ સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોચે.

(H) પરિયોજનાની સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એસોસિએશનની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસિએશનને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસિએશનને આપવાનો રહેશે.

(I) પહેલા પક્ષના ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત ફલેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(J) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કર વેરા સહિતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાનાં હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.

(K) ટાઇટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને

સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૩૪. **એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે ::-**

(A) કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટનું, બિલ્ડીગનું, કોમન સુવિધાનું, જનરેટરનું, ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું, લિફટનું, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું, ફાયર એન. ઓ. સી., અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું, અન્ય વાયરીંગનું, સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઇન, સી.પી. ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ તથા દરવાજાના લોક વિગેરેની ગણવત્તા, તેની કંપની, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલા પક્ષનાને લેખિતમાં કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(B) બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવશે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર મેઇન્ટેનન્સ, રીપેર કરવાનું છે. અને ફલેટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવા કોઇ કૃત્ય કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૧૭ થી નં. ૩૪ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(C) બીજા પક્ષના ફલેટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને બિલ્ડીગના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચર કે અન્ય કોઈપણ ભાગને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો. તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન

મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી. આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યોને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાની કે જાનહાની થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(D) બીજા પક્ષના ઉકત ફ્લેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચ કરી કરાવવી. અને ફ્લેટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડિફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

(E) બીજા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈ પણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં, ગ્રીલની ડીઝાઈનમાં પ્રમોટર અથવા પ્રમોટરના આર્કીટેકશ્રી નકકી કરે તે મુજબ ગ્રીલનું ફીટીંગ પહેલા પક્ષના કરશે જે ગ્રીલની ડીઝાઈનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી. તેમજ પ્રોજેકટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપ લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રોજેકટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટમાં તેના બિલ્ડીંગમાં એલીવેશનમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબો અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેકટને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી. અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(F) બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી. અને જો આવું કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(G) બીજા પક્ષનાએ ફલેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને અન્ય ફલેટમાં કોઈ કચરો ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી તથા ફેંકવા દેશો નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેક બનાવવાનું નથી.

(H) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(I) બીજા પક્ષનાને ફલેટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કર વેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંમાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(J) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા ફલેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી. અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

(K) એસોસિએશન અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલા ફલેટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈ પણ નીતિ-નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા કે સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તો તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(L) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે કે તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પ્રોજેકટના અથવા ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે પ્રોજેકટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૩૫. એલોટીએ બી.યુ.સી. આવ્યેથી અથવા ખરીદ કરેલ ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યેથી ફલેટનું અંદરનું ફર્નીચરનું કામ કરવાનો સમય સવારે ૯.૩૦ થી ૧.૩૦ તથા બપોર પછી ૩.૦૦ થી ૬.૩૦ સુધી જ રહેશે. તેમજ ઉપરોકત જણાવેલ કામ કરવા માટેનું કોઈપણ મટીરીયલ એલોટીએ ગ્રાઉન્ડ ફલોર લેવલ ઉપર મુકવાનું નથી. અને એલોટીએ તમામ મટીરીયલ પોતાના ફલેટમાં જ રાખવાનું રહેશે. અને સદર મટીરીયલ્સ ઉપરોકત કામગીરી માટે વપરાશ થનાર મશીનરી બિલ્ડીંગમાં ચડાવતા કે ઉતારતા બિલ્ડીગ કે કેમ્પસમાં જો કોઈ નકશાન થાય તો તે નુકશાન એલોટીએ સોસાયટી કે એસોસિએશનને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વપરાશ કરનાર એ.સી.ના આઉટ ડોર યુનિટનું ફીટીંગ પ્રમોટર નકકી કરે તે જગ્યા ઉપર જ કરવાનું રહેશે.

૩૬. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે. અને તે રકમ જે તે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૩૭. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ અથવા પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી. અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફલેટનો વેચાણનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇ ભાગ ઉપર બીજા પક્ષના કોઈ હકક દાવો ધરાવશે નહી, અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે. અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ રીતે વેચાણ ભાડાપટ્ટે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૩૮. **"શુભમ્ સ્કાય"** પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે ગાર્ડન, ટેરેસ વિગેરે સોસાયટીના સભ્યોની સહિયારી રહેશે.

૩૯. **સમગ્ર કરાર ~ Entire Agreement**

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે. અને આ કરાર ઉકત પ્રોજેકટની ફ્લેટ અંગે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર-વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૪૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર ~ Right to Amend

આ કરારમાં તેના બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૪૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત

આ કરારની જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારાને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફ્લેટ/યુનિટ તથા પ્રોજેકટ સાથે જોડાયેલી છે.

૪૨. કરાર રદ કરવા બાબત ~ Severability

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ 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 જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૩. આ કરાર જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી ~ Method of Calculation of Proportionate Share Wherever Referred to in the Agreement

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ

તમામ ફ્લેટ/પ્રોજેકટના કુલ રેરા કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફ્લેટના રેરા કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૪૪. અમલનું સ્થળ ~ Place of Execution

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફતે પહેલા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરાર કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે.

૪૫. નોંધણી ~ Registration

બીજા પક્ષનાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટારમાં રજુ કરવાનો છે. અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૪૬. સુચના

કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યહાર આ કરારના જણાવેલ ઉપરોકત સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી., ઇ-મેઇલ, તથા મોબાઈલ નંબરથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં, ઇ-મઈેલ, કે મોબાઇલ નંબરમાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બન્ને પક્ષનાઓ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બન્ને પક્ષનાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૪૭. સંયુકત એલોટીઓ ~ Joint Allottee

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

૪૮. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ~ Stamp Duty and Registration

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ખર્ચ, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૪૯. વિવાદનું નિરાકરણ ~ Dispute Resolution

બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૫૦. લાગુ પડતો કાયદો ~ Governing Law

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

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

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

-:: મિલકતનુ વર્ણન ::-

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સબ ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણના મોજે **ગામ પાલ**ના રેવન્યુ **સર્વે નંબરઃ ૮૮, બ્લોક નંબરઃ ૭૦** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ હેકટર ૧૨,૫૪૫ ચો.મી. છે. જેનો પ્રિલિમિનરી ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૧૫(પાલ), ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૮૪ કે જેનું ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૮,૭૮૨ ચોરસ મીટર વાળી બીન ખેતીની જમીન માં પાડવામાં આવેલ સબ-પ્લોટો પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨,૦૯૦.૦૬ ચોરસ મીટર બહુહેતુક બીન ખેતીની જમીન પર **"શુભમ્ સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાય છે. જે આખા પ્રયોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : બ્લોક નંબર ૭૦ના સબ પ્લોટ નંબર-૨ વાળી જમીન

પશ્ચિમ : બ્લોક નંબર ૧૩૪ વાળી જમીન

ઉત્તર : ૧૮ મીટર લાગુ ટી.પી. રોડ

દક્ષિણ : બ્લોક નંબર ૧૭ વાળી જમીન

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

-:: (ફ્લેટની વિગત) ::-

"શુભમ્ સ્કાય" ના હાઇરાઇઝ બિલ્ડીગના.......... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર :.........** વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો. મી. થાય છે. તેમજ બાલ્કની, વોશ એરીયા, વરંડાનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે. જેનો બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે. પાર્કિંગની સુવિધા સહિયારા વપરાશના ધોરણે એલોટીઓને આપવામાં આવે છે. જેથી પાર્કિંગનો કોઇ ચાર્જ અલગથી લેવામાં આવેલ નથી. તથા તળની જમીનમાં **વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ** .... ચોરસ મીટર સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જે ફ્લેટની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

-:: બિડાણ ::-

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ રજાચીઠ્ઠીની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

ફ્લેટની સુવિધાઓ

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
૨. બહારની દિવાલો પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે, અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર.
૩. દરવાજા :- પ્લેન ફ્લશ ડોર.
૪. બારી :- એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ બારી.
૫. ફ્લોરીંગ :- વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
૬. રસોડું :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સીંક સાથે.
૭. બાથરૂમ :- સેનેટરીવેર્સ, ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લિંટલ લેવલ સુધી.
૮. પ્લમ્બિંગ :- સી.પી.વી.સી./યુ.પી.વી.સી પાઈપ ફીટીંગ.
૯. ઈલેક્ટ્રિક :- ઈલેક્ટ્રિક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
૧૦. લિફ્ટ :- લિફ્ટ-૪ ટોટલ.

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ સાટાખત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તન-મનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમો પહેલા પક્ષનાને તથા અમારા વંશ-વાલી-વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી. અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ   તત્રે..શાખ

"શીવમ્ બીલ્ડકોન" એક ભાગીદારી તરફે

જેનાં અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.... .

૧...

૨...

...

(ગૌરવકુમાર તળશીભાઇ ડોબરીયા)

(સાક્ષીઓ)

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને પ્રથમ પક્ષના યાને પ્રમોટર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અંગુઠાનું નિશાન
"શીવમ્ બીલ્ડકોન" એક ભાગીદારી તરફે જેનાં અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.... ગૌરવકુમાર તળશીભાઇ ડોબરીયા સહી.....................................		
આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને બીજા પક્ષના યાને એલોટી	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અંગુઠાનું નિશાન
સહી......................................		