# -:: <u>કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત</u> ::-

આજરોજ તારીખઃ........., માહેઃ...................., સનેઃ ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને...

**<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર : ખરીદનાર : તમો પહેલા પક્ષના</u>** ::-

Mo.No.:

ઉ.આ.વ.:........, ધંધોઃ.................., જાતનાઃ હિન્દુ,

રહે.:

આધાર નં.:

PAN:

(જેઓને હવે પછી આ લેખમાં **"પહેલા પક્ષના"** અથવા **"વેચાણ રાખનાર"** અથવા **"લખાવી લેનાર"** અથવા **"એલોટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

**<u>આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર : વેચનાર : અમો બીજા પક્ષના</u>** ::-

(૧). **હેવન ઈન્ફ્રા-એક ભાગીદારી પેઢી** (PAN: AAOFH 8387 B)
(જેનો રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ કચેરી ખાતે રજીસ્ટર્ડ નંબર : GUJSR209120 થી નોંધાયેલ છે)
ઠેકાણુંઃ ટી.પી.નં.: ૩૭ (વરીયાવ), એફ.પી.નં.: ૫, સબ-પ્લોટ નં.: ૨, મોજેઃ વરીયાવ, તા.: અડાજણ, જી. સુરતના ભાગીદારો...

(૧). **સંદીપભાઈ તળશીભાઈ ગોરસીયા,**
ઉ.આ.વ.: ૩૮, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર,
રહે.: ૫૧, ભક્તિનંદન સોસાયટી-૧, સુદામા ચોક, મોટા વરાછા, સુરત.

(૨). **અનિલકુમાર ડાહ્યાભાઈ કેવડીયા,**
ઉ.આ.વ.: ૩૫, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર,
રહે.: સી/૮૦૧, સુમેરૂ સ્કાય રેસીડન્સી, ભક્તિનંદન ચોક, મોટા વરાછા, સુરત.

(૩). **બીપીનકુમાર કાળુભાઈ ભીકડીયા,**
ઉ.આ.વ.: ૩૫, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર,
રહે.: ડી/૧૦૪, રોયલ રેસીડન્સી, તાડવાડી, વરીયાવ, સુરત.

(૪). **મોહનભાઈ લવજીભાઈ દેવાણી,**
ઉ.આ.વ.: ૮૨, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર,
રહે.: ૭, શિવકૃપા રો-હાઉસ, ગંગેશ્વર મહાદેવ મંદિર પાસે, અડાજણ, સુરત.

...ડેવલપર...

**હેવન ઈન્ફ્રા** એક ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...
**(૧). સંદીપભાઈ તળશીભાઈ ગોરસીયા**
ઉ.આ.વ.: ૩૮, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર,
રહે.: ૫૧, ભક્તિનંદન સોસાયટી-૧, સુદામા ચોક, મોટા વરાછા, સુરત.

**(૨). કેતન મનહરલાલ ગાંધી,** PAN: AATPD 5924 F

ઉ.આ.વ.:૪૫, ધંધોઃ ખેતી/ વેપાર,

રહે.:ડી/૫૦૮, સુર્યા પેલેસ, નવમંગલ એપાર્ટમેન્ટ, સીટીલાઈટ મેઈન રોડ, સુરત.

...જમીન માલીક...

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં **" હમો** અગર **વેચાણ આપનાર** અગર **બીજા પક્ષના** કે **પ્રમોટર "** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં તેઓ જાતે પોતે તથા તેમના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઇવરો, અધિકૃત પ્રતિનીધી, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે...

ડીસ્ટ્રીકટઃ **સુરત**, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરત-૪ (કતારગામ), તાલુકોઃ **અડાજણ**ના મોજે ગામઃ **વરીયાવ**ના રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૧૦૭૪/૧, **બ્લોક નંબરઃ ૧૦૨૨/બ/૨** થી જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૪૭-૫૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૩૭ (વરીયાવ)** માં સમાવેશ થતાં જેને **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫** આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૫૭૪૦ ચો.મી. પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકાના સબ ડીવીઝનના પ્લાન નંબર 00LD21220276 મુજબ સબપ્લોટ નંબર ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૦૬.૧૫ (૩૧૦૭) ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કેતન મનહરલાલ ગાંધીએ ભરતકુમાર અંબાલાલ શાહ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. કતારગામ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૦૬૦૦ થી તા.૧૬/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ. જેઓએ ડેવલપમેન્ટ કરારથી **હેવન ઈન્ફ્રા**-એક ભાગીદારી પેઢીને ડેવલપ કરવા તથા ડેવલપ કર્યા બાદ તેનું વેચાણ, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવા માટે આપેલ. જે અંગેનો ડેવલપમેન્ટ કરાર સુરતના કતારગામ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૯૨૭૪ થી તા.૨૦/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને તે મુજબ સદરહુ જમીનમાં ડેવલપ કરી ફલેટ/દુકાન વેચાણથી આપવામાં આવે તેમાં અમો બીજા પક્ષના પૈકી **જમીન માલિકના હિસ્સે ૨૫%** તથા **ડેવલપરના હિસ્સે ૭૫%** આવશે. સદરહુ બ્લોક નંબર ૧૦૨૨/બ/૨ વાળી આખી જમીન અમો બીજા પક્ષના માલીક, કબજેદાર, મુખત્યાર ડેવલપર તરીકે ચાલી આવેલા છીએ જેનું વિગતે વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧માં આપેલ છે.

બીજા પક્ષના આ યોજનાનું સંચાલન કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબધીત બીજા પક્ષનાના હકક હત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણરીતે પુરી કરવામાં આવી છે આ યોજનાને **"સૌંદર્ય પેલેસ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

મજકુર જમીનને બીનખેતી કરાવવા બાબતે અરજી કરતાં મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ ૨૬૩/૨૨/૧૬/૦૩૬/૨૦૨૨ થી તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ બહુહેતુક બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૭૦૧૩ થી તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૨ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તા.૧૯/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ મિલકતના પ્રોજેક્ટ માટે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંકઃ SURA/WEST/B/021522/654690 તા.૧૭/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"સૌંદર્ય પેલેસ"** નામથી રહેણાંક ફ્લેટો તથા વાણીજયના હેતુસર હાઈ-રાઈઝ **"એ"**, **"બી"**, **"સી"** તથા **"ડી"** ઈમારતોનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જગ્યા ઉપર સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટો ડેવલપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવાના હકક-અધિકારો અમો બીજા પક્ષનાના ચાલી આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજના વાળી જમીનમાં બીલ્ડીંગ નંબર : **"એ"**, **"બી"**, **"સી"** તથા **"ડી"** થી ઓળખાતી ઈમારતોનું આયોજન કરેલ છે જેમાં લોઅર બેઝમેન્ટ, અપર બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ૧ થી ૧૪ માળના ચાર બીલ્ડીંગોનું આયોજન કરી બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

મજકુર મોજે ગામઃ વરીયાવના રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૧૦૭૪/૧, બ્લોક નંબરઃ ૧૦૨૨/બ/૨, ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૩૭ (વરીયાવ) ફાઈનલ પ્લોટ  નંબરઃ ૫ વાળી ૩૧૦૭.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસર હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગોનું પ્લાન પાસીંગ અને ડેવલપમેન્ટ પરમીશન મેળવવા માટે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતાં પત્ર નં. ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં.૦૪૩ થી તા.૦૯/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજથી પ્લાન પાસ કરી ડેવલપમેન્ટ પરમીશન આપેલ.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ઓનલાઈન અરજી કરેલ જેનો રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ.....................................છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સદરહુ જમીનના માલીકી હકક બાબતેના ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરેના ઉત્તરોતર હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના

અડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામનું આયોજન કરવાની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુડા દ્વારા મંજુર લેઆઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા અને સમજી, વિચારીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશનની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષનાને રૂબરૂ આપવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજના યાને **સૌંદર્ય પેલેસ** નામની ઈમારતમાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ **"ઈમારત"** અથવા **"પ્રોજેકટ"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે) બિલ્ડીંગ નંબર : ....... ના ............માળે ફલેટ/દુકાન નંબરઃ................ધરાવતો ફલેટ/દુકાન. (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ફલેટ/દુકાન" અથવા "સદરહુ મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે)પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત જણાવેલ મિલકતનું ખરીદ કરવા કરાર કરે છે ઉકત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહુ કરારને નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધવામાં આવશે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસપરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી, વચનો તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબની શરતો કબુલ થાય છે.

**:: શરતો ::**

**( ૧ )...** બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા પહેલા માળ થી ચૌદમાં માળ સુધી ઇમારતનું બાંધકામ કરનાર છે જેમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટો તથા વાણીજયના હેતુ માટે દુકાનોનુ બાંધકામ રહેશે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઇ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા તથા આર્કિટેક તથા સ્ટકચર ડીઝાઇનરે સારી સુવિધાઓ માટે તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાન/ ફલેટ ને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો સંમતિથી કરાવી શકશે. પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વખતોવખત ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો ન ચુકવે તો માંગણી કરતી નોટીશ પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવ્યેથી ૭ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

((૭))

| હપ્તાનો ક્રમ | બાંધકામનો તબકકો | કુલ અવેજની ટકાવારીમાં |
|---|---|---|
| ૧ | બુકિંગ સમયે (એડવાન્સ) | ૧૦% |
| ૨ | વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી-બુકીંગ બાદ અને પ્લીન્થ પહેલા | ૩૦% |
| ૩ | પ્લીન્થ લેવલનું કામ પૂર્ણ થયેથી | ૪૫% |
| ૪ | વેચાણ આપેલ દુકાન/ફ્લેટ વાળી ઈમારતનું આર.સી.સી. પૂર્ણ થયેથી | ૭૦% |
| ૫ | વેચાણ આપેલ દુકાન/ફ્લેટ વાળી ઈમારતનું ચણતર પ્લાસ્ટર પુરૂ થયેથી | ૭૫% |
| ૬ | વેચાણ આપેલ દુકાન/ફ્લેટ વાળી ઈમારતનું ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી | ૮૦% |
| ૭ | સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, એલીવેશન, બહારના પ્લાસ્ટર, ટેરેશ વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયેથી. | ૮૫% |
| ૮ | વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ. | ૯૫% |
| ૯ | કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતા) | ૧૦૦% |

**૧ (સી)...** ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત દુકાન/ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે અથવા દસ્તાવેજ થાય તે તથા બી.યુ.સી.ની તારીખ પૈકી જે પહેલી તારીખ આવે ત્યાં સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દેવાનો છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મહાનગરપાલીકાના વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા એફ.એસ.આઇ. ના નાણાં, આઇ.સીનાં નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, સુરત મહાનગપાલીકાનાં પાણીલાઇનના મીટરના તમામ ચાર્જીસ (પાઇપલાઇન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ) ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રિક કનેકશનનાં તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ, તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ, ગેસ કનેકશન તથા ડીપોઝીટ, ટેલીફોનીક કનેકશન, બ્રોડબેન્ડ કનેકશન, ટીવી કેબલ કનેકશન તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

**૧(ડી)...** ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સક્ષમ સત્તા ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સક્ષમ સત્તા ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

**૧(ઇ)...** જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા, વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ

તે અંગેનો ર્નિણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

**૧(એફ)... "સૌંદર્ય પેલેસ"** ના બિલ્ડીંગમાં ......... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન/ફલેટ નંબર ......**નો બિલ્ટઅપ એરીયા.............. ચો.મી. અને રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયા ......... ચો.મી. છે. અને બાકીનો એરીયા ..............ચો.મી. છે કે જેમાં વોશ એરીયા તથા બાલ્કની એરીયાનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે અને જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો તે ધ્યાને લેવાશે નહી, પંરતુ જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકા કરતા વધારે કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતો રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી પહેલા પક્ષનાને એમસીએલઆર +૨ ટકા વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીની મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોંધ :- પેટા ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મજકુર ઇમારતના ભોયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

**(૨.૧)... "સૌંદર્ય પેલેસ"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાન નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુ.મ.પા. દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવા સંમત છે.

**(૨.૨)...** બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે. અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરારમા જણાવેલ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

**(૩.૧)...** સદરહુ જમીનને **ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩૭ (વરીયાવ)** માં સમાવેશ કરી, તેનો **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫** ક્ષેત્રફળ ૫૭૪૦ ચો.મી. પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકાના સબ ડીવીઝનના પ્લાન નંબર 00LD21220276 મુજબ સબપ્લોટ નંબર ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૦૬.૧૫ (૩૧૦૭) ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જગ્યામાં સદર પ્રોજેકટનું આયોજન થનાર છે, તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ, રી-સર્વે દરમ્યાન પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે.

**(૩.૨)...** તેમજ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ, ઇન્ડેક્ષ ( એફ.એસ.આઇ.) માત્ર **૫૭૫૯.૨૦ ચો.મી.** છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયત્રંણ નિયમનોમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઇ શકે છે તે અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મેળવીને **૬૦૦૦.૯૬ ચો.મી.** ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે આયોજક પ્રમોટર જાહેર કરે છે કે ઉકત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે પરીયોજનાની જમીન ઉપર હાલ **૧૧૭૬૦.૧૬ ચો.મી.** એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનિટનુ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે, એવી સમજના આધારે ઉકત મિલકત ખરીદવા સમંત થયા છે.

**(૪.૧)...** બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલ્કતનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવાં માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાંને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે, સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાનાં સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આજથી સંમત થાય છે.

**(૪.૨)...** આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ નાં સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે ( પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવણીની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ

જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાઓએ બીજા પક્ષનાઓને આપેલ નાંણા પરત કરવાનાં છે. અથવા સદરહું મિલ્કત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ ભરપાઇ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ, કાનુની ખર્ચ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહે છે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

**(૫)...** સદરહું બિલ્ડીંગની અને મિલ્કતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, લીફ્ટ તથા એમીનીટીઝ વિગેરેની વિગતો આ સાથે Annexuere-C થી જોડવામાં આવશે, અને જો કોઇ કંપની નિયત કરવામાં ન આવેલ હોય, તો Annexuere-C માં જણાવવાની રહેશે નહી.

**(૬)...** બીજા પક્ષનાએ મિલ્કતનો કબજો તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા, પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સમય પહેલા સ્વીકારેલી હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંભ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, મહાનગરપાલીકા, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩. બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે...

૪. ટાઇટલ કલીયર રીર્પોટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે ...

૫.  બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...

૬.  પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં..

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

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

બીજા પક્ષના સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી "ઇમારત" નુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવે અગર તો આર્કીટેકટ પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૭ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

**(૭.૨)...** બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે અગર તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળી ગયેલ છે અને બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે. તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, અગર ચાલુ હોય, વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે ફર્નીચર કરાવવા માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે, અગર તો કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે, તો તે માટે વહેલી ચુકવેલી રકમનુ વ્યાજ ગણાશે નહિ. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અગર તો કબજો સુપરત કરતા સમયે કોમન એમીનીટીસ પુર્ણ થયેલ નથી, બીયુસી આવેલ નથી, પાણી પુરવઠો મળેલ નથી, કે બિલ્ડીંગનુ કાર્ય, અગર તો કેમ્પસ અધુરુ છે તેવા કારણો ધરી પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાઓ સામે કાયદાની કોઇપણ

ઓથોરીટી/કોર્ટ વિગેરે પાસે જઇ કાનુની રાહે કોઇપણ જાતનો વાંધો વિરોધ તર તકરાર ફરીયાદ દાવા દુવી કરી શકશે નહી.

**(૭.૩)... પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-**

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણા ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીશ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીનાં અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર મિલકત અન્ય કોઇ ત્રાહિત વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે.

**(૭.૪)...** પહેલા પક્ષનાની કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, પ્રોજેકટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઇ પણ માળખાગત (સ્ટ્રકચરલ) ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષના યા પ્રોજેકટના કોઇપણ હોલ્ડરને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાઓની રહેશે નહિ. અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવી શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી અધિનિયમની જેગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષના યા પ્રોજેકટના કોઇપણ હોલ્ડરને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતેની ખામી પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ કે પ્રોજેકટના કોઇપણ હોલ્ડર દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે જવાબદાર બનશે નહી બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીશ, કોમન ફેસીલીટીની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરવાની રહેશે અને તે અંગેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ યા પ્રોજેકટના જે તે હોલ્ડરની જવાબદારીએ કરવાનો રહેશે.

**(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :**

**(૧)...** જો પહેલા પક્ષના કે પ્રોજેકટના કોઇપણ હોલ્ડર દ્વારા બિલ્ડીંગનાં કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેડીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇ પણ

પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડનાં કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

**(૨)...** કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી, પુર આવવાથી વગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

**(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમઃ**

**(૧)...** જો પહેલા પક્ષના કે પ્રોજેકટના કોઇપણ હોલ્ડર દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીનાં પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગનાં કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટનાં માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

**(૨)...** કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તથા ડ્રેનેજલાઇન તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

**(૩)...** બી.યુ.સી. મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. અને જયા સુધી સોસાયટી અસ્તિત્વમાં ન આવે ત્યા સુધી તમામ યુનિટ ધારકોની જવાબદારી રહેશે. જો ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું મેઇનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

**(૭.૭) લિફ્ટ :**

**(૧)...** પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફટ લાઇસન્સ, લિફટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની

ખામી જણાય, તો તે કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

**(૨)...** સોસાયટી અગર તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઇસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લિફ્ટનાં લાઇસન્સ રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેઇનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામા આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારની રેરાનાં કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

**(૮)...** પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ યથાપ્રસંગે ફલેટનો માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે તથા દુકાનો માત્ર વાણીજયના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. **"સૌંદર્ય પેલેસ"** પ્રોજેક્ટમાં હાલનાં સરકારશ્રીનાં તથા સ્થાનીક સત્તાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનુ આયોજન કરેલ છે જે કોમન ખુલ્લુ તથા કવર્ડ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઇકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે તદ્ઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનાં નાણાં લિધેલ નથી અને સોસાયટી રચના થયેથી ફલેટ હોલ્ડરો તથા દુકાન હોલ્ડરો માટે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા હાલમાં રાખવામાં આવેલ છે તે મુજબ અગર તો નવેસરથી કરી શકશે અને જે પ્રોજેક્ટમાના તમામ હોલ્ડરોએ માન્ય રાખવાનુ રહેશે.

**(૯)...** બીજા પક્ષનાએ **"સૌંદર્ય પેલેસ"** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાનાં રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સરકારી મંડળીઓના રજીસ્ટાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

**(૯.૧)...** મજકુર ઇમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ કે બી.યુ.સી. બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવે કે પ્રોજેક્ટના એન્ટ્રાસ ફોયરમાં નોટીસ બોર્ડ ઉપર લગાવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **"સૌંદર્ય પેલેસ"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સતા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા,

વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અંગે અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો સોસાયટી અગર તો તમામ યુનિટ હોલ્ડરો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક અથવા બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા સર્વ હોલ્ડરો માટે નકકી થયા મુજબનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે. તેમાથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં બીજા પક્ષનાની માલીકી/કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ ફલેટો / દુકાનમાં કોઇ મેન્ટેનન્સ કે નીભાવ ખર્ચ તેમજ ટ્રાન્સફરફી સોસાયટી/એ.ઓ.પી./એસોસીએશન લાગુ પાડી ઉઘરાવી શકશે નહિ.

**(૧૦)...** કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

**(૧૧)..** ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી/સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

**(૧૨)...** બીજા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ 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 પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

**૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-**

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૧૩.૩ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

૧૩.૪ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમિટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેકટ અંગે હવેપછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિત ને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત ઇમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર, કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકો ને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૧૩.૯ પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓના કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સક્ષમ ઓથોરીટીને ચુકવેલ છે / ચુકવી દઇશુ.

૧૩.૧૧ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

**૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે..**

૧૪.૧... પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને

સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ **"સૌંદર્ય પેલેસ"**ના નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી, તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને ઓથારીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨... પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે **"સૌંદર્ય પેલેસ"**ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક મહાનગરપાલીકા ને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઇમારતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ વસ્તુ લાવે અગર તો કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કિંગમાં મુકે અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તે બાબતે બીજા પક્ષનાઓ કોઇપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવી જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે, તેમજ પાર્કીગમાં કોઇપણ સભ્યને કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩... પહેલા પક્ષનાઓ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળના નિયમો,સુરત મહાનગર પાલીકાનાં નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **"સૌંદર્ય પેલેસ"** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪... પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા/કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ **"સૌંદર્ય પેલેસ"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ ઇમારતની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામા કોઇ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઇમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું

કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫... પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી કે એવા કોઈપણ કામની કોઇ પણ પ્રકારની પરમીશન સોસાયટીએ આપવાની નથી કે જેનાથી પોતાના ફ્લેટ / દુકાન માટે પહેલા પક્ષનાઓ કે અન્ય હોલ્ડરો દ્વારા લેવામાં આવનાર કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી.

૧૪.૬... પહેલા પક્ષનાએ ઈમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનમાં કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કાઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી, ફલેટના ફર્નિચર કે બીજા કામકાજ માટેના માલસામાનની હેરફેર લીફટ મારફતે કરવાનો રહેશે નહી.

૧૪.૭... બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **"સૌંદર્ય પેલેસ"**માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૮... પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ રૂપાતંર કર, ટેક્ષ, સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા તથા વિગેરે અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૪.૯... આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાંણા તથા અન્ય લેણાના નાંણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૪.૧૦... મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઇમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઇમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૧... બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઇમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

**(૧૫)...** પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતું માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતું માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

**(૧૬)...** આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **"સૌંદર્ય પેલેસ"**ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઇ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થયો નથી.

**(૧૭)... બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી.**

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

**(૧૮)... બંધનકર્તા અસરઃ-**

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું 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 પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-સજીસ્ટ્ર સમક્ષ કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-સજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે તે જ રીતે શરત ૧ (સી) મા જણાવેલ કંડીશન મુજબ

પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાઓને નાંણા ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તેવા સંજોગોમા પણ વેચાણથી લેવા પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરેલ મિલકતનો સોદો રદ ગણાશે અને આ સાટાખત તાત્કાલિક અસરથી રદબાતલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાને એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા મોકલેલ/કરાવેલ કરાર રદ ગણાશે, પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

**(૧૯)... સમગ્ર કરાર :**

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત **"સૌંદર્ય પેલેસ"** મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે, તેમજ બીજા પક્ષનાઓ તથા પહેલા પક્ષનાઓ વચ્ચે ઉપર મુજબ વેચાણ અવેજ, કબજાની લેતી દેતી થઇ ગયા બાદ, બીજા પક્ષનાઓના દ્વારા પહેલા પક્ષનાઓના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજનો કરાર આખરી અને અમલને પાત્ર ગણાશે અને તે પહેલાની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કબજા વગરનુ સાટાખત, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ થયેલા ગણાશે, અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે નહી, અને ત્યારથી વેચાણ દસ્તાવેજ જ અમલમાં આવે છે.

**(૨૦)... સુધારા કરવાનો અધિકાર :-**

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઇ શકશે.

**(૨૧)...** આ કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

**(૨૨)... કરાર રદ કરવા બાબત :-**

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતું 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 લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલને પાત્ર રહેશે.

**(૨૩)... આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિઃ-**

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

**(૨૪)... વધુ બાંહેધરી :-**

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

આ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાઓ જો બીજા પક્ષનાઓ પાસેથી સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો પોતાના અંગત હેતુ માટે જેવા કે લોન મેળવવાના, ફર્નિચર રાસરચીલુ કરાવવાના વિગેરે જેવા કારણોસર નિયત સમય પહેલા યાને આર્કિટેક પાસેથીથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા પહેલા કબજો મેળવવા અને સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા માટેનુ, રેરા હેઠળ મળતા હકક-અધિકાર-રક્ષણનુ નિયત સમયમર્યાદા સુધી લાભ ન મેળવવાની શરતો સાથેનુ વિનંતી પત્ર આપે તો બીજા પક્ષનાઓએ પુરેપુરુ પેમેન્ટ/વેચાણ અવેજ સ્વીકારી પહેલા પક્ષનાઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી શકે છે. અને આવા સમયે પહેલા પક્ષનાઓના વિનંતીપત્રને ધ્યાને લઇને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવો કે ન આપવો તે બીજા પક્ષનાઓની મનસુફી ઉપર આધાર રાખશે.

**(૨૫)... અમલનું સ્થળઃ-**

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબનાં અન્ય કોઇ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રરની કચેરી સાહેબ રૂબરૂ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરાર ની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમ જ આ કરાર સુરત ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

**(૨૬)...** પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

**(૨૭)...** કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

**પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :**
**શ્રી**
રહેવાસી :

**બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :**

**હેવન ઈન્ફ્રા** એક ભાગીદારી પેઢીના તે ડેવલપર તરીકે
અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...
**(૧). સંદીપભાઈ તળશીભાઈ ગોરસીયા**
રહે.: ૫૧, ભકિતનંદન સોસાયટી-૧, સુદામા ચોક, મોટા વરાછા, સુરત.

**(૨). કેતન મનહરલાલ ગાંધી,** ...જમીન માલીક...
રહે.:ડી/૫૦૮, સુર્યા પેલેસ, નવમંગલ એપાર્ટમેન્ટ, સીટીલાઈટ મેઈન રોડ, સુરત.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામા માં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાને એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

**(૨૮)... સંયુકત એલોટીઓ :**

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

**(૨૯)... સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-**

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

**(૩૦)... વિવાદનું નિરાકરણ :-**

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

**(૩૧)... લાગું પડતો કાયદો :-**

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

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

## -:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

## -:: પ્રોજેકટવાળી જમીનનું વર્ણન ::-

ડીસ્ટ્રીકટઃ **સુરત,** સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરત-૪ (કતારગામ), તાલુકોઃ **અડાજણ**ના મોજે ગામઃ **વરીયાવ**ના રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૧૦૭૪/૧, **બ્લોક નંબરઃ ૧૦૨૨/બ/૨** થી જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૦-૪૭-૫૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૩૭ (વરીયાવ)** માં સમાવેશ થતાં જેને **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫** આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૫૭૪૦ ચો.મી. પૈકી ૩૧૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ૫૭૪૦ ચો.મી. પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકાના સબ ડીવીઝનના પ્લાન નંબર 00LD21220276 મુજબ સબપ્લોટ નંબર ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૦૬.૧૫ (૩૧૦૭) ચો.મી. તે ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ સહીતની કુલ્લે બીનખેતીની જમીન વાળી જમીનમાં **"સૌંદર્ય પેલેસ"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતોનું બાંધકામ કરેલ.

સદરહુ **"સૌંદર્ય પેલેસ"** ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૦૫ ની ચર્તુસીમા નીચે મુજબની છે.

| | | | |
|---|---|---|---|
| પુર્વે | : લાગુ | પશ્ચિમે | : લાગુ |
| ઉત્તરે | : લાગુ | દક્ષિણે | : લાગુ |

## -:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

## -:: પ્રોજેકટમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન ::-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ જમીન/મિલકત ઉપર આવેલ **"સૌંદર્ય પેલેસ"** માં આવેલ બીલ્ડીગ નંબરઃ.......ના ........માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબરઃ .......... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, (**બિલ્ટઅપ એરીયા** ક્ષેત્રફળ સુમારે.........**ચો.મી.)** જેનુ પાસીંગ પ્લાન મુજબ **કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે ........ ચો.મી.** તેમજ રેરા **મુજબ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. વોશ એરીયા ....... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ...... ચો.મી.** છે તે રહેણાંકના બાંધકામ વાળી મિલકત ઈમારત તળેની જમીનમાં ફાળે પડતાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહિતની મિલકત.

## -:: એનેક્ષર : એ ::-

૧..... મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ ૨૬૩/૨૨/૧૬/૦૩૬/૨૦૨૨ થી તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ બીનખેતીના હુકમની નકલ.

૨..... સદરહુ મિલકતના પ્રોજેકટ માટે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંકઃ SURA/WEST/B/021522/654690 તા.૧૭/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની નકલ.

૩..... સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતાં પત્ર નં. ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં.૦૪૩ થી તા.૦૯/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજથી પ્લાન પાસ કરી ડેવલપમેન્ટ પરમીશનની નકલ.

## -:: એનેક્ષર : બી ::-

રેરા ઓથોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

## -:: એનેક્ષર : સી ::-

ઉપરોકત જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સધળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા સમગ્ર ઈમારતની દાદર તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણનીમ લાઈનો વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં વબધા જ એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે, તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનુ આ સાટાખત આપણે બંને પક્ષનાએ સંપુર્ણ પણે સાવધ અવસ્થામાં કોઇ પણ જાતની ધાક ધમકી વગર, અકકલ, હોશીયારી, રાજી ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારી, તનમનની સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીને કબુલ, મંજુર અને બંધન કર્તા છે અને રહેશે સહી.

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

.......................................................          .......................................................

**(૧). હેવન ઈન્ફ્રા**-એક ભાગીદારી પેઢીના
**અધિકૃત અને વહીવટકર્તા તરીકે...**
સંદીપભાઈ તળશીભાઈ ગોરસીયા

...................................................          ...................................................

(૨). કેતન મનહરભાઈ ગાંધી

## :: સાટાખતના પક્ષકારોની સહી, ફોટા તથા અંગુઠાના નીશાનની યાદી ::

- **<u>આ વેચાણ સાટાખત લખાવી લેનાર</u> : <u>ખરીદનાર</u> : <u>તમો પહેલા પક્ષના</u> ::-**

.........................................

- **<u>આ વેચાણ સાટાખત લખી આપનાર</u> : <u>વેચનાર</u> : <u>અમો બીજા પક્ષના</u> ::-**

..........................................

**(૧). હેવન ઈન્ફ્રા-એક ભાગીદારી પેઢી**
તરફે તેના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...
સંદીપભાઈ તળશીભાઈ ગોરસીયા

..........................................

(૨). કેતન મનહરભાઈ ગાંધી