કબજા વગરનો સાટાખત

જત આજરોજ સવંત _________ ના _________ ને _____વાર તારીખ _________ મી માહે _________ સને _________ ના અંગ્રેજી દીને...

...૨...

આ કબજા વગરના સાટાખત ના પહેલા પક્ષના યાને એલોટી ::-

____

ઉ.વ.આ.: ____, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો:______,

રહેવાસી: ______________________________ સુરતના...

PAN.: ________________, ADHAR NO.: ________________

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતમાં પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે સંજ્ઞાના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આ કબજા વગરના સાટાખતમાં પહેલા પક્ષના પોતે જાતે તથા તેના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, સરવાઇવરો, અધિકૃત પ્રતીનીધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીની-સ્ટેટરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જોગ લી.

આ કબજા વગરના સાટાખતના બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક ::--

(૧) રત્નાભાઇ મેપાભાઇ ઝીઝાળા,
ઉ.વ.આ.: ૫૯, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: ૫, મુકિતધામ સોસાયટી, પુણાગામ, સુરતના...
પોતે જાતે તથા અનુક્રમ નં. ૨ થી ૯ ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

(૨) લાલજીભાઇ રત્નાભાઇ આહીર,
ઉ.વ.આ.: ૨૨, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: ૫, મુકિતધામ સોસાયટી, પુણાગામ, સુરતના...

(૩) માધુભાઇ ઉકાભાઇ ઝીઝાળા,
ઉ.વ.આ.: ૪૪, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: એ/૫૪, સીતારામનગર સોસાયટી, પુણાગામ, સુરતના...

(૪) હિમંતભાઇ વાલાભાઇ બલદાણીયા,
ઉ.વ.આ.: ૩૭, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: ૨૧૧, સીતારામનગર સોસાયટી, પુણાગામ, સુરતના...

(૫) કાળુભાઇ ભગવાનભાઇ હડીયા,
ઉ.વ.આ.: ૩૯, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: આર/૩૧, સનરાઇઝ ટાઉનશીપ, પરવત પાટીયા, સુરતના...

(૬) પ્રવિણભાઇ કાળુભાઇ કલસરીયા,
ઉ.વ.આ.: ૩૯, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: ૧૪૨, લક્ષ્મીપાર્ક રો હાઉસ, ગોડાદરા, સુરતના...

(૭) દક્ષકભાઇ બાલુભાઇ કલસરીયા,
ઉ.વ.આ.: ૩૯, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: બી/૧૨૦૪, સીલીકોન પેલેસ, પરવત પાટીયા, સુરતના...

(૮) અરજણભાઇ ગોબરભાઇ આહીર,
ઉ.વ.આ.: ૩૯, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: ૫૧, નરનારાયણ સોસાયટી, પરવત ગામ, સુરતના...

(૯) રાજાભાઇ પુનાભાઇ આહીર,
ઉ.વ.આ.: ૫૪, ધંધો: વેપાર, જાતે: હિન્દુ,
રહેવાસી: સીડી/૨૪૧, સીતારામનગર સોસાયટી, પુણાગામ, સુરતના...

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે સંજ્ઞાના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આ કબજા વગરના સાટાખતમાં બીજા પક્ષના પોતે જાતે તથા તેના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, સરવાઇવરો, અધિકૃત પ્રતીનીધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીની-સ્ટેટરો, ભાગીદારો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

આથી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા વગરના સાટાખત યાને કરાર લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે...

ડીસ્ટ્રીક્ટ **સુરત** સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ **ચોરાસી** મોજેગામ **દેલાડવા** નાં **ગોકુળ ફળીયા** માં આવેલ **સીટી સર્વે નં. ૧૯૮/૧** વાળી જમીન, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ **૨૮૯૮.૪૦ ચો.મી.** છે. જે જમીન અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરાર માં **સદરહું જમીન** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનમાં કોમર્શીયલ તથા રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ, જે મુજબ સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ ને જરૂરી પ્લાન સાથે અરજી કરતા તેઓના હુકમ નં. સુડા/વિ.પ.અ/૩૯૪/DEL/૦૦૩૫/૧૪-૧૫/૮૪૦૮ થી તા. ૨૪.૦૯.૨૦૧૫ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. અમો બીજા પક્ષના દ્રારા સદરહું જમીનમાં હાલમાં સ્થાનીક સતાના નિયમોને આધિન પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. અમો બીજા પક્ષના જાહેર કરીએ છીએ કે વખતો વખત **G D C R** ના ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઇઝ કરાવીશું, હાલની જોગવાઇઓને આધિન મળવાપાત્ર **F. S. I** મુજબ સદરહું જમીનમાં **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** તથા **૧** થી **૫ (પાંચ)** માળના બિલ્ડીગનું આયોજન કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ/બ્લોક/ફ્લેટ ને કોઇપણ રીતે ઇફેકટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી બાંધકામ કરીશું, પહેલા પક્ષના આવા રીવાઇઝ પ્લાનની માહીતી સાથે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે, તે અંગે પહેલા પક્ષના સમંત છે. બીજા પક્ષનાને સરકારી સતાઓ દ્રારા કોઇ સુધારા-વધારા અથવા કોઇ કાયદાકીય જોગવાઇઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઇપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે ઇમારતને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની મંજુરી લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **<u>હરી દર્શન</u>** નામની ઇમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્રારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ બીજા પક્ષનાને હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર હાલમાં **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** તથા તેના પર **૧** થી **૫** માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં રીવાઇઝ પ્લાનને આધિન **૧** થી **૫** માળના બાંધકામનું આયોજન થનાર છે.

પહેલા પક્ષના યાને કે એલોટીને, બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્રારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **<u>હરી દર્શન</u>** નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો (હવે

પછી અહી એનો ઉલ્લેખ **મકાન** અથવા **પ્રોજેકટ** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) પૈકી **બિલ્ડીગ નં.** _______ ના _______ માળે આવેલ **ફલેટ નં.** _______ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ અથવા બ્લોક અથવા મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સતામંડળ પાસે ______________________ નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાએ 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 મકાનમાં આવેલ યુનીટ/બ્લોક/ફલેટ નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

આ કરારના પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી, બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેકટ **જગદીશ ઘેલાણી** દ્વારા ડીઝાઇન કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જોનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઇ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, પ્રોજેકટની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક, ૭/૧૨ ના ઉતારા અને અન્ય સંબધીત મહેસુલી રેર્કડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઇ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

આ પ્રોજેકટના સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા, લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ યુનિટ/બ્લોક/ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ ચાલુ છે અને મંજુર પ્લાન મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લ-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે. જેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે.

આ કરારના પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સમંત થયા તે યુનિટ/બ્લોક/ફ્લેટ ના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષના ઉકત મકાન/પ્રોજેકટ અંગેનું પુર્ણતાનું 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 વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલીકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન આ કરારના બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયત્રંણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જે તે સતામંડળ દ્વારા ઉકત મકાન અંગેનું પુર્ણતા તથા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **હરી દર્શન** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં.** _______ ના _______ માળે આવેલ **ફલેટ નં.** _______ ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા _______ ચો.મી. છે. **(કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની**

પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ યુનિટ/બ્લોક/ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

જેથી આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને પક્ષકારોએ રાજી-ખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. ________ /- અંકે રૂપિયા ________________ પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉકત મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ – ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **હરી દર્શન** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં.** ________ ના ________ માળે આવેલ **ફલેટ નં.** ________ વાળી મિલકત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા માટે સમંત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

-:: શરતો ::-

(૧) આ કરારના બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** તથા તેના પર **૧** થી **૫** માળનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઇ સરકારી સતામંડળની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતાં પહેલા, પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

(૧.૧) ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **હરી દર્શન** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં. _______** ના _______ માળે આવેલ **ફલેટ નં. _______** વાળી મિલકત કે જેનો **રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬** ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મી.** છે. તે મિલકતની ઉચ્ચક કિમંત **રૂ. _________ /- અંકે રૂપીયા _________________ પુરા** છે, જેને આધિન આ કરારના પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિમંતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કર્વડ પાર્કિગ સહીતની ફેસીલીટીની કિમંતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ને માત્ર **હરી દર્શન** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજા પક્ષનાએ **ફ્રી ઓફ કોસ્ટ** આપેલ છે, જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપુર્ણ વિગત **એનેક્ષર–સી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૧.૨) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **હરી દર્શન** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં. _______** ના _______ માળે આવેલ **ફલેટ નં. _______** વાળી મિલકત ની કુલ કિંમત **રૂ. _________ /- અંકે રૂપીયા ___________________________** છે.

(૧.૩) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂ. _______ /- અંકે રૂપીયા _________________ પુરા** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના દ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી **૭ (સાત)**

...૯...

દિવસ માં ચુકવી આપવાની રહેશે, પરંતુ બીજા પક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(એ) રૂા. __________ /- અંકે રૂપીયા ______________ **(કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી)** બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(બી) કુલ કિંમતના **૪૫ ટકાથી વધુ નહી** તેવી રકમ **"મકાન"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(સી) ઉપરોકત અનુક્રમ નં. બી નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. **(કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહી)**

(ડી) કુલ કીમતના **૭૫ ટકાથી વધુ નહી** તેવી રકમ **"મકાન"** ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(ઈ) કુલ કિંમતના **૮૦ ટકાથી વધુ નહી** તેવી રકમ **"મકાન"** માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(એફ) કુલ કિંમતના **૮૫ ટકાથી વધુ નહી** તેવી રકમ **"મકાન"** માં ફલોરીગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લોસ્ટરનું કામ બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(જી) કુલ કિંમતના **૯૫ ટકાથી વધુ નહી** તેવી રકમ **"મકાન"** ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીગ, તથા ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ, પેવીગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(એચ) બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને **"મકાન"** નું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામા આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૪) ઉપરોકત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઇ. સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન 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 હાલમા 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 પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(**૧.૫**) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકા કે જે તે સતામંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકા કે જે તે સતા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામા આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડાવાની રહેશે.

(**૧.૬**) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુજવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક **૬ (છ)** ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયોરેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગાવાઇની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

(૧.૭) સદરહું **"મકાન"**ના ________ માળ ઉપર આવેલ યુનીટ/બ્લોક/ફલેટ નં. ________ નો કાર્પેટ એરીયા ________ ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં **૩**

ટકા ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની 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 પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **૬ (છ)** ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે **૪૫ દિવસ** ની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને **૪૫ દિવસ** ની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧.૮) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સતા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૧) સદરહું **"મકાન"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને યુનીટ/બ્લોક/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને, પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નકકી કરેલ

પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩.૧) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલીકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી. પી. સ્કીમ હેઠળ પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

(૩.૨) મજકુર **<u>હરી દર્શન</u>** નામના પ્રોજેકટનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમા પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ બ્લોક/યુનિટ/ફલેટનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે બીજા પક્ષનાને ટી.ડી.આર દ્રારા અન્ય કોઇપણ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને સદર પ્રોજેકટમાં વધારાના માળ તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંર્પૂણ એફ.એસ.આઈ. બીજા પક્ષના પ્રોજેકટના કોઈપણ બિલ્ડીગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ. ની સંપૂર્ણ માલીકી બીજા પક્ષનાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીગ ની ઉપર થવાનુ છે જેની સંપૂર્ણ માલીકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઇને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ બ્લોક/યુનીટ/ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

(૪.૧) બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ______ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ

સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનુ વ્યાજ વાર્ષિક ______ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ **૪.૧** ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વીના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ દ્વારા લેવામા આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના 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** મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખ થી **૩૦ દિવસ** ની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે, પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ બિલ્ડીગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમા લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર – સી** થી જોડેલ છે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખ _______ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે, બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્રારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપર કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ **૪.૧** માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે ઇમારત પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૬.૧) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે...

(૬.૨) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા, સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી...

(૬.૩) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે...

(૬.૪) ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્રારા કોઇ ડીસ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે...

(૬.૫) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિટ ની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...

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

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

<u>(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession):-</u>

આ કરારના બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"મકાન"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો **૧૫ દિવસ** ના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે, અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પુરાવાઓ જેવા કે પાનકાર્ડ, આધારકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગાવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) મજકુર પ્રોજેકટનું વસવાટ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવી ગયેલ છે તથા મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના **૧૫ દિવસ** ની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકત નો કબજો મેળવી લેવાનો રેહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોઇ, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના

...૧૬...

અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપિટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે મોટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

<u>(૭.૩) પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of Allottee to take possession of (Unit/Block/Flat) :-</u>

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરાવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે. સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના **30 દિવસ** માં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર બ્લોક/યુનીટ/ફલેટ અન્ય કોઇ ગ્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(૭.૪) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના **૫ વર્ષ** ના સમયગાળા દરમિયાન, મિલકતમાં અથવા **"મકાન"** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગાવાઇ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તે અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ, મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલોકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી, અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર

મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કે અન્ય રીતની ખામી પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ ની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા/કરાવવાની રહેશે, જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટનસ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીગને નુકશાન :-

(એ) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામા આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી, અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(બી) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગનો કોઈપણ ભાગ ટુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ:-

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

(બી) કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીગનુ તથા કોમન સુવિધાનુ તથા જનરેટરનુ તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનુ તથા લીફટનુ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનુ ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાયરીગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાને લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામા નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

(સી) સદરહું મિલકતનું વસવાટ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમયસર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની/સભાસદોની કે પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર સીસ્ટમનું મેઇનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી, આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાંત ફાયર સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાન થાય તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાની મિલકત કે માલસામાનને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થયા તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૭) લીફટ :-

(એ) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટ ગુણવતા,

કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુંષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(બી) સદરહું મિલકતનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઇન્ટનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય યો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાને રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની અધિનિયમના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ફકત ને ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકાશે. બીજા પક્ષના દ્વારા **હરી દર્શન** પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારીશ્રીના તથા સ્થાનિક સતાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિગનું આયોજન કરેલ છે જે **"મકાન"** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાના રહેશે. આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના નાંણા પહેલા પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાએ લીધેલા નથી, તેમજ પ્રોજેકટ ના તમામ સભાસદો ને પાર્કિંગનો તેઓનો ક્ષેત્રફળમા પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

(૯) પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાપદ થવા માટેની જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર

કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને **૭ દિવસ** ની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુદાસર પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) સદરહું મિલકત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી **૧૫ દિવસ** બાદ પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **"મકાન"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજાનના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી, અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને માસિક રૂા. ________ /- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ ઉકત મિલકતની હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવો અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

(૧૨) બીજા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી/સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાત તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

<u>(૧૩) પ્રયોજક ની રજુઆત અને બાહેંધરી (Representations and Warranties of the Promoter):-</u>

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

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

(૧૩.૩) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ પ્રકારના હકક, હીત, રહેલા નથી.

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

(૧૩.૫) આ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત પ્રોજેકટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના 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 પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે, અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, પ્રોજેકટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પાડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૧૩.૬) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

(૧૩.૭) બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત પ્રોજેકટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૧૩.૮) બીજા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

(૧૩.૧૦) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત મહાનગરપાલીકાને ચુકવી દીધેલ છે.

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

<u>૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબના કરાર કરે છે કે...</u>

(૧૪.૧) પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, પ્રોજેકટ ના નિયમો-વિનીયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૧૪.૨) પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટ ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકાશે નહી કે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય,
તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેકટને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઇપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઇ પેસેજ કોઇપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે અન્ય કોઇ સભ્યને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ પણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૪.૩) પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક તથા બાહ્ય મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે/કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે, અને સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ/બ્લોક/ફલેટ માં કરવા-કરાવવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગાવાઇનું ભંગ થાય એવુ કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમા બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ ક્લેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

(૧૪.૪) પહેલા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા/કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીનમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા/કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેકટની સાથે તેમજ બિલ્ડીગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર પ્રોજેકટની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ માં કે તેના બિલ્ડીગમાં કે એપાર્ટમન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેકટને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારને નુકશાન પહોચે તેવુ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા/કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૧૪.૫) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઇપણ કામ કરવા/કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઇ પણ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને

રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા/કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(૧૪.૬) પહેલા પક્ષનાએ મિલકત માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને પ્રોજેકટમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથર અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૪.૭) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪.૮) પહેલા પક્ષનાને મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

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

(૧૪.૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામત અને મેઇન્ટેન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા

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

(૧૪.૧૧) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે પ્રોજેકટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૪.૧૨) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીગમાં તથા મિલકતમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્રોજેકટના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતબલનું કરવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકત વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઇપણ ભાગમા પહેલા પક્ષના કોઇ હક્કે, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓ ઉપર જણાવ્યા બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે, અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હક્ક ઉૅસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge) :-

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ યુનીટ/બ્લોક/ફ્લેટ નં. _______ ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર (Binding Effect):-

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી, તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી, જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના **૭ દિવસ** ની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રેહવાનુ રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના **૭ દિવસ** ની અંદર કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સક્ષમ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના **૧૫ દિવસ** ની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે, અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને

કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધન કર્તા રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) :-

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રોજેકટની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

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

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનારા તથા ત્યારબાદ પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

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

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત (Serverability):-

આ કરારની કોઇપણ જોગાવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં

આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા અમાવિષ્ટ તમામ મિલકતના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી (Further assurances):-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઇન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (Place of execution):-

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફતે પહેલા પક્ષનાની રહેઠાંણ/ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમ જ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

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

(૨૭) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:-

રત્નાભાઇ મેપાભાઇ ઝીઝાળા,
ઉ.વ.આ.: ૫૪, ધંધોઃ વેપાર, જાતેઃ હિન્દુ,
રહેવાસીઃ ૪-૫, મુક્તિધામ સોસાયટી, પુણાગામ, સુરતના...

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-
નામ: ______________________________
રહેવાસી: ______________________________ સુરતના...
Mo. No. ________________

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ 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 પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allottees):-

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

<u>(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp duty and Regidtration)</u>

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

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

આ કરારના બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને **સુરત** સતા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

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

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન નો અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે **સુરત** શહેરની અદાલત હુકમત ધરાવશે.

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

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

ડીસ્ટ્રીક્ટ **સુરત** સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ **ચોરાસી** મોજેગામ **દેલાડવા** નાં **ગોકુળ ફળીયા** માં આવેલ **સીટી સર્વે નં. ૧૯૮/૧** વાળી જમીન, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ **૨૮૯૮.૪૦ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીન...

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

ડીસ્ટ્રીક્ટ **સુરત** સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ **ચોરાસી** મોજેગામ **દેલાડવા** નાં **ગોકુળ ફળીયા** માં આવેલ **સીટી સર્વે નં. ૧૯૮/૧** વાળી જમીન, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ **૨૮૯૮.૪૦ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ **<u>હરી દર્શન</u>** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીગ નં. _______** ના _______ માળ ઉપર આવેલ **બ્લોક/દુકાન/ફલેટ નં. _______** વાળી મિલકત કે જેનું **રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬** ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા** સુમારે _______

સ.ચો.ફુટ યાને _______ **સ.ચો.મી.** થાય છે. જે મિલકત તથા ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તેમજ બહારના તમામ રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત...

સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ	
પશ્ચિમ	
ઉતર	
દક્ષિણ	

અત્રે.....................................મત અત્રે.......................................શાખ.

....

....

નોઘણી અધીનીયમ ની કલમ ૩૨એ મુજબ વેચાણ રાખનાર તથા વેચાણ આપનાર ના ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠા ની છાપ લગાવીને રજુ કરવાની યાદી,

<u>ખરીદનાર ::-</u>

<u>વેચનાર ::-</u>

રત્નાભાઇ મેપાભાઇ ઝીઝાળા,

પરિશિષ્ટ-એ

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ:-

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ,

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્રની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-સી

એપાર્ટમેન્ટની સુવિધાઓ,

આ કરાર કરવામાં આવતા પહેલા પક્ષના તરફથી રૂા. __________ અંકે રૂપીયા ___________________ ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.