–:: કબજા વગરનું સાટાખત ::–

સવંત ૨૦૭૫ ના ને વાર :
, તારીખ : મી, માહે : , સને : ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને......

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના :–</u>

–// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં પહેલાપક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલાપક્ષના પોતે તથા તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //–

<u>જોગ લી....</u>

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના :–</u>

"અવન્ટીસ ડ્રીમ હોમ્સ એલએલપી" (જેનું ઠેકાણું : એસ/૭, વી.આઈ.પી. પ્લાઝા, વી.આઈ.પી. રોડ, ભરથાણા–વેસુ, સુરત મુકામે આવેલ છે તે એલએલપી) વતી તથા તેના ભાગીદારો :–
ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. ABJFA 9590 P.
Email :

(૧) શ્રી શંકરલાલ છગનલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૪૯, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(૨) શ્રી અંકિત શંકરલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૨૭, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

(૩) વિરલ શંકરલાલ શાહ
ઉ.આ.વ. : ૨૨, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

–// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજાપક્ષના પોતે તથા સદરહુ પેઢીના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //–

જત આજરોજ અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ મજુરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે વેસુના સર્વે નં. ૧૫૫, રી. સર્વે નં. ૧૩૭/૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૮૨૦૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ–ભીમરાડ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮/૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૫૩૩૦–૦૦ ચો. મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"ઓફીરા સીએસ્ટા"** ના .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નં..........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા : .... ચો.મી. અને

કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.ફુ. છે તે મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણર્નનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજા પક્ષના કનેથી ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ હોય આજરોજ આ સાટાખત નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮/૧ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેકટ "ઓફીરા સીએસ્ટા" કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એકટ –૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/ SUDA/ __________, DATE : ____-____-2018 છે.

બીજાપક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં (ફલેટો) નું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલાપક્ષનાની માંગણીથી બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજાપક્ષનાના આર્કીટેકટશ્રી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમન–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમન તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલાપક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજાપક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજાપક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધી મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલાપક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલાપક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે એપાર્ટમેન્ટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજાપક્ષના ઉકત મિલકત અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂરી જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરી વખતો વખતો મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથીજ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

તમો પહેલાપક્ષનાએ ઉપરોકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં ...... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં........ ની ફાળવણી કરવા માટે બીજાપક્ષનાને અરજી કરી અને તે અરજીના આધારે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ કરારથી ફલેટ નં....... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા એટલે બિલ્ડીગની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુસીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો બિલ્ડીંગનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં બિલ્ડીગ અંદરની પાર્ટીશન દિવાલનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતોને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા................./– (અંકે રૂપિયા ....) પુરા પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતથી ચુકવેલ છે તે રકમ બીજાપક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજાપક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ શરત નં. ૧(સી) માં જણાવ્યા પ્રમાણે ચુકવવા સંમત થયા છે.

–:: વિગત ::–

રકમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ

ઉકત અધિનિયમ કલમ–૧૩ હેઠળ બીજાપક્ષનાએ ઉકત મિલકતના વેચાણ માટે પહેલાપક્ષના સાથે કરાર કરવા જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારની રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજાપક્ષના આથી "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં........** પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયા છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા તૈયાર છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે :–

–:: શરતો ::–

(1) બીજાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ "ઓફીરા સીએસ્ટા" નામના પ્રોજેકટનું આયોજન કરનાર છે.

પરંતુ બીજાપક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને વિપરીત અરસ કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

1(a)(I) ઓફીરા સીએસ્ટાના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં........** કે જેનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. છે તે મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા...........**/– **(અંકે રૂપિયા ....)** પુરા છે અને તે પહેલાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં ઓફીરા સીએસ્ટાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નિતિ નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કિંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

1(b) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે"ઓફીરા સીએસ્ટા" ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** ની કુલ કિંમત **રૂા....................**/– **(અંકે રૂપિયા ....)** પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે.

1(C) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા............../– (અંકે રૂપિયા ....) પુરા ઉપરોકત દર્શાવ્યા પ્રમાણે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને બીજાપક્ષના ધ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજાપક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજાપક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) રૂા............../– (અંકે રૂપિયા ....) પુરા (કુલ કિંમતમના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા સીએસ્ટા" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોકત અનુક્રમ નં. ii નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ર (બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા સીએસ્ટા" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં દાદર, લીફટ લેવલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં ફલોરીંગ કામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "ઓફીરા સીએસ્ટા" ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનુ વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને"ઓફીરા સીએસ્ટા" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(d) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમત ચુકવ્યેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આ.સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતના બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડિમાન્ડ પત્રથી સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f) જો પહેલાપક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરે તો બીજાપક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલાપક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજાપક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવું કે કેમ? તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજાપક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમક્ષા થઈ શકશે નહી.

1(g) "ઓફીરા સીએસ્ટા" ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં**...... નો કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજાપક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને ફાયનલ કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી બીજાપક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ પ્રકારના ખંડ–૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h) બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલાપક્ષના ધ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજાપક્ષનાના આવા એડજસમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

2.1 "ઓફીરા સીએસ્ટા" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને

પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજાપક્ષના સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

2.2 બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલાપક્ષનાને એસોસીએશને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવીજ રીતે પહેલાપક્ષનાએ પણ ખંડ–૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1 સુરત ડીસ્ટ્રીકટ મજુરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે વેસુના સર્વે નં. ૧૫૫, રી. સર્વે નં. ૧૩૭/૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૮૨૦૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ–ભીમરાડ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮/૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૫૩૩૦–૦૦ ચો. મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજાપક્ષનાનો છે સહી.

3.2 સદરહુ પ્રોજેકટ તળેની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૫૩૩૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીનમાં અમો વેચાણ આપનારે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પેઈડ/ ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે રકમ ભરપાઈ કરી .... ઈન્ડેક્ષની ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરી બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. આમ સદરહુ પ્રોજેકટમાં અમોએ .... ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને તેમાં વેચાણ રાખનારે સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને સદરહુ મિલકત અમો કનેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટના વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવવા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. જો મળવાપાત્ર થતી હોય તેવા સંજોગોમાં પ્રોજેકટના ૨/૩ સભ્યોની મંજુરી/ સંમતિ મેળવીને સદરહુ પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝડ કરી શકાશે જે કામે રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરાવવાનો રહેશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. સર્વિસ સોસાયટીની સંયુકત માલીકીની ગણવાની રહેશે.

4.1 બીજાપક્ષના ઉકત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા

યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજાપક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલાપક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના આદેશ મુજબ યાને માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલા સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મયાર્દામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમય ગાળાનું વ્યાજ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના આદેશ મુજબ યાને માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલું વ્યાજ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

4.2 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલાપક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ–૪.૧ ના સદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ કરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજાપક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા બીજાપક્ષનાની નોટીસના સમય ગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજાપક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલાપક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલાપક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજાપક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજાપક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

5. સદરહુ બિલ્ડીગમાં બીજાપક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફટ વિગેરેની વિગતો તમોને અલગથી આપેલ છે.

6. બીજાપક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો તા. ૩૦–૩–૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજાપક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

i. યુધ્ધ, આંતરિક, વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
ii. નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર થવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
iii. બીજાપક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
iv. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
vi. પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્યારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજાપક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

7.1 <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession)</u> – બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "ઓફીરા સીએસ્ટા" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી સદરહુ મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમય ગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજાપક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં પહેલાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલાપક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજાપક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજાપક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના કનેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલાપક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈનટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાપક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 પહેલાપક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :– (Failure of Allotee to take possession of Flat) :–
બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલાપક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બિલ્ડીંગના અથવા "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજાપક્ષનાએ શકય તો ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલાપક્ષના આવી ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજાપક્ષના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજાપક્ષના પ્રયોજકો ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ, જાળવણી પહેલાપક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીગને નુકશાન :–

i. જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારનું 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 અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગનું કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદારી ઠરાવી શકાશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહી.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :–

i. જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતી સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીકસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કોઈપણ સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કબજો લેતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલાપક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને જાણ કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

iii. સર્વિસ સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમય સર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. જો સર્વિસ સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

7.7 લીફટ :–

i. પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેને ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલાપક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii. સર્વિસ સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને જો લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદારી ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલંધન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

8. પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલાપક્ષના એવા ખરીદનારને સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના ધ્વારા એ.ઓ.પી. કે સોસાયટીની રચના થઈ છે. પહેલાપક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો ધ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મળ્યેથી તેઓની પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નકકી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

9. પહેલાપક્ષનાએ "ઓફીરા સીએસ્ટા" ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજાપક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટાનિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને સાત દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમાયંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે જેથી બીજાપક્ષના સમયસર સુચિત મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો સમજુતી પત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

9.1. બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ઓફીરા સીએસ્ટાના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈના કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલાપક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધીના પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાને ખર્ચ પટે આપેલ મૌખિક સુચના મુજબ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજાપક્ષના પાસેજ રહેશે.

10. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ ઉકત મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા બીજાપક્ષના નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

11. ઉકત જણાવેલ સર્વિસ સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેને નોંધણી કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજાપક્ષનાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

12. બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સર્વિસ સોસાયટીને જયારે બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના પહેલાપક્ષનાએ ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13. પ્રોજેકટની રજુઆત અને બાંહેધરી : (Representaions and Warranties of the Promoter) :–

    i. અલગથી આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજાપક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજાપક્ષના ધરાવે છે.

ii. બીજાપક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજાપક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

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

v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મિલકત અને તેની વિંગ અને સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરી, પુરાવા અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પુરાવા અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

vi. બીજાપક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજાપક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલાપક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચશે.

vii. બીજાપક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત મિલકત સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલાપક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

viii. બીજાપક્ષનાએ ખાત્રી પુર્વક જણાવેલ છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ પહેલાપક્ષનાને ઉકત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

ix. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સર્વિસ સોસાયટીની રચના વખતે પહેલાપક્ષનાના એસોસીએશનને બીજાપક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

x. બીજાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટ માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેને સંપાદન પરિયોજના અંગે બીજાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

i. પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને ફલેટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ "ઓફીરા સીએસ્ટા" પ્રોજેકટના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂઘ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂઘ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂઘ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારાના કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલાપક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii. પહેલાપક્ષના બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી "ઓફીરા સીએસ્ટા" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનન દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં પહેલાપક્ષના ઘ્વારા અવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવાના પાત્ર બનશો તેમજ "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

iii. પહેલાપક્ષનાએ ઉકત બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને બિલ્ડીંગને બીજાપક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂઘ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલાપક્ષનાએ મજકુર "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના ઘ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલાપક્ષના જવાબદારી બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલાપક્ષના હકકો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.

iv. પહેલાપક્ષના ઘ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા–વધારા કરવા કરાવવાનો નથી કે પહેલાપક્ષનાએ "ઓફીરા સીએસ્ટા" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ "ઓફીરા સીએસ્ટા" ની સામે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ

જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર "ઓફીરા સીએસ્ટા" ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજાપક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના પહેલાપક્ષનાએ"ઓફીરા સીએસ્ટા" માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "ઓફીરા સીએસ્ટા" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

v. પહેલાપક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે આવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ સદરહુ મિલકતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલાપક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહીત પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.

vi. પહેલાપક્ષનાએ બિલ્ડીંગમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ–સામાન મુકવાનો નથી.

vii. બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "ઓફીરા સીએસ્ટા" માં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii. પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકત જે હેતુ માટે બીજાપક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક, કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

ix. આ કરાર હેઠળ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહુ મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર "ઓફીરા સીએસ્ટા" અને તેમાં આવેલા મિલકતની સલામત અને મેઈંટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સબંધિત તથા અન્ય બાબતો સબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમના વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલાપક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલાપક્ષનાએ

પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યોને સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પરિયોજના અથવા સદરહુ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

15. પહેલાપક્ષના તરફથી બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સર્વિસ સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજાપક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત મિલકત "ઓફીરા સીએસ્ટા" ના કોઈ ભાગમાં સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલાપક્ષના સાથે સદરહુ મિલકત વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલાપક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા તથા પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, અગાસી માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજાપક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલાપક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનો કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. બીજાપક્ષના ગીરો મુકશે નહી કી બોજો ઉભો કરશે નહી (Promoter Shall not mortgage or create charge)
બીજાપક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો સાનગીરો અથવા બોજો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો ફલેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલાપક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

18. બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)
બીજાપક્ષના આ કરાર પહેલાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ 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 પહેલાપક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના સાત દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પોતાની સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોલકવાનો રહેશે અને

પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલાપક્ષનાએ સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજાપક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના સાત દિવસ અંદર પહેલાપક્ષના કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજાપક્ષનાએ પરત ન મોકલે અથવા બીજાપક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલાપક્ષનાની સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ તે સબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો પહેલાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજાપક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલાપક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલાપક્ષના જવાબદારી ઠરશે અને પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે.

19. સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)
આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત "ઓફીરા સીએસ્ટા" ની સદરહુ મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલ અન્ય તમામ સમજુતીઓ કરારો ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20. સુધારા કરવાનો અધિકાર :– (Right to Amend)
આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલાપક્ષનામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલાપક્ષના 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 પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ બિલ્ડીંગના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલાપક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સદરહુ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

22. કરાર રદ કરવા બાબત :– (Saverability)
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવાના અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ

ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારને બાકીની જોગવાઈઓ આ કારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. આ કરારમાં જયાં 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 જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલાપક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીગ/ પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24. વધુ બાંહેધરી :– (Further assurances)
બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબ્દીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખર્ચ તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેનું અનુસરશે.

25. અમલનું સ્થળ :– (Place of execution)
આ કરાર બીજાપક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજાપક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારેજ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. પહેલાપક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજાપક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલા સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલા સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>બીજાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>
"અવન્ટીસ ડ્રીમ હોમ્સ એલએલપી" (જેનું ઠેકાણું : વી.આઈ.પી. રોડ, ભરથાણા–વેસુ, સુરત મુકામે આવેલ છે તે એલ.એલ.પી.) વતી તથા તેના ભાગીદારો :–
Email : legal@avantisgroup.co.in
શ્રી અંકિત શંકરલાલ શાહ
રહેવાસી : ૧૯૯, વિશાલનગર સોસાયટી, ભટાર રોડ, સુરત.

<u>પહેલાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>
શ્રી
રહેવાસી :
Email :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ 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 નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

28. સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)
પહેલાપક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલાપક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલાપક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp Duty and Registration)
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

30. વિવાદનું નિરાકરણ :– (Dispute Resolution)
બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Eatate (Regulation and Development) Act, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સક્ષમ અધિકારીને મોકલવાની રહેશે.

31. લાગુ પડતો કાયદો :– (Governing Law)
ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલતમાં હકુમત ધરાવશે.

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

<u>–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ મજુરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે વેસુના સર્વે નં. ૧૫૫, રી. સર્વે નં. ૧૩૭/૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૮૨૦૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ–ભીમરાડ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮/૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૫૩૩૦–૦૦ ચો. મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન.

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ મજુરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે વેસુના સર્વે નં. ૧૫૫, રી. સર્વે નં. ૧૩૭/૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૮૨૦૦–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ–ભીમરાડ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮/૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૫૩૩૦–૦૦ ચો. મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"ઓફીરા સીએસ્ટા"** ના બિલ્ડીગ નં..... ના **..... માળે** આવેલ **ફલેટ નં........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા : .... ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ અમો બીજાપક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે, જે અમોને પોતાને તથા અમારા વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

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