–:<u>વેચાણ અંગેનો કરાર</u>:–

વિક્રમ સંવત : ૨૦૭૫, ..., વાર : ...., તારીખ : ...., માહે. ......, સને : ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને.....,

GUJARAT REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY(RERA) REGISTRATION NO.

<u>પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ લેનાર યાને લખાવી લેનાર :–</u>

....
ઉ.આ.વ.: ...., ધંધો : ....,
રહેવાસી : ....
(PAN NO.: ....)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં ‘‘તમો’’ યા ‘‘પહેલા પક્ષના’’ યા "વેચાણ લેનાર" યા "લખાવી લેનાર", "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધન કરેલ છે. જેમાં પહેલા પક્ષના પોતે તથા તેમના વંશ–વાલી–વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

<u>જોગ લિ....</u>

<u>આ વેચાણ અંગેનો કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :–</u>

તૃષાર કાંતિલાલ પટેલ,
ઉ.આ.વ.: ૪૩ , ધંધો : વેપાર તથા ખેતી
રહેવાસી : પટેલ ફળીયુ, ભેસ્તાન, સુરત.
(PAN NO. ADGPP4442G)

(જેને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં ‘‘અમો’’ યા ‘‘બીજા પક્ષના’’ યા "વેચાણ આપનાર" યા "લખી આપનાર" તરીકે સંબોધન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષના પોતે તથા તેમના વખતો વખતના ભાગીદારો, બેનીફીશીયર્સ, વશં–વાલી–વારસો, ટ્રાન્સફરર, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, એસાઈની ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

બન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : મજુરા, મોજે ભેસ્તાનના, રે.સર્વે નં. ૯૧ (જુનો રે.સર્વે નં. ૧૪૭)જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે હે–૧ આરે–૫૮–૦૦–સ.ચો.મી. યાને ૧૫૮૦૦ ચો.મી. છેતે વાળી જમીન સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૪૮(ભેસ્તાન), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧ થી નોંધાયેલ છે. જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષે. ૧૧૦૬૦ પૈકી ૧૧૦૪૮ ચો.મી. છે તે પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૫૧.૩૫ ચો.મી.

ફાળવવામાં આવેલ છે તે રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન પર આયોજીત "વૈભવલક્ષ્મી શોપીંગ" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગના "........માળ" ઉપર આવેલ દુકાન નં."..............." જેનું બિલ્ટઅપ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે, જેનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરિયા સુમારે .... સમ. ચો.મી. છે, તે દુકાનવાળી મિલકત તથા ઈમારતના તળની જમીનમાં કોમન સહવપરાશની જમીનમાં પ્રમાણસર વણવહેંચાયેલા અવિભાજયહિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહિતની દુકાનવાળી મિલકતઅમો બીજાપક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે.

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : મજુરા, મોજે ભેસ્તાનના, રે.સર્વે નં. ૯૧ (જુનો રે.સર્વે નં. ૧૪૭)થી નોંધાયેલ જમીનના મૂળ માલિક સુરેશચંદ્ર ધીરજલાલ તથા પ્રભાકર ધીરજલાલ ચાલી આવેલ હતા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના જમીન માલિકશ્રી સુરેશચંદ્ર ધીરજલાલ વિગેરેએ તેમના ગણોતીયા શ્રી રણછોડભાઈ વલ્લભભાઈને મહેરબાન મામલતદાર સાહેબ અને કૃષિપંચના હુકમ નં.૧૧૫૯/સુરત, તા.૩૧/૧૨/૬૦ મુજબ તા.૩૧/૦૫/૬૧ થી તા. ૩૧/૦૫/૭૨ સુધીમાં કુલ રકમ રૂા. ૭૭૪૫/– ભરપાઈ કર્યેથી ટેનન્સી કાયદાની કલમ–૪૩ ને આધિન રહીને વેચાણ રાખવા હુકમ કરેલ. જે ટેનન્સી કાયદાની કલમ–૩૨(ગ) અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હક પત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૪, તા.૧૮/૦૩/૬૧થી નોંધવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ગણોતીયા શ્રી રણછોડભાઈ વલ્લભભાઈએ સદરહુ જમીનના માલિક સુરેશચંદ્ર ધીરજલાલને પૂરેપુરી રકમ ભરપાઈ કરી દીધા હોવાથી તેઓ ગણોતધારાની કલમ–૪૩ ને આધીન સદરહુ જમીનના માલીક થયેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક પત્રકમાં નોંધ નં. ૪૬૩ થી તા.૨૮/૧૧/૬૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકશ્રી રણછોડભાઈ વલ્લભભાઈ તા.૧૭/૧૨/૮૬ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર શાંતિલાલ રણછોડભાઈ નું નામ વારસાઈ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૧૯૨, તા.૦૭/૦૨/૮૯ થી નોંધવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ.

મજકુર વિગતે ભેસ્તાનના સર્વે નં. ૧૪૭ વાળી જમીન મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, સુરતના હુકમ નં. સુડા/ડીપી/રીઝર્વેશન/યુ.૩–એ/૫ તા. ૨૬–૦૭–૧૯૯૧ ના હુકમ અન્વયે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એકટ ૧૯૭૬ હેઠળ સુડાના કાર્યક્ષેત્ર હેઠળ આવતી જમીન ક્ષેત્રમાં ગુજરાત સ્લમ કલી. બોર્ડ માટે અનામત રાખેલ હોય, તે અંગેની નોંધ બીજા હકકમાં અનુક્રમ નં. ૧૪૨૭ થી તા. ૦૧–૦૧–૧૯૯૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ ભેસ્તાનના સર્વે નં. ૧૪૭ માં મુકવામાં આવેલ રીઝર્વેશન બાબતે મહે. સરકારશ્રીના તા. ૦૨–૦૯–૨૦૦૪ ના નોટીફીકેશનથી મજકુર જમીન રીઝર્વેશનમાંથી છુટી કરવામાં આવેલ છે. જે સુડાના ઝોનિંગ સર્ટીફીકેટ તથા ગુજરાત

સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગનાં સચીવાલય ગાંધીનગરના જાહેરનામા નં. GH/V/100 OF 2004/DVP/1403/3307/L આઈટમ નં. ૧૩૪ ના આધારે બીજા હકકમાં રીઝર્વેશન કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ બીજા હકકમાં અનુક્રમ નં. ૧૯૩૩ થી તા. ૦૯–૦૩–૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ૦૨–૦૫–૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

મજકુર વિગતે ભેસ્તાનના સર્વે નં. ૧૪૭ માં શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા ૧૯૭૬ હેઠળ સક્ષમ અધિકારી અને અધિક કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. યુ.એલ.સી.૬(૧) મુજબ જમીન ધારણકર્તા રણછોડભાઈ વલ્લભભાઈની જમીન કેસ નં. ૧/૪૪૦/૧૯૯૩ થી ફાજલ તરીકે જાહેર કરવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ બીજા હકકમાં અનંક્રમ નં. ૧૫૯૦ થી કરવામાં આવેલ છે. જે હુકમની સામે મે. સક્ષમ અધિકારી અને અધિક કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના પત્ર નં. યુ.એલ.સી/ભેસ્તાન/ન–વાંધા પ્રમાણપત્ર/વશી/તા. ૦૪–૧૦–૨૦૦૨ ને આધારે ફાજલ થયેલ જમીન અંગે કલમ ૧૦ (૧) સુધીની કાર્યવાહી થયેલ છે. આમ ફાજલ જાહેર થયેલ જમીનનો કબજો સરકાર હસ્તક લેવામાં આવેલ ન હોય, ફાજલ કરવામાં આવેલ જમીનની નોંધ રદ યાને કમી કરવામાં આવેલ છે. જે અંગની નોંધ બીજા હકકમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૫૬ થી તા. ૧૭–૦૧–૨૦૦૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

મજકુર વિગતે ભેસ્તાનના સર્વે નં. ૧૪૭ વાળી જમીન મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, સુરતના હુકમ નં. સુડા/ડીપી/રીઝર્વેશન/યુ.૩–એ/૫ તા. ૨૬–૦૭–૧૯૯૧ ના હુકમ અન્વયે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એકટ ૧૯૭૬ હેઠળ સુડાના કાર્યક્ષેત્ર હેઠળ આવતી જમીન ક્ષેત્રમાં ગુજરાત સ્લમ કલી. બોર્ડ માટે અનામત રાખેલ હોય, તે અંગેની નોંધ બીજા હકકમાં અનુક્રમ નં. ૧૪૨૭ થી તા. ૦૧–૦૧–૧૯૯૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ ભેસ્તાનના સર્વે નં. ૧૪૭ માં મુકવામાં આવેલ રીઝર્વેશન બાબતે મહે. સરકારશ્રીના તા. ૦૨–૦૯–૨૦૦૪ ના નોટીફીકેશનથી મજકુર જમીન રીઝર્વેશનમાંથી છુટી કરવામાં આવેલ છે. જે સુડાના ઝોનિંગ સર્ટીફીકેટ તથા ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગનાં સચીવાલય ગાંધીનગરના જાહેરનામા નં. GH/V/100 OF 2004/DVP/1403/3307/L આઈટમ નં. ૧૩૪ ના આધારે બીજા હકકમાં રીઝર્વેશન કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ બીજા હકકમાં અનુક્રમ નં. ૧૯૩૩ થી તા. ૦૯–૦૩–૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ તા. ૦૨–૦૫–૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

મજકુર વિગતે ભેસ્તાનના સર્વે નં. ૧૪૭ માં શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા ૧૯૭૬ હેઠળ સક્ષમ અધિકારી અને અધિક કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. યુ.એલ.સી.૬(૧) મુજબ જમીન ધારણકર્તા રણછોડભાઈ વલ્લભભાઈની જમીન કેસ નં. ૧/૪૪૦/૧૯૯૩ થી ફાજલ તરીકે જાહેર કરવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ બીજા હકકમાં અનંક્રમ નં. ૧૫૯૦ થી કરવામાં આવેલ છે. જે હુકમની સામે મે. સક્ષમ અધિકારી અને અધિક કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના પત્ર નં. યુ.એલ.સી/ભેસ્તાન/ન–વાંધા પ્રમાણપત્ર/વશી/તા. ૦૪–૧૦–૨૦૦૨ ને

આધારે ફાજલ થયેલ જમીન અંગે કલમ ૧૦ (૧) સુધીની કાર્યવાહી થયેલ છે. આમ ફાજલ જાહેર થયેલ જમીનનો કબજો સરકાર હસ્તક લેવામાં આવેલ ન હોય, ફાજલ કરવામાં આવેલ જમીનની નોંધ રદ યાને કમી કરવામાં આવેલ છે. જે અંગની નોંધ બીજા હકકમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૫૬ થી તા. ૧૭–૦૧–૨૦૦૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં મે.ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક નં.૫૬૨/૨૬૯૭/૨૫૯૦/૯, તા.૧૫/૧૦/૯૭ ના ગેઝેટના પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગરપાલિકામાં આવેલ વોર્ડ નં.૧ થી ૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવેશ થતા ૩૩ ગામોનો સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૧૫, તા.૩૧/૦૧/૦૩ થી નોંધવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં મે. સંયુકત સચિવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ, ગુજરાત સરકારના ઠરાવ ક્રમાંક નં.આર.એ.એમ./૧૦૨૦૦૬/૨૦૬૩/લ–૧ તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૬થી આપેલ સુચના અનુસાર મહેરબાન કલેકટર સાહેબની યાદી નં.જમન/કોમ્પ્યુટરાઈઝ રેકર્ડ પ્રમોલગેશન/૦૬ તા.૧૯/૦૬/૦૬થી આપેલ સુચના મુજબ ભેસ્તાન ગામમાં રેકર્ડ પ્રમોલગેશનની કામગીરી દરમિયાન રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરતા વિસંગતતા/ક્ષતિ જણાતા સુધારા કરવા મામલતદારશ્રી સુરતનાએ તા.૨૭/૦૫/૦૮ ના રોજ કરેલ સુધારા હુકમ નં.જમન/પ્રમોલગેશન/સુધારા હુકમ/મોજે ભેસ્તાન/રજી.૭૯/૦૮ થી સુધારા અંગેની નોંધો કરેલ છે જે રેકર્ડ પ્રમોલગેશનના કામે સુધારા હુકમ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હક પત્રકમાં નોંધ નં.૨૧૪૫, તા.૨૦/૦૬/૨૦૦૮થી નોંધવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ નવી શરતની જમીનને બીનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા મહેરબાન કલેકટર સાહેબના હુકમ નં.ગણત–૪/રજી.નં.૩૩૬/૧૧/વશી. ૯૬૭ થી ૯૭૪/૧૬, ઓનલાઈન ફાઈલ નં. ૫૬૦૧, તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૬ થી સદરહુ જમીન બીનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે જુની શરતમાં હેતુફેર કરી આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હક પત્રકમાં નોંધ નં.૨૮૨૮થી તા૦૪/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા. ૨૧/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક શાંતિલાલ રણછોડભાઈએ તેઓના કુ.મુ તરીકે અજીત શાંતિલાલ પટેલનાએ સદરહુ જમીન તૃષાર કાંતિલાલ પટેલને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૪૯થી તા.૦૪/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ના હક પત્રકમાં નોંધ નં. ૨૮૭૨ થી તા.૨૨/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે, જે નોંધ તા.૨૨/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫ હેઠળ મે. કલેકટર સાહેબે તેમના તા.૨૮/૧૧/૨૦૧૮ના રોજના હુકમ ક્રમાંક : એ/જમન/તત્કાલ/Sr.No.183/18/ID No. 408678/વશી ૮૯૪૩ થી ૮૯૫૮/૨૦૧૮ થી સદરહુ જમીન બીનખેતીમાં તબદીલ કરતો હુકમ ફરમાવેલો છે. જે હુકમ

અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હક પત્રકમાં નોંધ નં.૩૧૩૫ થી તા.૦૨/૦૧/૨૦૧૯ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં બિનખેતી રહેણાંકના હેતુ માટે મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નં.ગણત–૪/રજી.નં.૩૩૬/૧૧/વશી. ૯૬૭ થી ૯૭૪/૧૬, ઓનલાઈન ફાઈલ નં. ૫૬૦૧, તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૬ થી હેતુફેરની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમમાં ફા.પ્લોટ નં.૧ ની૧૧૦૪૮ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુસર ઉપયોગ કરવા પરવાનગી મેળવવા અન્વયે અરજદાર શ્રી તૃષાર કાંતિલાલ પટેલે મહે. કલેકટર સાહેબને અરજી કરેલ. જે અરજીના અન્વયે મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નં. ગણત–૪/વાણિજય/રજી.નં.૧/૨૦૧૯/વશી.૩૬/૨૦૧૯, તા.૦૧/૦૨/૨૦૧૯ થી ટી.પી સ્કીમ નં.૪૮(ભેસ્તાન), ફા.પ્લોટ નં.૧ની૧૧૦૪૮ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુસર ઉપયોગ કરવા સુધારા હુકમ કરવા આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક પત્રકમાં નોંધ નં.૩૧૫૨થી તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીનમાં ટી.પી સ્કીમ નં.૪૮(ભેસ્તાન), ફા.પ્લોટ નં.૧ ની ૧૧૦૪૮ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ – **૬૭** હેઠળ અરજી કરેલ, જેના અનુસંધાનમાં મહેરબાન કલેકટરશ્રી, સુરતના બિનખેતી હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/ક–૬૭/રજી. નં.૧૯૪/૨૦૧૮–૨૦૧૯ તા. ૧૬/૦૪/૨૦૧૯ થી પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ બાંધકામ કરવા અંગેનો પ્લાન મંજુર કરી શહેરી વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનરપાલિકાએ તેમના હુકમ નં.ટી.ડી.ઓ./ડીપી/ નં. ૧૨ તા.૨૫/૦૪/૨૦૧૯ના રોજથી બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી આપેલી છે.

જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી નિયમો તથા જરૂરત હોય તેવા ફેરફાર સુધારા – વધારા સિવાય બાંધકામ, પ્લાનમાં સ્પેશીફીક કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો ફોટાઓ ફકત માહિતી માટે જ છે. જે ફકત માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને દુકાન તથા પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર તમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી વિચારીને ત્યારબાદ જ દુકાન ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહીં.

તમો પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને અમો બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્રારાઉકત પરિયોજનામાં યાને કે "વૈભવલક્ષ્મી શોપીંગ"ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગો પૈકી "......."બિલ્ડીંગના ".........માળ" ઉપર આવેલ દુકાન નં."..............."(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "દુકાન"અથવા"મિલ્કત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ–૧**માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાનો/દુકાનોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો, તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનિયર) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ)અધિનિયમ–૨૦૧૬(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકતઅધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, દુકાનોનું બાંધકામ જેના ઉપર થયેલ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ દુકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પરબિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ કરેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે દુકાનના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર–એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉકતબિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પરીયોજનામાં આવેલ .... બિલ્ડીંગમાં .... માળ પર દુકાન નં. .... ની માંગણી કરતા અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ કરાર કરેલ છે અને

તે વેચાણ કરારના આધારે અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી દુકાન નં. .... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉકતદુકાનનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે દુકાનની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ બાદ કર્યા પછીનો દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં દુકાનની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનોવિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદકરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ અમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને આ સાટાખત કર્યાના દીનથી .... માસની મુદતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે, તેમજ આ સાટાખતની મુદત .... માસ સુધી નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકતનીકિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી–બજારકિંમત તથા બાંધકામની અનુષાંગીક ચીજ વસ્તુઓના અંદાજીત કિંમતને આધારે નક્કી કરેલ છે. સરકારી નિયમોથી કે અન્યઆકસ્મિક કારણોસર ભાવવધારો થાય તો તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો અમો બીજા પક્ષનાઓને અબાધિત હક્ક રહેશે.

સદરહુ મિલકતને અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબક્કાવાર તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની છે.

ક્રમ / હપ્તો	કુલ અવેજના ટકા	બાંધકામનો તબક્કો
૧	૧૦%	સાટાખત પહેલા
૨	૩૦%	સાટાખત થયા પછી
૩	૪૫%	પ્લીન્થ લેવલ
૪	૭૦%	સ્લેબ લેવલ
૫	૭૫%	દીવાલ, પ્લમ્બીંગ, ઈનર પ્લાસ્ટર, વોટર પ્રુફીંગ
૬	૮૦%	સ્ટેરકેસ, લીફટવેલ, શટર, ફલોરીંગ લેવલ

૭	૮૫%	આઉટર પ્લાસ્ટર, આઉટર પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, ટેરેસ
૮	૯૫%	વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, લીફટ, પે વિંગ
૯	૧૦૦%	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પહેલા

ઉકતઅધિનિયમનીકલમ–૧૩ હેઠળ અમો બીજા પક્ષનાએ ઉકતદુકાનના વેચાણ માટે તમો પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો બીજા પક્ષનાના આથી **"બિલ્ડીંગ......."** માં .... માળ પર આવેલ દુકાન નં. .... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે...

–: <u>શરતો</u> :–

૧..અમો બીજા પક્ષનાપરિયોજનાની જમીન ઉપરસુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ અલગ–અલગબિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા તથા આર્કિટેકટ તથા સ્ટ્રકચર ડીઝાઈનરે સારી સુવિધાઓ માટે સૂચવેલ હોય તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો સંમતીથી કરાવી રહેશે.

૧(એ)..........."બિલ્ડીંગ" ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... કેજેનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરિયા સુમાર .... સમ ચો.મી. છે. તે દુકાન ની ઉચ્ચકકિંમત રૂા. ..../– પુરા છે. અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં **"બિલ્ડીંગ"**ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી. અને તે માત્ર ''વૈભવલક્ષ્મી શોપીંગ''ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧(બી)..આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા .... ના ચેક નં. .... તારીખ .... ના રોજ તમોપહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે.

૧ (સી)..ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાનનો 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 ભરવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામવિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ (ડી).. સદરહુ પરિયોજનામાં એલોટી, એલોટ કરેલ બિલ્ડીંગની અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ તથા પરિયોજનાના માર્જીન, સી.ઓ.પી., અગાસી, કમ્પાઉન્ડમાં કોઈપણ નામની તકતી, સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાડી શકશે નહી.

૧ (ઈ).. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાનાં ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહુ દુકાનની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાનાં ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ (એફ)........"બિલ્ડીંગ" ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયા અંગેની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR + 2 ટકાના વાર્ષીક વ્યાજ

સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલી સમજુતિ મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ (જી).. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા અમો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આપવામાં આવે છે અને અમો બીજા પક્ષનાના આવા એડ્જસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૨...''બિલ્ડીંગ''ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.)મેળવી લેવા સંમત છે.

૨(એ)..બન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩.. સદરહુ જમીનનુ ૭/૧૨ મુજબના ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલીકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સકીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અમો બીજા પક્ષનાનો છે સહી. મજકુર''વૈભવલક્ષ્મી શોપીંગ''નામના પ્રોજેકટનુંઆજદિને જેટલી F.S.I. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે અને સદરહુ આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાન નં. .... નો સમાવેશ થયેલ છે.

પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૬૮૭૩.૯૪ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી એફ.એસ.આઈ. ની

અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૮૬૦૭.૦૫ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૭૭૩૦.૭૬ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના બિલ્ડીંગના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ દુકાન ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪..આ સાટાખતની ઉપરોકત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલા પક્ષના અમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપો ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો રહેશે.જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષીક MCLR + 2 ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષીક MCLR + 2 ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. આ સાટાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતનો કબજો અમોએ તમોને સુપ્રત કરેલ નથી. સદરહુ મિલકત વેચાણ અવેજ તથા અન્ય સર્વિસ ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની રકમનો હપ્તો સળંગ ત્રણ માસ સુધી બીજા પક્ષનાને ચુકવવામા નિષ્ફળ જશો ત્યારે બીજા પક્ષના ૧૫ દિવસની નોટીસ આપી સાટાખત રદ કરી શકશે.

૪(એ).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા તમો પહેલા પક્ષનાએઅમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યાવિના અનેતમો પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, અમો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત

કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (તમો પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિતસ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ અમો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં તમો પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશેઅને જો તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા અમો બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ અમો બીજા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ્દ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ દુકાન કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

૫..સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને દુકાનમાં અમો બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લિફટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર–સી** થી જોડેલ છે.

૬..બીજા પક્ષનાએ દુકાનનો કબજો તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ–૪ માં જણાવેલ દરે અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ દુકાન જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય

તો બીજા પક્ષના દુકાનની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૬(એ) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવીકે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

૬(બી) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી

૬(સી) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

૬(ડી) ટાઈટલ કિલયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૬(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડ્સ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬(એફ) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

૭... કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી(Procedure for taking possession):–

બીજા પક્ષના સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મજકુર "બિલ્ડીંગ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાનેદસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો બીજા પક્ષના

અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭(એ)..બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા દુકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી દુકાનનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનુ તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય કે ચાલુ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવાકે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તો તે માટે વહેલી ચુકવેલી રકમનુ વ્યાજ ગણાશે નહી.

૭(બી)..પહેલા પક્ષના દુકાનનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો(Failure of Allottee to take possession of(flat):–

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્યઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને દુકાનનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ દુકાનના મેઈન્ટેનન્સના તથા પેરા ૧.(ઈ) મુજબના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ તમો પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફલેટ અન્ય કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પેરા–૧(ઈ) ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, વ્યાજ, એસ.એમ.સી. વેરા, વિગેરે મુજબની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે.

૭(સી)..પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, દુકાનમાં અથવા "બિલ્ડીંગ" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે,પરંતુ તે અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલ્કત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને

નુકશાાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીઅને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા પહેલા પક્ષના કેઅન્ય સભાસદો કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અમો બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા તમો પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારાવપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, કોમન એમિનિટીઝ,કોમન ફેસેલીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો પહેલા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતેવ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે – સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭(ડી).. બિલ્ડીગને નુકસાનઃ–

(૧) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કે અન્ય સભાસદોબિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો

(૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય, કે પહેલા પક્ષનાના દુકાનને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો

(૩) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ

કરવાથી, કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો

(૪)તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતાના દુકાનમાં કે બિલ્ડીંગમાં, કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી બાથરૂમનુ પાણી લીકેજ થાય અને જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના હીસાબે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો

ઉપરોકત મુદ્દા નંબર : ૭.(ડી) ના ૧ થી ૪ મુદા માટે બીજા પક્ષનાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭(ઈ)૧..કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ દુકાનનુ તથા બિલ્ડીંગનુ તથા કોમન સુવિધાનુંતથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ 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.

૨..બી.યુ.સી. મેળવ્યા બાદ લીફટ ઈલે.મોટરો, ઈલે.ફીટીંગો, જનરેટર, સબસ્ટેશન, ઈન્ટરકોમ ફોન, ઈલેકટ્રોનીક સીસ્ટમ, પાણીના પમ્પો વિગેરેની અને તેને સારી સીસ્ટમમાં ચલાવવાની તથા એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની, સભાસદોની કે તમો પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે. જો સોસાયટી સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર સીસ્ટમનુંમેઈન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અનેસીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદ ઉપરાંત ઉપરોકત સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય, હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી કે આવી કોઈ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાની મિલ્કત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે.

૮..તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક માટેકરી શકાશે. અમો બીજા પક્ષના દ્વારા''વૈભવલક્ષ્મી શોપીંગ'' પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે બિલ્ડીંગમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણ પણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણાં લીધેલ નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોને પાર્કિંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

૯..પહેલા પક્ષનાએ ''બિલ્ડીંગ''નાઅન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત 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 સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા–ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.(એ)..દુકાન વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ''બિલ્ડીંગ'' ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ,સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક અથવા અમો બીજા પક્ષના અંદાજે ખર્ચ નકકી કરે તેનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા

રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે. તેમાંથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં અમો બીજા પક્ષનાની માલીકી / કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ દુકાનોમાં કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ તેમજ ટ્રાન્સફર ફી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. / એસોસીએશન લાગુ પાડી ઉઘરાવી શકશે નહી.

૧૦.. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ ઉકતબિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧.. ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો–વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨.. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારેબિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ પણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગ થી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩.. પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી(Representations and warranties of the promoter) :-

૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનનાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો બીજા પક્ષના ધરાવે છે. અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટેપરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૨) બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના

પુર્ણ કરવા માટે વખતો–વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકતબિલ્ડીંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકતબિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરાવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન બિલ્ડીંગ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૭) બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકતદુકાન સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮) બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉકતદુકાનનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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 સુવિધાઓનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજોસુપ્રત કરાશે.

૧૦) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણા, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત મહાનગરપાલીકાને ચુકવેલ છે.

૧૪.. એલોટી આથી પ્રમોટર (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧) પહેલા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે દુકાનની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા સમયસર રીપેરીંગ કરવાનું છે અને દુકાન જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગનો ઉપયોગ, "બિલ્ડીંગ" ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોનીવિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે કરાવશે નહી. તેમજ શરત નં. ૭માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

૨) પહેલા પક્ષના દુકાનમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં આવેલ છે તે "બિલ્ડીંગ" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકસાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને દુકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને/દુકાનને નુકસાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવા પાત્ર બનશે, તેમજ "બિલ્ડીંગ" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહીં. આમ તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે ને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાની થાય તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૩) પહેલા પક્ષના ઉકતદુકાનની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને દુકાનને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમોવિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "બિલ્ડીંગ" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા

પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪) પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે દુકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારોકરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ "બિલ્ડીંગ" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ "બિલ્ડીંગ"ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના દુકાનોની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફારો કરવાના નથી. જેથી મજકુર "બિલ્ડીંગ"ની તથા દુકાનની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ "બિલ્ડીંગ"માં કે દુકાનમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ–ફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "બિલ્ડીંગ"ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી. અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૫) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કેબિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ દુકાનના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવવામાં આવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૬) પહેલા પક્ષનાએ દુકાનમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "બિલ્ડીંગ"માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડિપોઝીટ, ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૯) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડીની રચના વખતે મજકુર બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલા દુકાનોની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધિતઅન્ય બાબતો, સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો–વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં તમોને વેચાણ વખતે નકકી કરેલ શરતોને આધિનસુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૦) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકતબિલ્ડીંગ અથવા દુકાનનાં કોઈપણ ભાગમાં અથવા પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે બિલ્ડીંગોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫.. પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ની રકમ તેમજ સહકારી મંડળી ને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬..આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકતદુકાન અથવા "બિલ્ડીંગ" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે દુકાનનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હક્ક, 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 કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય

રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭.. બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.(Promoter shall not mortgage or creat charge)

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટ્રર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ દુકાન નં. ..... ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, દુકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮.. બંધનકર્તા અસર (Binding Effect) :-

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપરપહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સરદહુ કરાર મોકલવાના રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલા દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે. અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને 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–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની દુકાન ખરીદવા માટેની અરજી / બુકિંગ / એલોમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમ પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, 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 બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૧૯.. સમગ્ર કરાર(Entire Agreement) :-

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે રજીસ્ટ્રર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકતદુકાન અંગે બન્ને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વય્વહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦.. સુધારો કરવાનો અધિકાર(Right to Amend) :-

આ કરારમાં બન્ને પક્ષકારોનીસંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧.. આ કરારની જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષાનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા 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 આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ટ્રેસ્ટ દુકાનનાં હવે પછીના પહેલા પક્ષના તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે દુકાન/બિલ્ડીંગ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨.. કરાર રદ કરવા બાબત(Severability) :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકતઅધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાનિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી 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 એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩.. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ.(Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement):-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ દુકાનોનાં કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિતદુકાનના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪.. વધુ બાંહેધરીઓ(Further Assurances):-

બન્ને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫.. અમલનુ સ્થળ(Place of execution) :-

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાનીઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતેસુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પૂરી થયેલી ગણાશે આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે.

૨૬..કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્ને પક્ષનાએ એક–બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ લેનાર યાને લખાવી લેનાર :–</u>

....

ઉ.આ.વ.: ...., ધંધો : ....,

રહેવાસી : ....

(PAN NO.: ....)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં ‘‘તમો’’ યા ‘‘પહેલા પક્ષના’’ યા "વેચાણ લેનાર" યા "લખાવી લેનાર", "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધન કરેલ છે. જેમાં પહેલા પક્ષના પોતે તથા તેમના વંશ–વાલી–વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આ વેચાણ અંગેનો કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :–

તૃષાર કાંતિલાલ પટેલ,

ઉ.આ.વ.: ૪૩ , ધંધો : વેપાર તથા ખેતી

રહેવાસી : પટેલ ફળીયુ, ભેસ્તાન, સુરત.

(PAN NO. ADGPP4442G)

સરનામું : રે.સર્વે નં. ૯૧ (જુનો રે.સર્વે નં. ૧૪૭)

ટી.પી.નં.૪૮, ફા.પ્લોટ નં.૧, મોજે : ભેસ્તાન, તા.સુરતસીટી, જિ.સુરત.

(જેને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં ‘‘અમો’’ યા ‘‘બીજા પક્ષના’’ યા "વેચાણ આપનાર" યા "લખી આપનાર" તરીકે સંબોધન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષના પોતે તથા તેમના વખતો વખતના ભાગીદારો, બેનીફીશીયર્સ, વશં–વાલી–વારસો, ટ્રાન્સફરર, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, એસાઈની ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ એક–બીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બન્ને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

૨૭.. સંયુકત એલોટીઓ(JointAllottees):-

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

૨૮.. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન(Stamp duty and registration) :-

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

૨૯.. વિવાદનું નિરાકરણ(Dispute Resolution) :-

બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ)અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સુરત મહાનગરપાલીકાને મોકલવાનુ રહેશે.

૩૦.. લાગુ પડતો કાયદો(Governing Law) :-

ભારતદેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓ, અર્થઘટનનો અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

–: પરિશિષ્ટ–૧:–

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : મજુરા, મોજે ભેસ્તાનના, રે.સર્વે નં. ૯૧ (જુનો રે.સર્વે નં. ૧૪૭) જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે હે–૧ આરે–૫૮–૦૦–સ.ચો.મી. યાને ૧૫૮૦૦ ચો.મી. છે તે વાળી જમીન સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૪૮(ભેસ્તાન), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧ થી નોંધાયેલ છે. જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષે. ૧૧૦૬૦ પૈકી ૧૧૦૪૮ ચો.મી. છે તે પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૫૧.૩૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે તે રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન પર આયોજીત "વૈભવલક્ષ્મી શોપીંગ" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગો પૈકી ".......''બિલ્ડીંગના ".........માળ" ઉપર આવેલ દુકાન નં."..............." જેનું બિલ્ટઅપ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે, જેનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરિયા સુમારે .... સમ. ચો.મી. છે, તે દુકાનવાળી મિલકત તથા ઈમારતના તળની જમીનમાં કોમન સહવપરાશની જમીનમાં પ્રમાણસર વણવહેંચાયેલાઅવિભાજયહિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહિતનીદુકાનવાળી મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની મિલકત.

જે આખી મિલ્કતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

પૂર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

અત્રે...મતુ તત્રે...શાખ

———————————————— ————————————————

————————————————

–: પરિશિષ્ટ–એ:–

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : મજુરા, મોજે ભેસ્તાનના, રે.સર્વે નં. ૯૧ (જુનો રે.સર્વે નં. ૧૪૭) જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે હે–૧ આરે–૫૮–૦૦–સ.ચો.મી. યાને ૧૫૮૦૦ ચો.મી. છે તે વાળી જમીન સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૪૮(ભેસ્તાન), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧ થી નોંધાયેલ છે. જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષે. ૧૧૦૬૦ પૈકી ૧૧૦૪૮ ચો.મી. છે તે પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૫૧.૩૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે તે રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન પર આયોજીત "વૈભવલક્ષ્મી શોપીંગ" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગો પૈકી "......."બિલ્ડીંગના ".........માળ" ઉપર આવેલ દુકાન નં."..............." જેનું બિલ્ટઅપ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે, જેનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરિયા સુમારે .... સમ. ચો.મી. છે, તે દુકાનવાળી મિલકત તથા ઈમારતના તળની જમીનમાં કોમન સહવપરાશની જમીનમાં પ્રમાણસર વણવહેંચાયેલા અવિભાજયહિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહિતનીદુકાનવાળી મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની મિલકત.

<u>પરિશિષ્ટ–બી</u>

બિલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન

<u>બિડાણ:–</u>

<u>એનેક્ષર–એ</u>

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

<u>એનેક્ષર–બી</u>

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર–સી</u>

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

આ કરારમાં કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા. ..../– ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ લેનાર યાને લખાવી લેનાર :–

(૧) ....

રહેવાસી : ....

____

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારયાને લખી આપનાર :–

તૃષાર કાંતિલાલ પટેલ,

____