-: વેચાણ અંગેનો કરાર :-

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ................ માહે ....સને ૨૦૧૯ ના દિને શહેર સુરત મધ્યે.

:: આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના ::

મે. પ્રેરણા એન્ટરપ્રાઈઝ, { PAN : AAVFP 3109 Q }

ઠે. "સેતુબંધ હિલ્સ", પુણા, સુરતના નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

૧.. **શ્રી ભરતભાઈ વશરામભાઈ અકબરી,**
ઉ.આ.વ. ૪૩, જાતના : હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર,
રહેવાસી :- એ-૪૩, હરિકિષ્ણા પાર્ક સોસાયટી, મહાદેવ ચોક, મોટાવરાછા, સુરત.
PAN : AFXPA 5922 R

૨.. **શ્રી બાલુભાઈ નાગજીભાઈ અકબરી,**
ઉ.આ.વ. ૫૨, જાતના : હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર,
રહેવાસી :- ૧૬૪, મમતા પાર્ક, વિભાગ-૨, કાપોદ્રા, વરાછા રોડ, સુરત.
PAN : AFXPA 5894 G

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમા પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

:: આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના::

શ્રી ....
ઉ.આ.વ......., જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- ....
રહેવાસી : ....
PAN : ....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) બંન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ **પુણા**ના રે. સર્વે નં. ૨૩૪/૨, **બ્લોક નં. ૨૫૮**, ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯ ચો.મી., તથા સર્વે નં. ૨૩૪/૩, **બ્લોક નં. ૨૫૯**, ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯ ચો.મી. મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૩૨૩૮ ચો.મી. જમીન, જેને **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૮ (પુણા-સીમાડા)** લાગુ પડતા **એફ.પી. નં. ૫૮** થયેલ છે જેનુ **ક્ષેત્રફળ ૨૨૬૬ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે. સર્વે નં. ૨૩૪/૧, **બ્લોક નં. ૨૬૦,** ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯ ચો.મી. જમીનને **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૮ (પુણા-સીમાડા)** લાગુ પડતા **એફ.પી. નં. ૫૯ થયેલ છે.** જેનુ ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ **૨૩૩૭ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે તે બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન મળી **કુલ્લે ૪૬૦૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની** જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદર **બ્લોક નં. ૨૫૮ તથા ૨૫૯** વાળી જમીનમાં મે. કલેક્ટર સાહેબએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક:એ/જમન/તત્કાલ/બીનખેતી/Sr.No.122/16 ID No. 27321/વશી ૬૫૬૮ થી ૬૫૮૨/૨૦૧૬, તા.૨૮/૦૯/૨૦૧૬ થી વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેના હુકમની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુનો હકક પત્રક નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૬૪૪૮ થી તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ પડેલ છે અને સદરહુ એન્ટ્રી તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે તથા **બ્લોક નં. ૨૬૦** વાળી જમીનમાં મહે. કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/જમન/તત્કાલ/બિનખેતી/એસ.આર.નં. ૧૮૬/૧૬ આઈડી. નં. ૩૦૮૮૪/વશી. ૭૩૨૯ થી ૭૩૪૩/૨૦૧૬ તા. ૨૯-૧૦-૨૦૧૬ થી રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેના હુકમની નોંધ ગામ નમુનો હકક પત્રક નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં.૬૪૬૯ થી તા. ૧૯-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ પડેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. ૨૦-૦૨-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલિકામાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી પ્લાન મંજુરી કરી બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી/રજાચિઠી નંબર: T.D.O./DP-1/No.16, તા.૨૫/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ રીવાઈઝ્ડ બાંધકામ પરવાનગી T.D.O./DP/No.13, તા.૦૪/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

જેતે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી નિયમો તથા જરૂરત હોય તેવા ફેરફાર સુધારા-વધારા સિવાય બાંધકામ, પ્લાન અને સ્પેશીફીક કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી.

બુકલેટ વેબસાઇટ તેમજ અન્ય કોઇ જાહેરાતો ફોટાઓ ફક્ત માહિતી માટે જ છે. જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઇ કરાર નથી અને ફ્લેટ તથા પ્રોજેક્ટમાં કરેલ ફેરફાર તમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી વિચારીને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"સેતુબંધ હિલ્સ"** નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે અને સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારની વહીવટ કરવા પહેલા પક્ષનાને હક્ક અને અધિકાર છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **"સેતુબંધ હિલ્સ"** ના બિલ્ડીંગ........ ના ....માળે આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નં................** (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **ફ્લેટ/દુકાન** અથવા **મિલકત** તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે .... નંબરથી, સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટો/દુકાનો/યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા

નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગ/મકાનનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બિલ્ડીંગ/મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત બિલ્ડીંગ/મકાન અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉપરોક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ/સુરત મહાનગરપાલીકા, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અને/અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત/એપાર્ટમેન્ટ અંગેનુ પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ, ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા **સેતુબંધ હિલ્સ**માં આવેલ સુરત મહાનગપાલીકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબના .... બિલ્ડીંગમાં ....માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર .... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **ફ્લેટ/દુકાન નં...............** નું વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટ/દુકાનનો **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટ ની બહારની 100 મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને સંપૂર્ણપણે સમજી લીધેલ છે અને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે ફ્લેટ/દુકાન વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ...................../- (અંકે રૂપીયા.....................પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચૂકવેલ છે. તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-13 હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટ/દુકાનના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-1908 મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી **"સેતુબંધ હિલ્સ"** માં આવેલ બિલ્ડીંગ-.... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં............ બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

-:: શરતો ::-

(૧) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઈઝમેન્ટ **તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૨૦ માળ તથા અગાસી ધરાવતા હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગ** નંગ-૩ નુ બાંધકામ કરનાર છે/કરેલ છે. આ પરિયોજનાને **"સેતુબંધ હિલ્સ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, બીજા પક્ષના એલોટીને વેચાણ આપવા આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ/દુકાનને વિપરીત અસર કરે એવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧.(એ) (૧) **"સેતુબંધ હિલ્સ"** માં આવેલ **બિલ્ડીંગ-.........** ના .... **માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નં.........** કે જેનો **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે તે ફ્લેટ/દુકાનની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા................../-** છે અને તે કિંમતે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં **"સેતુબંધ હિલ્સ"** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી. તે માત્ર **"સેતુબંધ હિલ્સ"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૨) **એલોટી પ્રયોજક પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે**

(૧) બાલ્કની/વરંડા (૧) .... ચો.મી.
(૨) બાલ્કની/વરંડા (૨) .... ચો.મી.
(૩) વોશ એરીયા બાલ્કની .... ચો.મી.
(૪) ખુલ્લી ટેરેસ................ચો.મી.

(૫) ખુલ્લુ પાર્કીંગ/કવર્ડ પાર્કીંગ- સરકારી નીતિનિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓઅનુસાર મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ પ્રયોજક દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે તે ખરીદવા સહમત થયા છે.

૧.(બી) ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ ફ્લેટ/દુકાન સહીત પોતા સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટ/દુકાનના હિસ્સા તરીકે ૧(એ) (૧ અને ૨) માં જણાવેલ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ|................/- (અંકે રૂપીયા................................ પુરા) છે.

૧.(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ...........................અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વખતો વખત ચુકવી આપવાની રહશે અને જો ન ચુકવે તો માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સંમત થાય છે.

૧. કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ ચુકવવાની રહેશે.

૨. કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નુ બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૩. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ૨ નુ પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનુ કાસ્ટીંગ દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનુ કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકા ની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી).

૪. કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ"ની દિવાલોનુ ચણતર કામ, અંદરનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૫. કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" માં દાદર, લીફટવેલનુ આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૬. કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" માં ફ્લોરીંગકામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનુ કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૭. કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ"બિલ્ડીંગ" ની લીફ્ટનુ ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર સીસ્ટમનુ કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનુ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૮. બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "બિલ્ડીંગ"નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આવ્યેથી ફ્લેટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે અથવા દસ્તાવેજ થાય તે તથા બી.યુ.સી. ની તારીખ પૈકી જે પહેલી તારીખ આવે ત્યાં સુધીનુ જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, 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, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક્ટ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચૂકવવાના રહેશે.

૧.(ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(એફ) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતી વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇઓ બંન્ને પક્ષકારોની સમંતીથી ફેરફાર થઇ શકશે.

૧.(જી) **સેતુબંધ હિલ્સના** "બિલ્ડીંગ-......." ના ....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર......નો કારપેટ એરીયા............ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં **૩** ટકાની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા/સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા) તરફથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયા જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોયતો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **૯ (નવ)** ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧.(એચ) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાનો નથી.

(૨) "બિલ્ડીંગ" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલીકા/સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

(સુડા) દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ સુરત મહાનગરપાલીકા/(સુડા) પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.(એ) બંન્ને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખૂબ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ રહેશે. અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે, બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે જે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત **૮૨૧૬.૨૫ ચો.મી.** (૧.૮૦) છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૧૮૩૪૨.૮૫ ચો.મી. (૪.૦૦)** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **૧૮૩૪૧.૯૪ ચો.મી.** (૩.૯૮) (વધારો)નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪) પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી

બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક **૯** ટકાના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **૯ ટકા**ના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.(એ) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમયપુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખ ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચૂકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર સી** થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગનો કબજો **તારીખ : ૩૧-૧૨-૨૦૨૪** ના રોજ અથવા તે પહેલા, બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બિલ્ડીંગનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરાવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનુ વ્યાજ ખંડ ૪ માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ ફ્લેટ/દુકાન જેમાં આવેલ હોય તે મકાન/બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના ફ્લેટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૬.(એ) માનવસર્જીત આફ્તો, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો, હુલ્લડ અથવા દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

૬.(બી) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(સુડા), કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

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

૬.(ડી) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતા 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 ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

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

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

(૭) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession)</u>

પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "બિલ્ડીંગ" નું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.(એ) BUC આવી ગયેલ છે તથા બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

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

૭.(બી) **બીજા પક્ષના ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-**
(Failure of Allottee to take possession of (Flat/plot) :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ, ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા

અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના ખંડ ૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ તથા પેરા નં. ૧.(ઈ) મુજબના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીની અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફ્લેટ અન્ય કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પેરા-૧(ઈ) ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, વ્યાજ, ગ્રામપંચાયત તથા સુડાના વેરા વિગેરે મુજબની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે.

૭.(સી) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન પ્રોજેકટમાં અથવા "બિલ્ડીંગ" માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો બીજા પક્ષનાની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દૂર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા 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 તથા બીજા પક્ષના કે અન્ય સભાસદો કે તેના થકીના કોઇપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનેશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.(ડી) **<u>બિલ્ડીંગને નુકશાન :-</u>**

(૧) જો બીજા પક્ષના દ્વારા અન્ય સભાસદો બિલ્ડીંગના 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 ભાગનુ સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેરીંગ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રક્ટર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકસાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૩) બીજા પક્ષના દ્વારા પોતના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઇ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઇ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી બાથરૂમનુ પાણી લીકેજ થાય અને જો ડ્રેનેજલાઇન, પાણીની લાઇનના લીકેજના હીસાબે બિલ્ડીંગની મજુતાઇમાં કે આયુષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારનુ નુકસાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.(ઈ) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

(૧) જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨) કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટ/દુકાનનુ તથા બિલ્ડીંગનુ તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઈરીંગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈસ્ટોલેશન તથા ડ્રેનેજ લાઈન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

(૩) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, લીફ્ટ, 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 સોસાયટી/ સભાસદો કે બીજા પક્ષાનાઓની રહેશે. જો સોસાયટી ઉપરોક્ત સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ઉપરોક્ત સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાંત ઉપરોકત સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝ ના મેઇન્ટેનન્સ સમયે મેઇન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઇપણ સભ્ય, હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી કે આવી કોઇ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો બીજા પક્ષનાની મિલકત કે માલ સામાનને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક માટે ઉપયોગ કરી શકાશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા **"સેતુબંધ હિલ્સ"** પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનીક સત્તાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કીંગનુ આયોજન કરેલ છે જે “બિલ્ડીંગ” માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કીંગ અંગેના અમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારના નાણાં લીધેલ નથી.

(૯) બીજા પક્ષનાએ **"સેતુબંધ હિલ્સ"** પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.(એ) બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ કે BUC, પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ સુરતમહાનગરપાલીકા/(સુડા) તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ 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 બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ|............. અથવા પહેલા પક્ષના અંદાજે ખર્ચ નકકી કરે તેનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ. પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે. તેમાંથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં પહેલા પક્ષનાની માલીકી/ કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ ફ્લેટોમાં કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ તેમજ ટ્રાન્સફર ફી સોસાયટી/ એ.ઓ.પી. / એસોસીએશન લાગુ પાડી ઉઘરાવી શકશે નહી.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

(૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) <u>પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી :- (Representations and warranties of tha promoter)</u>

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

૨. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા) પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

૪. ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે (સુડા) આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

૭. પહેલા પક્ષના આ પરિયોજના અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકતિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પહેલા પક્ષના ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉક્ત ફ્લેટનું વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ

કબજો સુરત મહાનગરપાલીકા/સુરત શહેરી વિકાસ મંડળ (સુડા), કલેક્ટર વિગેરે સરકારી કચેરીનાના કાયદા તથા શરતોને આધિન સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ને ચુકવેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) <u>એલોટી આથી પ્રમોટર (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>

૧. બીજા પક્ષનાને ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, બિલ્ડીંગના નિમયો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા) ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજા પક્ષના બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવંલનશીલ અથવા ભયજકન ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ/દુકાન જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઇ નુકસાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે, તેના માળખાં અને ફ્લેટના

દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ટરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફ્લેટને નુકસાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનુ બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઇ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઇ સભ્યને સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇ પણ જવાબદારી રહેશે નહી.

૩. બીજા પક્ષના ઉકત ફ્લેટ/દુકાનની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બિલ્ડીંગને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા)ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ માં કરવા કરાવવાનુ નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ જતા રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, જેથી મજકુર બિલ્ડીંગની તથા ફ્લેટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગ માં તેના ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનુ નથી તેમજ

બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૫. બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર થશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને કે ફ્લેટમાંથી 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. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર બિલ્ડીંગ માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૯. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે, મજકુર બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ ફ્લેટોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં તમોને વેચાણ વખતે નક્કી કરેલ શરતોને આધનિ સુધારા વધારા

થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પડાવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉપરોકત પરિયોજના તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ કે કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાને તે સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત પરિયોજના અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનુ કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફ્લેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) <u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.(Promoter shall not mortgage or create charge)</u>

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

(૧૮) <u>બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)</u>

પહેલા પક્ષના, આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) <u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત બિલ્ડીંગ ના ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) <u>સુધારા કરવાનો અધિકાર :- (Right to Amend)</u>

આ કરારમાં, બંને પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરાર જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્ય લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) <u>કરાર રદ કરવા બાબત :- (Severability)</u>

આ કરાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) <u>આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in tha agreement)</u>

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીંગના/ પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) <u>વધુ બાંહેધરી :- (Further Assurances)</u>

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

(૨૫) <u>અમલનું સ્થળ :- (Place of execution)</u>

આ કરાર, પહેલા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફત, પહેલા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે **સુરત શહેર**માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

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

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવે તે નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

મે. પ્રેરણા એન્ટરપ્રાઈઝ,

ઠે. "સેતુબંધ હિલ્સ", બ્લોક નં. ૨૫૮+૨૫૯+૨૬૦, ટી.પી. ૬૮ (પુણા-સીમાડા),

ફા. પ્લોટ નં. ૫૮+૫૯, મોજે પુણા, તા. પુણા, સુરત.

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,

રહે.

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

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

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allottees) :-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp duty and registration)

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) <u>વિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution)</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને **ગુજરેરા, ગાંધીનગર**ને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) <u>લાગુ પડતો કાયદો :- (Governing Law)</u>

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

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

<u>પરિશિષ્ટ-૧ (જમીન)</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ **પુણા**ના રે. સર્વે નં. ૨૩૪/૨, **બ્લોક નં. ૨૫૮**, ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯ ચો.મી., તથા સર્વે નં. ૨૩૪/૩, **બ્લોક નં. ૨૫૯**, ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯ ચો.મી. મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૩૨૩૮ ચો.મી. જમીન, જેને **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૮ (પુણા-સીમાડા)** લાગુ પડતા **એફ.પી. નં. ૫૮** થયેલ છે જેનુ **ક્ષેત્રફળ ૨૨૬૬ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રે. સર્વે નં. ૨૩૪/૧, **બ્લોક નં. ૨૬૦,** ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯ ચો.મી. જમીનને **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૮ (પુણા-સીમાડા)** લાગુ પડતા **એફ.પી. નં. ૫૯ થયેલ છે.** જેનુ ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ **૨૩૩૭ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે તે બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન મળી **કુલ્લે ૪૬૦૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની** જમીન.

<u>પરિશિષ્ટ-૨ (ફ્લેટ/દુકાન)</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ **પુણા**ના **બ્લોક નં. ૨૫૮+૨૫૯,** ડ્રાફ્ટ **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૮ (પુણા-સીમાડા), એફ.પી. નં. ૫૮ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૬૬ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીન તથા **બ્લોક નં. ૨૬૦, ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ**

નં. ૬૮ (પુણા-સીમાડા), એફ.પી. નં. ૫૯ જેનુ ક્ષેત્રફળ **૨૩૩૭ ચો.મી.** છે તે બંને ફા. પ્લોટ નં. ૫૮+૫૯ ની **કુલ્લે ૪૬૦૩ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **"સેતુબંધ હિલ્સ"** નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં "......." બિલ્ડીંગમાં ....માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં........ વાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને **............. ચો.મી.** છે અને બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને............ ચો.મી. છે તે ફ્લેટ/દુકાનવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત.

જે બિલ્ડીંગ.......ની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

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

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પરિયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનેક્ષર-સી

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના-એલોટી તરફથી રૂ|................ ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડિપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

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

X______________________ **X**______________________

X______________________

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨(એ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અંગુઠાની ચાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી

પહેલા પક્ષના :-

x________________________________
(................................)

બીજા પક્ષના :-

x______________________________
(....................................)