વેચાણ કરાર(કબજા રહિત)

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૭ ના ને વારઃ , તારીખઃ મી, માહેઃ
સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને...

પહેલા પક્ષના:લખાવી લેનારઃ

શ્રી

ઉ.આ.વ.----, ધંધોઃ -----,
રહેવાસીઃ

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પહેલા પક્ષના અથવા એલોટી તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)
(તે શબ્દપ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)
જોગ લી...

બીજા પક્ષના:લખી આપનારઃ

હિરાલાલ નરસિંહભાઈ હાડકીયા, ઉ.આ.વ.૬૦, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ ૬૪, સર્જન સોસાયટી, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના કુલમુખત્યાર તરીકે **હર્ષવર્ધન હીરાલાલ હાડકીયા**, ઉ.આ.વ. ૨૭, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ એજનના.

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષના અથવા જમીન માલિક તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)
(તે શબ્દપ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

ત્રીજા પક્ષના યાને વિકાસકર્તા (ડેવલપર) તે સંમતિ આપનાર :-

મેસર્સ મહાવીર રીયલ્ટી, એક ભાગીદારી પેઢી, ઠે. સન રેસિડેન્સી, બ્લોક નં. ૧૦૦૫, ૧૦૦૬/પૈકી ૨, ૧૦૦૮, કોસાડ, સુરત. સદરહુ પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **હર્ષવર્ધન હીરાલાલ હાડકીયા**, ઉ.આ.વ. ૨૭, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ ૬૪, સર્જન સોસાયટી, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના.

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષના અથવા વિકાસકર્તા (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)
(તે શબ્દપ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જમીન માલિક, પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત આ વેચાણ કરાર ઉપરોકત પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છેઃ-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ(સીટી)ના મોજે કોસાડના રે.સ.નં. ૫૬૨-૨, બ્લોક નં. ૧૦૦૫, ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૧૭૬૮.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૬૨-૧, બ્લોક નં. ૧૦૦૬/પૈકી ૨, ક્ષેત્રફળ ૯૩૮૨.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૨૪૦૬.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૬૩-૨, બ્લોક નં. ૧૦૦૮, ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૨૯૦૨.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૭૦૭૬.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન બીજા પક્ષનાની માલિકી, કબજા ભોગવટા, વહીવટની ચાલી આવેલી છે.

સદરહુ જમીન અંગેના બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના રજાચીઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં. ૨૬૧, તા. ૧૨-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજથી આપેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ સદરહુ જમીનનો વિકાસ કરવાના હેતુથી ત્રીજા પક્ષના સાથે તા. ૨૨-૦૯-૨૦૧૬ ના રોજ એક ડેવલપમેન્ટ કરાર કરેલ. જે કરાર તા. ૨૨-૦૯-૨૦૧૬ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૨૧૧૪૮ થી મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરત સીટી-૪, કતારગામની કચેરીએ નોંધાયેલ છે. સદરહુ કરાર મુજબ બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા, બાંધકામ કરેલ યુનીટોનું બુકીંગ કરવા, તેઓ પાસેથી બુકીંગના નાણાં ઉઘરાવવા વિગેરે તમામ કામગીરી ડેવલપર તરીકે ત્રીજા પક્ષનાએ કરવાની હોવાથી ત્રીજા પક્ષના આ લેખમાં સંમતિ આપનાર તરીકે સામેલ થયા છે. સદરહુ કરારની રૂએ ત્રીજા પક્ષનાએ સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ " સન રેસિડેન્સી " નામની પરિયોજના/પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ

છે. સદરહુ જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા, બાંધકામ કરેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા ત્રીજા પક્ષના સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પ્રમોટરે પરીયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી તેમના રજાચીઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં. ૨૬૧, તા. ૧૨-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજથી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને, ત્રીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરીયોજના યાને " સન રેસિડેન્સી " માં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ " સદરહુ મકાન " અથવા " સદરહુ પ્રોજેકટ " તરીકે કરવામાં આવેલ છે) મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના **બિલ્ડીંગ નં.આઈ ના પાંચમા માળે આવેલ ફ્લેટ નં.આઈ-૫૦૧** (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ " સદરહુ ફ્લેટ " અથવા " સદરહુ મિલકત " તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

ત્રીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/ SUDA/MAA00343/051017, તા. ૦૫-૧૦-૨૦૧૭ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** માં રાખેલ છે.

ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના સાથે કરેલ ડેવલપમેન્ટ કરારની રૂએ પ્રોજેકટવાળી જમીનમાં મકાનનું બાંધકામ કરવા તથા તે મકાનમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી હિરાલાલ એન. હાડકીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા(ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર(ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા વિગેરે તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થતા સમજી વિચારીને સદરહુ મિલકત પહેલ પક્ષનાએ ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે.

ત્રીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરીયોજના પર મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે, જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે તે મિલકતના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવી છે.

પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે. અને જરૂર પડેથી વિવિધ કચેરી પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેવાશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન ત્રીજા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે

અને ઉકત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત ઓથોરીટી તરફથી ઉકત મકાન અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા --------- ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે બહારની દિવાલો, સર્વીસ શાફટસ, એકસકલયુસીવ બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, વરંડા, સહીયારુ પાર્કીંગનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ બીજા તથા ત્રીજા પક્ષના પાસેથી ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા.----------/-અંકે રૂપિયા -------------------પુરા પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>નાણાં ચુકવ્યાની વિગત</u>

ક્રમ	બેન્કનું નામ	ચેક નંબર/ રોકડા	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				
			કુલ	-

ઉપરોકત રકમ ત્રીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે ત્રીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને તેની પહોંચ સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષના, ત્રીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ, નીચે જણાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને તમામ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા તથા ત્રીજા પક્ષનાના આથી " સન રેસિડેન્સી " માં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના **બિલ્ડીંગ નં.આઇ ના પાંચમા માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.આઇ-૫૦૧** પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

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

<u>-:શરતો:-</u>

(1) ત્રીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર શોપ, પાર્કીંગ તથા તેના ઉપર ૧ થી ૫ માળ નું બાંધકામ કરનાર છે/કરવામાં આવેલ છે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને વિપરીત અસર થાય તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા એલોટીની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(1)(a)(I) " સન રેસિડેન્સી " ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના **બિલ્ડીંગ નં.**---- ના ----- **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં**------, જેનો કાર્પેટ એરીયા ------ ચો.મી. તથા બિલ્ટ અપ એરીયા --------- ચો.મી. છે. તે મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમતરૂા.------------/-અંકે રૂપિયા ---------- -- પુરા છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં " સન રેસિડેન્સી " ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહીતની

કોમન ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને **એનેક્ષર-સી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી જે મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નિતીનિયમોને આધીન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કીંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

(1)(b) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે " સન રેસિડેન્સી " ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના **બિલ્ડીંગ નં.**------- ના ---------- **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.**-----------ની કુલ કિંમત રૂા.------------/-અંકે રૂપિયા -------------પુરા છે.

(1)(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા.----------/-અંકે રૂપિયા --------------પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને, ત્રીજા પક્ષના દ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત(૭) દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે. પરંતુ ત્રીજા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) રૂા.-------------/-અંકે રૂપિયા ------------- પુરા(કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ " સન રેસિડેન્સી " નું પ્લીંથ લેવલ સંધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોકત અનુક્રમ (ii) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨(બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકાશે.(કુલ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં).

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

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં એવી રકમ " સન રેસિડેન્સી " માં દાદર, લીફટલેવલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં એવી રકમ " સન રેસિડેન્સી " માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી, બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ " સન રેસિડેન્સી " ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયરસેફટી સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિ જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને " સન રેસિડેન્સી " નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(1)(d) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ ત્રીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિશીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ, સેસ, આઈસી ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(1)(e) ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં ત્રીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકા કે સંલગ્ન ઓથોરીટીના 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 ત્રીજા

પક્ષના પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે કે સુરત મહાનગરપાલિકા કે સંલગ્ન ઓથોરીટીના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/ વિનીયમની નકલ માંગણીપત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(1)(f) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી ત્રીજા પક્ષનાને કરે તો ત્રીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ ત્રીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા ત્રીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

(1)(g) પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફરેફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાનો વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી 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 રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી ત્રીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-(૧)(એ)માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(1)(h) ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા કરવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા ત્રીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને ત્રીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાને કોઈ વાંધો નથી.

(2.1) " સન રેસિડેન્સી " ના પ્લાનો મંજુર કરવાતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો સુપરત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપરત કરતી વખતે ત્રીજા પક્ષના સંબંધિત ઓથોરીટી પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(2.2) તમામ પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ અગત્યની છે. મજકુર સમયમર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ત્રીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપરત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોશિએશનને સમયસર સુપરત કરવાનો રહેશે.

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

(3.1) સદરહુ જમીનનું ૭-૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૦૭૬.૦૦ સ.ચો.મી. ચાલી આવેલ છે. સદરહુ જમીનમાં હાલમાં ટી.પી.સ્કીમ લાગુ થયેલ નથી. જો ભવિષ્યમાં ટી.પી.સ્કીમ લાગુ પડે અને ફા.પ્લોટ માં કોઈ વધારાની જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા બીજા પક્ષના સંપુર્ણ હકકદાર રહેશે.

(3.2) મજકુર " સન રેસિડેન્સી " નામના પ્રોજેકટમાં આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે તેનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને પ્રમોટરને યાને કે ત્રીજા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઈ. ત્રીજા પક્ષના પ્રોજેકટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ વાપરી શકશે. તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની " સન રેસિડેન્સી " નામના મકાનની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ.ની સંપુર્ણ માલિકી ત્રીજા પક્ષનાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીંગ ઉપર થવાનું છે જેની સંપુર્ણ માલિકી ત્રીજા પક્ષનનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને

તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે. આથી તે બાબતે ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તર-તકરાર કરવાની નથી અને કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

(4.1) બીજા પક્ષના ઉકત પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, ત્રીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડુ ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત બાબતે તમામ પક્ષકારો સંમત થાય છે.

(4.2) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસે લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો ત્રીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ 4.1 ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના ત્રીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, બીજા તથા ત્રીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે.(પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા તથા ત્રીજા 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 રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા તથા ત્રીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા તથા ત્રીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા તથા ત્રીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવેલ નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ તરફથી ત્રીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ ભરેલ રકમમાંથી ત્રીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબ અન્ય નુકશાનીની રકમ,ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે ત્રીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું છે.

(5) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને મિલકતમાં ત્રીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝમાં લીફટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી જોડેલ છે.

(6) બીજા તથા ત્રીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરી દેવાનો છે. ત્રીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વિકારેલ હોય, તેટલી રકમ પર જેટલો સમય કબજો સુપરત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ 4.1 માં જણાવેલ દરે ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ જો મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર રહેશે.

(i) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવાં કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

(ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, પરીપત્ર, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

(iii) બીજા તથા ત્રીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે.

(iv) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉભો કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તેવા કારણોથી.

(v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

(vi) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

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

(7.1) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION:
મિલકતના કબજાની કાર્યપધ્ધતિ:

ત્રીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી " સન રેસિડેન્સી " નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી ત્રીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫-દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા તથા ત્રીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના પાનકાર્ડ, આધારકાર્ડ, ફોટાઓ, જરૂરી પુરાવા વિગેરે ત્રીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. ત્રીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(7.2) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી ત્રીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના પાસેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણે જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન લેવા કે કેપિટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય અને તે અંગેની બીજા પક્ષનાને લેખિત જાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ મિલકતના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ, મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિશીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા અન્ય ખર્ચ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(7.3) FAILURE OF ALLOTEE TAKE POSSASION OF (APPARTMENT) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ/મિલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ 7.1 માં જણાવ્યા મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના ખંડ 7.1 માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને

રહેશે. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના નાણાંની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતના અવેજ પેટે જે કાંઈ રકમ ચુકવી હોય તે, ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે.

(7.4) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપરત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, મિલકતમાં અથવા " સન રેસિડેન્સી " કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, ત્રીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો ત્રીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ ત્રીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો ત્રીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની ત્રીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. ત્રીજા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકતીગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(7.5) <u>બિલ્ડીંગને નુકશાનઃ-</u>

i. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે સહી.

ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં. અને આથી ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી રહેશે નહીં.

(7.6) <u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમઃ-</u>

i. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ 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 બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં. અને આથી ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર રહેશે નહીં.

ii. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદવા નકકી કરેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાઓનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા નિયમ મુજબ જરૂર હોય તો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા ત્રીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાઓથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

ii. વખતો વખતના કાયદા મુજબ કે નિયમાનુંસાર જરૂરી હોય તો સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં. અને આથી ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદારી ગણાશે નહીં.

(7.7) <u>લીફટઃ-</u>

i. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કામગીરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે.જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે.જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી ત્રીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરા અધિનીયમમાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(8) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. " સન રેસિડેન્સી " માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર કાર કે મોટરસાયકલ પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(9) પહેલા પક્ષનાએ " સન રેસિડેન્સી " ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એક એસોશિએશન ઓફ એલોટી/સોસાયટીની રચના કરવાની છે. અને તે ત્રીજા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. ત્રીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી તથા પેટાનિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭-દિવસની અંદર ત્રીજા પક્ષનાને પરત કરવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી ત્રીજા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર તથા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે પ્રસંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(9.1) મિલકત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ ત્રીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને " સન રેસિડેન્સી " ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાપાત્ર બનશે. એસોશિએશન ઓફ એલોટી/સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના ત્રીજા પક્ષનાને ખર્ચપેટે માસિક રૂા.૫૦૦/-પુરાનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એસોશિએશન ઓફ એલોટીની/ સોસાયટી રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ ત્રીજા પક્ષના પાસે રહેશે.

(10) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે

આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(11) ઉકત જણાવેલ સુચિત એસોશિએશન ઓફ એલોટી/સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો-વિનીયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો ખર્ચ તથા ત્રીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓની પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ, પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(12) ત્રીજા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એસોશિએશન ઓફ એલોટી/ સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધાઓ ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરેની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ પહેલા પક્ષનાએ અન્ય સભાસદો સાથે ફાળે પડતી અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(13) <u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:</u>
<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા બાંહેધરી:</u>

i. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

ii. પ્રમોટર પરીયોજનાના વિકાસ કરવા માટેનાં કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને પ્રમોટર પરીયોજના સંપુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ અને પરવાનગીઓ મેળવી લેશે.

iii. જમીન, પ્રોજેકટ અથવા મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

iv. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા મિલકત સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી, લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, મિલકત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

v. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. કે જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલા હકક, અધિકાર તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

vi. બીજા તથા ત્રીજા પક્ષના ખાતરી પુર્વક જણાવે છે કેઃ તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકત વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

vii. પ્રમોટરે કે જમીન માલિકે આ પ્રોજેકટની જમીન કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મિલકત સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

viii. ત્રીજા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ થયેથી એસોશિએશન ઓફ એલોટી/ સોસાયટીની રચના વખતે, એલોટીના એસોશિએશન/ સોસાયટીને કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી દેશે.

iv. ત્રીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વીવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાગરપાલિકા તથા સંબંધિત ઓથોરીટીને ચુકવી આપેલ છે.

x. એલોટીના એસોશિએશન/સોસાયટી દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

xi. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(14) <u>એલોટી આથી પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે:-</u>

i. પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો સોંપી દીધા તારીખથી, પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે મિલકતની સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે અને તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે, અને મિલકત જેમાં આવી છે તેનો ઉપયોગ " સન રેસિડેન્સી " પ્રોજેક્ટના નિયમો વિનીયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહીં. તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે નિયમોની વિરૂધ્ધના હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં. અને સુરત મહાનગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં. તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા તથા ત્રીજા પક્ષનાને આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii. પહેલા પક્ષનાએ મિલકતમાં જોખમી સામાન, જવલનશીલ પદાર્થ, વજનમાં ભારે હોય તેવો સામાન જે બિલ્ડીંગને નુકશાન કરે તેવો હોય તથા કાયદાથી પ્રતિબંધીત સામાન રાખવાનો નથી. તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા યા અન્ય કોઈપણ ઓથોરીટીથી પ્રતિબંધીત હોય તેવો સામાન, વજનદાર વસ્તુઓ જે લઈ જવામાં કોમન દાદર કે કોમન પસેજ કે મકાનના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરે તેમ હોય, તેવા સામાન કે વસ્તુઓ રાખી શકાશે નહીં. તેમ છતાં તેવી કાર્યવાહી પહેલા પક્ષના કરશે તો જે કાંઈ નુકશાની થાય તે પહેલાએ ભોગવવાની રહેશે. તેમજ " સન રેસિડેન્સી " માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી અને તમામ પેસેજ ખુલ્લા રાખવાના છે.

iii. પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકતની આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને મિલકતને ત્રીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમા આપી છે તે સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાની છે. સંબંધિત સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનીયમો વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ " સન રેસિડેન્સી " માં કે વેચાણ આપવા નકકકી કરેલ મિલકતમાં કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના ઉપરોકત જોગવાઈઓનો ભંગ થાય તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો તેના પરીણામો માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર રહેશે. અને આવા સંજોગોમાં બીજા કે ત્રીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

iv. પહેલા પક્ષનાએ મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં કે કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે મિલકતના અથવા કોઈપણ ભાગમાં કે કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે " સન રેસિડેન્સી " ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી. તેમજ " સન રેસિડેન્સી " ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના મિલકતની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર " સન રેસિડેન્સી " ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ " સન રેસિડેન્સી " માં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર " સન રેસિડેન્સી " ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી. જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

v. પહેલા પક્ષનાએ એવુ કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ મિલકતને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહીત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

vi. પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતમાંથી કમ્પાઉનડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ, કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા નકામી વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા કે અડચણ ઉભી થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવો નહીં.

vii. ત્રીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર " સન રેસિડેન્સી " માં આવેલ વીજળી, પાણી, ડ્રેનેજ અથવા અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii. પહેલા પક્ષનાને મિલકત જે હેતુ માટે 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 નાણાંમાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી.

ix. આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા, ત્રીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ કરાવી ન લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ કોઈને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે મજુકર " સન રેસિડેન્સી " અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. ત્રીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પરીયોજના અથવા મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મકાનની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. ત્રીજા પક્ષના ને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા મિલકતમાં સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

(16) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત મિલકત અથવા " સન રેસિડેન્સી " ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહુ મિલકત વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, અગાશીઓ, દાદર, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ત્રીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(17) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE CHARGE :
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં:
પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો, મિલકત ખરીદ કરવા કબુલ થયેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(18) BINDING EFFECT: બંધનકારક અસર:
બીજા તથા ત્રીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૧૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનં રહેશે. કરાર મળ્યેથી ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને ત્રીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા

પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ તમામ પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. ત્રીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૧૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી ત્રીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા ત્રીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી કરાવવા સબ-રજીસ્ટ્રારમાં હાજર ન થાય તો, ત્રીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસમાં એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા ત્રીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરવામાં આવે તો તેના સંપર્ણપણે જવાબદાર પહેલા પક્ષના ગણાશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ તેવી કોઈપણ કાર્યવાહી રદબાતલ ઠરશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી તમામ પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(19) ENTIRE AGREEMENT: સમગ્ર કરાર:
અહીં જણાવેલ વિષય અંગેનો તમામ પક્ષકારો વચ્ચનો આ કરાર તેના પરિશિષ્ટ, જોડાણો સહીત રજીસ્ટર્ડ થયા પછીનો સમગ્ર કરાર બને છે. સદરહુ મિલકત અંગે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(20) પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(21) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ
આથી પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રેની તમામ જોગવાઈઓ તથા આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. અટલે કે આ પરીયોજનામાં જોડાનારા એલોટીઝ તથા પહેલા પક્ષના તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારીએ સમગ્ર રીતે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

(22) SEVERABILITY: કરાર રદ કરવા બાબતઃ
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો આ કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય અમલી રહેશે.

(23) METHOD OF CACLULATION OF PROPORTIONATE SHARE : WHATEVER REFFERED TO IN THE AGREEMENT:
કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિઃ
જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટમાં અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મિલકતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(24) FURTHER ASSURENCE: વધારાની ખાત્રીઃ
તમામ પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને અનુસરશે.

(25) PLACE OF EXECUTION: સહી કરવાનું સ્થળઃ
બીજા પક્ષના, ત્રીજા પક્ષના તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ, આ કરાર ત્રીજા પક્ષનાની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળે બીજા પક્ષના અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(26) <u>નોંધણી:</u>
પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનીયમ હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને બીજા તથા ત્રીજા પક્ષનાએ/તેમના દ્વારા અધિકૃત કરેલ વ્યકતિએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની છે.

(27) <u>NOTICES: સુચનાઓ:</u>
આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમામ પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.એડી. દ્વારા મોકલવામાં આવેલ હોય તેવી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ-સરનામુ:</u>
હિરાલાલ નરસિંહભાઈ હાડકીયા,
સરનામુ:૬૪, સર્જન સોસાયટી, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના

<u>ત્રીજા પક્ષનાનું નામ-સરનામુ:</u>
મેસર્સ મહાવીર રીયલ્ટી, એક ભાગીદારી પેઢી
ઠે. સન રેસિડેન્સી, બ્લોક નં. ૧૦૦૫, ૧૦૦૬/પૈકી ૨, ૧૦૦૮, કોસાડ, સુરત

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ-સરનામુ:</u>
શ્રી
રહેવાસી:

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો તમામ પક્ષકારોએ એક બીજાને રજી.એડી.થી તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર, નોટીસ તથા ટપાલો કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(28) <u>JOINT ALLOTEES: સંયુકત એલોટી:</u>
પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદવાની ઈચ્છા ધરાવનારા એક કરતા વધારે હોય તો ત્રીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવેલ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(29) <u>સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ:</u>
આ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણીનો તમામ ખર્ચ ત્રીજા પક્ષના કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(30) <u>DESPUTE RESOLUTION: વિવાદનો ઉકેલ:</u>
આ કરાર અંગેના કોઈપણ વિવાદનો ઉકેલ તમામ પક્ષકારોએ સુમેળથી લાવવાનો રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનો સુમેળથી ઉકેલ ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(31) <u>GOVERNING LAW: લાગુ પડતો કાયદો:</u>
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધારવશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષકારોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ આ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ(સીટી)ના મોજે કોસાડના રે.સ.નં. ૫૬૨-૨, બ્લોક નં. ૧૦૦૫, ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૧૭૬૮.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૬૨-૧, બ્લોક નં. ૧૦૦૬/પૈકી ૨, ક્ષેત્રફળ ૯૩૮૨.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૨૪૦૬.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૬૩-૨, બ્લોક નં. ૧૦૦૮, ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૨૯૦૨.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૭૦૭૬.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે **" સન રેસિડેન્સી "** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડિંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નં. -----** માં -------- **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં**------, જેનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ --------- ચો.મી., બિલ્ટ-અપ ક્ષેત્રફળ ------------- ચો.મી. તથા તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

અત્રે------------------------------મતુ તત્રે-------------------------શાખ

બીજા પક્ષના: વેચનાર

--------------------------------- ---------------------------

હીરાલાલ નરસિંહભાઈ હાડકીયાનાં
કુલમુખત્યાર હર્ષવર્ધનહીરાલાલ હાડકીયા

ત્રીજા પક્ષના:સંમતિ આપનાર

--------------------------------- ---------------------------

મેસર્સ મહાવીર રીયલ્ટી એક ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
હર્ષવર્ધન હીરાલાલ હાડકીયા

પરિશિષ્ટ-એ

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ(સીટી)ના મોજે કોસાડના રે.સ.નં. ૫૬૨-૨, બ્લોક નં. ૧૦૦૫, ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૧૭૬૮.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૬૨-૧, બ્લોક નં. ૧૦૦૬/પૈકી ૨, ક્ષેત્રફળ ૯૩૮૨.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૨૪૦૬.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૫૬૩-૨, બ્લોક નં. ૧૦૦૮, ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી ૨૯૦૨.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૭૦૭૬.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે **“ સન રેસિડેન્સી ”** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડિંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નં. ------------** માં **---------- માળે** આવેલ **ફલેટ નં.----------**, જેનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ --------- ચો.મી., બિલ્ટ-અપ ક્ષેત્રફળ ------------ ચો.મી. તથા તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત. સદરહુ બિલ્ડિંગ નં. “ ---- ” ની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વ :
પશ્ચિમે :

પરિશિષ્ટ-બી
મિલકતનો ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ:
મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ

એનેક્ષર-બી:
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી:

મિલકતના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ:

મિલકતમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, સ્ટોનક્રીટ પ્લાસ્ટર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પુટ્ટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા:પ્લેઈન ફલશ ડોર
(૪) બારી: ગ્લાસ સાથેની પાવડર કોટેડ એલ્યુમિનયીયમ ફ્રેમની બારી
(૫) ફલોરીંગ: ફલેટમાં ૨' x ૨' ની વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં ૧૨" x ૧૮" ની ટાઈલ્સ
(૬) બાથરૂમ: લીન્ટલ લેવલ ડેડો.
(૭) પ્લમ્બીંગ: સારી ગુણવત્તાની એસેસરીઝવાળુ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ
(૮) ઈલેકટ્રીક: સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
(૯) લીફટ: સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ

બીજા પક્ષના:-

ડાબા હાથના
અંગુઠાનું નિશાન

હીરાલાલ નરસિંહભાઈ હાડકીયાનાં
કુલમુખત્યાર તરીકે હર્ષવર્ધન હીરાલાલ
હાડકીયા

ત્રીજા પક્ષના:સંમતિ આપનાર

મેસર્સ મહાવીર રીયલ્ટી એક ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
હર્ષવર્ધન હીરાલાલ હાડકીયા

પહેલા પક્ષના: