

કબજા વગરનો સાટાખત

જત આજરોજ સવંત \_\_\_\_\_ ના \_\_\_\_\_ ને \_\_\_\_\_ વાર તારીખ  
\_\_\_\_\_ મી માહે \_\_\_\_\_ સને \_\_\_\_\_ ના અંગ્રેજી દીને...

...૨...

...૨...

**આ કબજા વગરના સાટાખત ના પહેલા પક્ષના ચાને 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 સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આ કબજા વગરના સાટાખતમાં પહેલા પક્ષના પોતે જાતે તથા તેના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, અધિકૃત પ્રતીનીધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીની-સ્ટેટરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

## જોગ લી.

**આ કબજા વગરના સાટાખતના બીજા પક્ષના ચાને પ્રમોટર :-**

મે. સાથી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતિ અને તરફે તેનાં વહીવટકર્તા અને અધિકૃત ભાગીદાર: શ્રી સંજયભાઈ રમેશભાઈ સરધારા, ઉ.વ.આ.: ૩૯, ધંધો: વેપાર, જાતના: હિન્દુ, રહેવાસી: ૩૩-૧, આશાપુરી સોસાયટી, ખોડીયારનગર રોડ, વરાછા, સુરતના...

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

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

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરતસીટીના મોજે ગામ પુણા નાં સર્વે નં. ૨૩૬/૨, પ્લોક નં. ૨૬૬, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૮(પુણા-સીમાડા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૫ વાળી ૨૧૨૫.૦૦ 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.

...3...

મજકુર જમીનમાં કોમર્શીયલ તથા રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ, જે મુજબ સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકા ને જરૂરી પ્લાન સાથે અરજી કરતા બાંધકામ કરવા અંગેનાં લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામ રજાચીઠી તા. ૧૩/૦૮/૨૦૧૫ નાં રોજ તેઓના હુકમ નં. ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં. ૧૭૭ થી આપી પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામ ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. અમો બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલમાં સ્થાનીક સત્રાના નિયમોને આધિન પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. અમો બીજા પક્ષના જાહેર કરીએ છીએ કે વખતો વખત **G D C R** ના ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવીશું, હાલની જોગવાઈઓને આધિન મળવાપાત્ર **F. S. I** મુજબ સદરહું જમીનમાં **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** તથા **૧ થી ૯ (નવ)** માળના બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ/બ્લોક/ફ્લેટ ને કોઈપણ રીતે ઈફેક્ટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી બાંધકામ કરીશું, પહેલા પક્ષના આવા રીવાઈઝ પ્લાનની માહિતી સાથે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે, તે અંગે પહેલા પક્ષના સમંત છે. બીજા પક્ષનાને સરકારી સત્રાઓ દ્વારા કોઈ સુધારા-વધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે ઈમારતને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની મંજૂરી લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ **ઉમંગ હાઈટ્સ** નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું જમીન ઉપર સુરતમહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર 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 ૯** માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં રીવાઈઝ પ્લાનને આધિન **૧ થી ૯** માળના બાંધકામનું આયોજન થનાર છે.

પહેલા પક્ષના ચાને કે એલોટીને, બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા

...૪...

...૪...

ઉક્ત પરિયોજનામાં ચાને કે ઉમંગ હાઇટ્સ નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો (હવે પછી અહીં એનો ઉલ્લેખ **મકાન** અથવા **પ્રોજેક્ટ** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) પૈકી **બિલ્ડીંગ નં.** \_\_\_\_\_ ના \_\_\_\_\_ માળે આવેલ **ફ્લેટ નં.** \_\_\_\_\_ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ અથવા બ્લોક અથવા મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે \_\_\_\_\_ નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે **એનેક્સર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ યુનીટ/બ્લોક/ફ્લેટ નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

આ કરારના પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી, બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ **અશ્વિન ડોબરીયા** દ્વારા ડીઝાઇન કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જોનો ઉલ્લેખ ઉક્ત 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, જોઈ 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 (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, પ્રોજેક્ટની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક, ૭/૧૨ ના ઉતારા અને અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

...૫...

...૫...

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

આ કરારના બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ ચાલુ છે અને મંજૂર પ્લાન મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-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 **એનેક્સર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષના ઉક્ત મકાન/પ્રોજેક્ટ 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 મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર 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 ઉક્ત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જે તે સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતા તથા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી. ) આપવામાં આવશે.

આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં ચાને કે **હરી દર્શન** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નં. \_\_\_\_\_** ના \_\_\_\_\_ માળે આવેલ **ફ્લેટ નં. \_\_\_\_\_** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા \_\_\_\_\_ ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ બાદ કયા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની

...૬...

...૬...

પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્ક્રીટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) આ માપની પદ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે, અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ યુનિટ/બ્લોક/ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ 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 નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ. \_\_\_\_\_ /- 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.

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

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિચોજનામાં ચાને કે **હરી દર્શન** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નં. \_\_\_\_\_** ના \_\_\_\_\_ માળે આવેલ **ફ્લેટ નં. \_\_\_\_\_** વાળી મિલકત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા માટે સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

...૭...

...૭...

**-:: શરતો ::-**

(૧) આ કરારના બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૯ માળનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

(૧.૧) ઉક્ત પરિયોજનામાં ચાને કે ઉમંગ હાઇટ્સ ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં. \_\_\_\_\_ ના \_\_\_\_\_ માળે આવેલ ફ્લેટ નં. \_\_\_\_\_ વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા \_\_\_\_\_ ચો.મી. છે. તે મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. \_\_\_\_\_ /- અંકે રૂપિયા \_\_\_\_\_ પુરા છે, જેને આધિન આ કરારના પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ને માત્ર ઉમંગ હાઇટ્સ ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે, જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત એનેક્સર-સી થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૧.૨) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે હરી દર્શન ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં. \_\_\_\_\_ ના \_\_\_\_\_ માળે આવેલ ફ્લેટ નં. \_\_\_\_\_ વાળી મિલકત ની કુલ કિંમત રૂ. \_\_\_\_\_ /- અંકે રૂપિયા \_\_\_\_\_ છે.

(૧.૩) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ. \_\_\_\_\_ /- અંકે રૂપિયા \_\_\_\_\_ 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)

...૮...

...૮...

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

(એ) રૂ. \_\_\_\_\_ /- અંકે રૂપિયા \_\_\_\_\_ (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(બી) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ “મકાન” નું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(સી) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. બી નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે ચાને કે, દરેક સ્લેબના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહીં)

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

(ઈ) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ “મકાન” માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(એફ) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ “મકાન” માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લોસ્ટરનું કામ બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(જી) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ “મકાન” ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક ચાંત્રિક 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 અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપ્યેથી/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામા આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

...૯...

...૬...

(૧.૪) ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ. સી. ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, ટ્રેનેજ ચાર્જિસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જિસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જિસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જિસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જિસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જિસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧.૫) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલીકા કે જે તે સત્તામંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં 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 સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડાવાની રહેશે.

(૧.૬) જો પહેલા પક્ષના નકડી 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 ક્યોરેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકડી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

(૧.૭) સદરહુ “મકાન”ના \_\_\_\_\_ માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/બ્લોક/ફ્લેટ નં. \_\_\_\_\_ નો કાર્પેટ એરીયા \_\_\_\_\_ ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩

...૧૦...

...૧૦...

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 નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી 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 જ્યારથી 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 સંપૂર્ણ સત્તા 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 મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ચુનીટ/બ્લોક/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને, પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

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

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

...૧૧...

...૧૨...

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 મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી. પી. સ્કીમ હેઠળ પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

(૩.૨) મજકુર ઉમંગ હાઇટ્સ નામના પ્રોજેક્ટનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમા પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ બ્લોક/યુનિટ/ફ્લેટનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે બીજા પક્ષનાને ટી.ડી.આર દ્વારા અન્ય કોઈપણ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને સદર પ્રોજેક્ટમાં વધારાના માળ તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ. ની સંપૂર્ણ માલિકી બીજા પક્ષનાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગ ની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણ માલિકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ બ્લોક/યુનિટ/ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહીં અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

(૪.૧) બીજા પક્ષના ઉક્ત 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 જ્યાં 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

...૧૨...

...૧૨...

સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનુ વ્યાજ વાર્ષિક \_\_\_\_\_ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોક્ત 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 સત્તા 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 માં 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 નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત 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 ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

...૧૩...

(૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **એનેક્સર - 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 દ્વારા 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) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે...

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

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

(૬.૪) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્ચુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ગ્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્ચુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે...

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

...૧૪...

...૧૪...

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

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

**(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession):-**

આ કારણના બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી “મકાન” નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કારણમાં 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 કોઈ પુરાવાઓ જેવા કે પાનકાર્ડ, આધારકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) મજકુર પ્રોજેક્ટનું 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 રહેશે.

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

...૧૫...

...૧૫...

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

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

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરાવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે. સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસ માં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર બ્લોક/યુનીટ/ફ્લેટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને 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 ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શક્ય 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, ચંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં, અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર

...૧૬...

...૧૬...

મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, 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 નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. 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 કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

#### (૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

(એ) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં, અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(બી) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

...૧૭...

...૧૭...

**(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ:-**

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

(બી) કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાને લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામા નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

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

**(૭.૭) લીફ્ટ :-**

(એ) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટ ગુણવત્તા,

...૧૮...

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

(બી) સદરહું મિલકતનું વપરાશ પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાને રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની અધિનિયમના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ફક્ત ને ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકાશે. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉમંગ હાઇટ્સ પ્રોજેક્ટમાં હાલના સરકારીશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું 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 સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તદુપરાંત પાર્કિંગ અંગેના નાંણા પહેલા પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાએ લીધેલા નથી, તેમજ પ્રોજેક્ટ ના તમામ સભાસદો ને પાર્કિંગનો તેઓનો ક્ષેત્રફળમા પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

(૯) પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટના 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

...૧૯...

...૧૯...

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, સમજૂતિપત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ 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 પરિચોજનાની જમીન અને “મકાન” ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિચોજાનના 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 પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને માસિક રૂ. \_\_\_\_\_ /- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું 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 ઉક્ત મિલકતની હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવો અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

...૨૦...

...૨૦...

(૧૧) ઉક્ત 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 ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી/સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાત તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

**(૧૩) પ્રયોજક ની રજુઆત અને બાહેધરી (Representations and Warranties of the Promoter):-**

(૧૩.૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપત્ર હકકો 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 મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

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

...૨૧...

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

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

(૧૩.૭) બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ 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 કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૧૩.૯) આ પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ 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.

...૨૨...

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

**૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબના કરાર કરે છે કે...**

(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 કરવાનું છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, પ્રોજેક્ટ ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મહાનગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

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

...૨૩...

(૧૪.૩) પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક તથા બાહ્ય મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે/કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે, અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ/બ્લોક/ફ્લેટ માં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

(૧૪.૪) પહેલા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા/કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા/કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેક્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર પ્રોજેક્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ માં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્ટેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેક્ટને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા/કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૧૪.૫) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા/કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઈ પણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને

...૨૪...

...૨૪...

૨૬ અથવા ૨૬ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા/કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(૧૪.૬) પહેલા પક્ષનાએ મિલકત માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિચોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને પ્રોજેક્ટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથર અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૪.૭) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા 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 સત્તામંડળ 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 કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ગ્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

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

...૨૫...

...૨૫...

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

(૧૪.૧૧) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિચોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે પ્રોજેક્ટની 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 કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિચોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં 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 મેઈન્ટેન્સની 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 કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્રોજેક્ટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પહેલી કે સોપણીથી આપવાનો ઘરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતબલનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકત વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગમા પહેલા પક્ષના કોઈ હક્કે, દાવો ઘરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓ ઉપર જણાવ્યા બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે, અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપહે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉસ્થિત થતો નથી.

...૨૭...

...૨૭...

(૧૭) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.

(Promoter shall not mortgage or create charge) :-

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

૧૮. બંધનકર્તા અસર (Binding Effect):-

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી, તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી, જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. 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 આપવાનું 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 રહેવાનું 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/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે, અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને

...૨૭...

...૨૭...

કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે 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 અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રોજેક્ટની 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 થઈ શકશે.

**૨૧.** આ કરારની જોગવાઈઓ 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 જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

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

**૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત (Serverability):-**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં

...૨૮...

...૨૮...

આવે તો આવી જોગવાઈઓ 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 જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિચોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિચોજનામા અમાવિષ્ટ તમામ મિલકતના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

**૨૪. વધુ બાંહેધરી (Further assurances):-**

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

**૨૫. અમલનું સ્થળ (Place of execution):-**

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફતે પહેલા પક્ષનાની રહેઠાણ/ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતિ 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 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 હોવાનું ગણાશે.

...૨૯...

...૨૯...

(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 રજુ. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:-

નામ: \_\_\_\_\_

રહેવાસી: \_\_\_\_\_ સુરતના...

Mo. No. \_\_\_\_\_

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

મે. સાથી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતિ અને તરફે તેનાં વહીવટકર્તા અને અધિકૃત ભાગીદાર: શ્રી સંજયભાઈ રમેશભાઈ સરધારા, ઉ.વ.આ.: ૩૯,  
ધંધો: વેપાર, જાતના: હીન્દુ, રહેવાસી: ૩૩-૧, આશાપુરી સોસાયટી,  
ખોડીયારનગર રોડ, વરાછા, સુરતના...

Mo. No. \_\_\_\_\_

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

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allottees):-

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

...૩૧...

**(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp duty and Regidtration)**

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

**(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolutuon) :-**

આ કરારના બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને **સુરત** સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

**(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો (Governing Law) :-**

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.

**પરિશિષ્ટ-૧**

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરતસીટીના મોજે ગામ પુણા નાં સર્વે નં. ૨૩૬/૨, બ્લોક નં. ૨૬૬, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૮(પુણા-સીમાડા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૫ વાળી જમીન, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૧૨૫.૦૦ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન...

**પરિશિષ્ટ-૨**

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરતસીટીના મોજે ગામ પુણા નાં સર્વે નં. ૨૩૬/૨, બ્લોક નં. ૨૬૬, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૮(પુણા-સીમાડા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૫ વાળી જમીન, જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૧૨૫.૦૦ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ **ઉમંગ હાઇટ્સ** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં. \_\_\_\_\_ ના \_\_\_\_\_ માળ ઉપર આવેલ

...૩૧...

બ્લોક/દુકાન/ફ્લેટ નં. \_\_\_\_\_ વાળી મિલકત કે જેનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા સુમારે \_\_\_\_\_ સ.ચો.ફુટ ચાને \_\_\_\_\_ સ.ચો.મી. થાય છે. જે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તેમજ બહારના તમામ રાસુડી સગવડો સહીતની મિલકત...

સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

|        |  |
|--------|--|
| પુર્વ  |  |
| પશ્ચિમ |  |
| ઉત્તર  |  |
| દક્ષિણ |  |

અત્રે.....મત અત્રે.....શાખ.

.....

.....

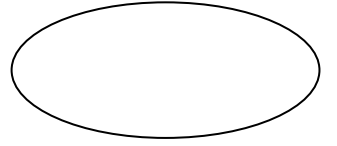
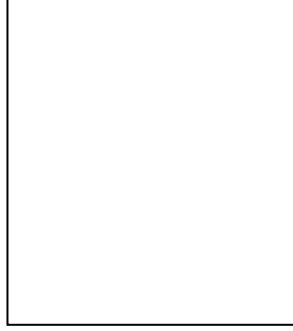
.....

...૩૨...

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

ખરીદનાર ::-

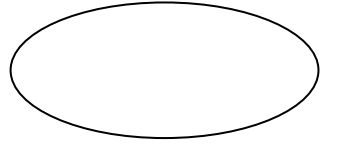
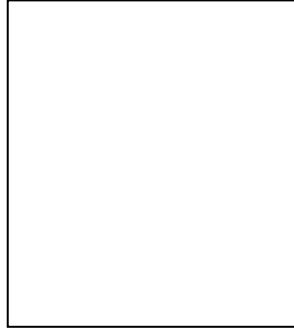
\_\_\_\_\_



વેચનાર ::-

\_\_\_\_\_

સંજયભાઈ રમેશભાઈ સરઘારા  
મે. સાથી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી  
પેઠી વતિ અને તરફે તેનાં વહીવટકર્તા  
અને અધિકૃત ભાગીદાર:



...૩૪...

...૩૪...

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 રૂ. \_\_\_\_\_  
અંકે રૂપિયા \_\_\_\_\_ ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.