:: વેચાણનો અરસપરસનો કરાર (કબજા વગરનો) ::

આજરોજ તારીખ : /૦૪/૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને નીચેની વિગતનો વેચાણનો અરસપરસનો કરાર કરનારા પક્ષકારો :-

પહેલા પક્ષના: **મેસર્સ સાસા એવન્યુ** નામની ભાગીદારી પેઢી, **[PERMANENT ACCOUNT NUMBER: ADOFS5253N]** જે સને ૧૯૩૨ ના ભાગીદારી ધારા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલી ભાગીદારી પેઢી છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ: પ્લોટ નં. બી-૭ & ૮, સર્વે નં. ૫૦, નારણ પાર્ક, જલારામ વે બ્રીજના પાછળ, વાપી સેલવાસ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડના મધ્યે આવેલ છે. તે તરફેના ભાગીદારો :

(૧) મનીષ મધુભાઈ ખોજા,

(MANISH MADHUBHAI KHOJA)

ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો : વેપાર,

(૨) સમીમબાનુ મનીષ ખોજા,

(SAMIMBANU MANISH KHOJA)

ઉ.વ.આ. ૪૬, ધંધો : વેપાર,

બંને રહે. ૫૯, ગોડસ ગીફ્ટ, ભાગ્યોદય સોસાયટી, દમણ રોડ, ચલા, તા. વાપી, જી. વલસાડના. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં **"વેચાણ આપનાર"** ના નામથી સંબોધવામાં આવશે. જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશવાલી,વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા એસાઈનીઓનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે).

બીજા પક્ષના: **શ્રી/શ્રીમતી**

ઉ.આ.વ.: , ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :- .... (જેમને હવે પછીથી આ કરારમાં **"વેચાણ લેનાર"** તરીકે વર્ણવવામાં આવશે. જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, તથા એસાઈનીનો સમાવશે થયેલો ગણાશે.)

જત વેચાણના અરસપરસના આ કરારથી આપણ બંનેય પક્ષનાઓ અરસપરસ એકમેકને લખી આપીએ છીએ કે,

પાના નં....૨.

વલસાડ ડીસ્ટ્રીકટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વાપી તાલુકાના મોજે ડુંગરા મધ્યે વાપી નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ બીનખેતીના **સર્વે નંબરઃ ૫૦ પૈકી** વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેઠાણ લાયક પ્લોટો પૈકી.....

પ્લોટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કોમ્પ્યુટરાઈઝડ સર્વે નંબર
બી/૭	૨૬૧.૦૦	૫૦ / પૈકી ૧
બી/૮	૫૫૯.૦૦	૫૦/પ્લો.૮/બી/ પૈકી
	કુલ્લે. ૮૨૦.૦૦	

ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ લાયક મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે. જે મકાન, "સાસા એપાર્ટમેન્ટ" ના નામે ઓળખાય તેના .... માળે આવેલ રહેઠાણ લાયક ફલેટો પૈકી.......

ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં	ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં

ના કારપેટ એરીયાવાળી મીલ્કત રેકર્ડ દફતરે કાયદેસરના માલીક અને કબજેદાર તરીકે પહેલા પક્ષનાના નામો ઉપર ચાલી આવેલ છે.

ત્યારબાદ હમો પહેલા પક્ષનાઓ ઉપરોકત જમીનમાં કન્સ્ટ્રકશન પ્લાન ની મંજુરી મેળવવા માટે વાપી નગરપાલીકાને અરજી કરવામાં આવેલ હતી. જે અરજી વાપી નગરપાલીકાએ મંજુર કરી તેમના તારીખ : ૨૮/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : જાવક નં. ટીપી/રજી.૨/વશી. ૧૯૩૯/૨૦૧૭-૧૮/ ૩૮૩૬ અન્વયે ઉપરોકત જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે ના બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે. અનેબાંધકામના નકશા પણ વાપી નગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ છે.

ઉપયુકત જમીનમાં આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ લાયક મકાન બાંધવાનું શરૂ કરેલ છે. જે પ્રોજેકટ હાલે **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામે ઓળખાય છે. અને ઉપર વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના પ્રોજેકટવાળી મીલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા તથા વેચાણના વ્યવહારો પહેલા પક્ષના કરતાં આવેલા છીએ. અને હાલે કરીએ છીએ. અને પહેલા પક્ષનાના તે હકકો રૂએ ઉપર વર્ણવેલ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** બીલ્ડીંગના .... **માળે** આવેલ રહેઠાણ લાયક ફલેટો પૈકી.......

ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં	ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં

પાના નં....૩.

ના કારપેટ એરીયાવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી આ કરારમાં **"વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું વર્ણન"** ના મથાળાં હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે. અને જેને હવે પછીથી આ કરારમાં **"સદરહું મીલ્કત"** ના નામથી સંબધોવામાં આવશે. જેમાં સદરહું મીલ્કત તથા તેને લગતા, લાગતા, વળગતા તમામ પ્રકારના હકકોનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે).

સદરહું મીલ્કત પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કાયમીપણામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તે અંગે આપણ બંનેય પક્ષનાઓ વચ્ચે જે શરતો નકકી થયેલી છે. તે નીચે મુજબ છે.

<u>શ...ર....તો.</u>

(૧) પહેલા પક્ષનાની પરિયોજનાની જમીન ઉપર વાપી શહેરના ડુંગરા મધ્યે વાપી નગરપાલીકા ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ રહેઠાણ લાયકા મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવી રહેલ છે.

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

૧(૧)અ. **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના વાપી પ્રોજેકટમાં વાપી નગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બીલ્ડીગના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... કે જેનો કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂ**............../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. જેમાં **ફ્લેટ નં.........** નો કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે. કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે.

પાના નં....૪.

૪. સદરહું મીલ્કત બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નીતીનિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કીંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પહેલા પક્ષના ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

૧(૨). ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના પ્રોજેકટના વાપી નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબનાં બિલ્ડીગનાં .... માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** .... ની કુલ કિંમત રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરાની છે.

૧(૩). આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ નીચેની વિગતના પેમેન્ટથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે

:: <u>પેમેન્ટની વિગત</u> ::

અનુ નં.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ (રૂા.)

અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દ્વારા વખતો – વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની માંગણી બીજા પક્ષના પાસેથી કરવાની રહેશે.

૧(૪). વેચાણ કિંમતના અવેજની કુલ રકમ થી ૩૦% થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસે આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

૧(૫). કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના બીલ્ડીગનાં પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૧(૬). ઉપરોકત અનુક્રમે નં. <u>૧(૨).</u> નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના

પાના નં....૫.

કાસ્ટીંગના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨ (બે) %ની રકમ માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ %થી વધુ નહી.)

૧(૭). કુલ કિંમતના **૭૫ % થી** વધુ નહી તેવી રકમ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ના બીલ્ડીંગની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૧(૮). કુલ કિંમતના **૮૦ % થી** વધુ નહી તેવી રકમ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના બીલ્ડીંગમાં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૧(૯). કુલ કિંમતના **૮૫ % થી** વધુ નહી તેવી રકમ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના બીલ્ડીંગનું ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૧(૧૦). કુલ કિંમતના **૯૫ % થી** વધુ નહી તેવી રકમ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ના બીલ્ડીંગનું લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૧(૧૧). બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ના બીલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી /એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧(૧૨). ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતો એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, રાંધણ ગેસ ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોમર કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો

પાના નં....૬.

તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(૧૩). ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી.

પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(૧૪). જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક **૬ (છ) ટકા**ના દરેબીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧(૧૫). **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ના વાપી નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબનાં **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના બિલ્ડીંગનાં .... **માળ** ઉપર **ફ્લેટ નંબર : ....** નો કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયા જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના

પાના નં....૭.

નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (એ)માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(૧૯). પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૨(૧). "સાસા એપાર્ટમેન્ટ" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨(૨). બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

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

પાના નં....૮.

૩(૧). સદરહું બીલ્ડીંગ જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે. તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચો.મી.** છે. સદરહું જમીન અંગે વાપી નગરપાલિકાએ પ્લાન મુજબ કરેલ છે. ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે.

૩(૨). મજકુર **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના પ્રોજેકટનું આજદિને જેટલી એફ. એસ. આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી. આર દ્વારા કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ (Floor) તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટના કોઈ પણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** નામના પ્રોજેકટની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ. સંપૂર્ણ માલીકી પહેલા પક્ષનાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ.નું બાંધકામ સદરહું પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણ માલીકી અમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

૪(૧). પહેલા પક્ષના ઉપરોકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી યાને બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે **વાર્ષિક** ૬(છ) % ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત

પાના નં....૯.

કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૯(૭) % ના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪(૨). આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪(૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા, લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

૫. સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફટ વિગેરે આ સાથે **Annexure-C** થી જોડેલ છે.

૬. પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ .... ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ

અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપરત કરવામાં મોડું કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ પેરા નં ૪.(૧) માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
- પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
- ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
- બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
- બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.
- સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કંમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭(૧). કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession) – પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "સાસા એપાર્ટમેન્ટ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને

પાના નં....૧૧.

તદનુસાર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭(૨). **BUC** આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭(૩). <u>**બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો : Failutre of allottee to take possession of (Flat):-**</u>

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭(૧) મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭(૧) માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ

જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીની અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફ્લેટ/ યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. અને સંબધીત વેચાણના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૭(૪). બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા "પર્લ એવન્યું" માં કોઈ બાંધકામ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગીર અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાને શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય, તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ બાંધકામ ખામી, કારીગીરી, સેવાની જોગવાણ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામીં તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો ધ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરવવાની રહેશે.

૭(૫). <u>બિલ્ડીંગને નુકશાનઃ–</u>

૭(૫)અ. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ

કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તે તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭(૫)બ. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓના જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવઝોડા વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તે તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમના ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭(૬). <u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ:-</u>

૭(૬)અ. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા 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 પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશ નહી.

૭(૬)બ. કબજો લેતા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનુ જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી. આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૭(૧)ક. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી

પાના નં....૧૪.

સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે. નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭(૭). <u>લીફટ</u>

૭(૭)અ. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૭(૭)બ. સોસાયટીને પ્રોજેકટરી સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાને રહેશે નહી આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯. એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા,

પાના નં....૧૫.

સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે વખતો વખત નકકી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે બીજા પક્ષનાએ પહેલા 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 પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને ધારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય તેની નોંધણી કરવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૧. **<u>પ્રયોજકની રજુઆત એન બાંહેધરી : – (REPRESENTATION AND Warranties of the promoter)</u>**

(૧). આ કરારમાં જણાવેલ જમીનનાં ચોખ્ખાં અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે. અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રતક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

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

પાના નં....૧૬.

(૩). ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત, રહેલા નથી.

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

(૫). પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉપરોકત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉપરોક્ત મકાન અંગે હવે પાછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

(૭). પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોચે.

(૮). પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯). પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉપરોકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેવા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણા, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૨. <u>એલોટી નથી પ્રયોજકો (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,</u>

(૧) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા

તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને દુકાન/ઓફીસ/ફલેટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ, **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** પ્રોજેકટના નિયમો–વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરુધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરુધ્ધનુ કોઈ કાર્ય કરશે નહી અને વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહી.

(૨) બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(૩) બીજા પક્ષનાએ ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષનાએ જે પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સત્તા મંડળ અથવા વાપી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કાર્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કાર્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

પાના નં....૧૮.

(૪) બીજા પક્ષના ધ્વારા 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 **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** ને તથા કોમન સુવિધાઓ કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) બીજા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

પાના નં....૧૯.

(૭) પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વામા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

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

(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર "પર્લ એવન્યુ" અને તેમાં આવેલા ફલેટની સાલમતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તેબીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૧) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉપરોકત પરિયોજના અથવા ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

પાના નં....૨૦.

૧૩. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા 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 પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૪. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉપરોકત ફલેટ અથવા **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફલેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારેબીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૫. **<u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promoter shall nor mortgage or create charge)</u>**

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **ફલેટ નંબર : ....** ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૬. <u>બંધનકર્તા અસર :– **(Binding Effect)**</u>

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે. તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર

પાના નં....૨૧.

ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે. અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ – રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ– રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ – રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાબ રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૭. <u>સમગ્ર કરાર : – (Entire Agreement)</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બંને છે. અને આ કરાર ઉપરોકત **"સાસ એપાર્ટમેન્ટ"** ની ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૧૮. **સુધારા કરવાનો અધિકાર : – (Right to Amend)**

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોને લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૧૯. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે. અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમરૂપણે ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૦. **કરાર રદ કરવા બાબત : – (Severability)**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉપરોક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિયિમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારની અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સામે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટસના/ પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૨. **વધુ બાંહેધરી : – (Further Assurances)**

બંને પક્ષનાએ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને

પાના નં....૨૩.

અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૩. **અમલનું સ્થળ : – (Place of Execution)**

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે વાપી શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ– રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર વાપી મુકામે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૪. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૫. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલ રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવમાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

૨૬. **સંયુકત એલોટીઓ : (Joint Allottees)**

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

૨૭. **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનઃ– (Stamp duty And registration)**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

પાના નં....૨૪.

૨૮. **વિવાદનુ નિરાકરણ:- (Dispute Resolution)**

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate Regulation and decelopment) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડાવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈ હેઠળ તેન વલસાડ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૯. **લાગુ પડતો કાયદો:- (Governing Law)**

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવેશે.

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

:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું વર્ણન ::

વલસાડ ડીસ્ટ્રીકટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વાપી તાલુકાના મોજે ડુંગરા મધ્યે વાપી નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ બીનખેતીના સર્વે નંબરઃ **૫૦ પૈકી** વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેઠાણ લાયક પ્લોટો પૈકી.....

પ્લોટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કોમ્પ્યુટરાઈઝડ સર્વે નંબર
બી/૭	૨૬૧.૦૦	૫૦ / પૈકી ૧
બી/૮	૫૫૯.૦૦	૫૦/પ્લો.૮/બી/ પૈકી
	કુલ્લે. ૮૨૦.૦૦	

ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ લાયક મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે. તે મકાન, **"સાસા એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામે ઓળખાય છે. તેના .... **માળે** આવેલ રહેઠાણ લાયક ફ્લેટો પૈકી.......

ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં	ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં

ના કારપેટ એરીયાવાળી મીલ્કત તથા તેને લગતા લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સહીત, જે ફલેટની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પાના નં....૨૫.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપરની વિગતનો આ વેચાણનો કરાર આપણ બંનેય પક્ષનાઓએ વાંચી વંચાવી, વિચારી, પુરતંદુરસ્તીમાં, અને સંપૂર્ણ સાવચેતીપણામાં રહીને બીનકેફ હાલતમાં, લખી આપેલ છે. જે આપણ બંનેય પક્ષનાઓને તથા આપણ બંનેય પક્ષનાઓના વંશવાલી, વારસોને તમામ પ્રકારે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

:: પ્રોજેકટનું સ્પષ્ટીકરણ::
:: એનેક્ષર–સી ::

૧. **ફલોરીંગ :**
– બધા સ્થળોમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ–૨' × ૨' ફલોરીંગ.

૨. **કીચન :**
– એસ.એસ. સિંક વિથ ડડો – ૧૮' × ૧૨' સાથે ગ્રેનાઈટ ટોપ કિચન પ્લેટફોર્મ.

૩. **ટોઈલેટ/નળકામ :**
– તમામ શૌચાલયમાં લિન્ટલ લેવલ સુધી સિરામિક ટાઈલ્સ ડેડો –૧૮' ×૧૨' એકસકલૂસિવ ડિઝાઈન, ગુડ કવોલિફિકેશન ફિકસ્ચર અને કન્સિલડ પ્લમ્બિંગ.

૪. **પાર્કિંગ :**
– સભ્યો માટે પૂરતુ પાર્કિંગ.

૫. **દરવાજા :**
– સાલવુડ/ ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ સાથે મુખ્ય ધ્વાર અને બધા આંતરિક ફલશ દરવાજા.

૬. **એલિવેટરસ :**
– સ્ટાન્ડર્ડ કવોલિટી લિફટ.

૭. **ઈલેકિટ્રફિકેશન :**
– કન્સિલડ કોપર વાયરીંગ અને સ્ટાન્ડર્ડ કવોલિટીના મોડયલર સ્વિચ.

૮. **પેઈન્ટ :**
– વ્હાઈટ પુટ્ટી ફિનીશ એન્ડ ઈન્ટરીયર્સ સર્ફેસ અને બાહય સપાટી પર બ્રાન્ડેડ વેધર શીલ્ડ.

૯. **વિન્ડોઝ:**
– માર્બલ સિલ અને સાથે એનોડાઈઝ એલ્યુમિનિયમ સેકશન.

૧૦. **જળ સંગ્રહ.**
– પુરતી ક્ષમતા સાથે ઓવરહેડ અને અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ.

પહેલા પક્ષનાની સહી.	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાની છાપ
મેસર્સ સાસા એવન્યુ નામની ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદારો : _______________ (૧) મનીષ મધુભાઈ ખોજા _______________ (૨) સમીમબાનુ મનીષ ખોજા		
બીજા પક્ષનાની સહી.	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાની છાપ
_______________		