-:: કબજા વગરનું સાટાખત ::-

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮ ના ને, વાર : વાર, તારીખ : મી, માહે : , સને : ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને...

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

શ્રી

ઉ. આ. વ : , ધંધો : , જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી :

જોગ લિ...

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

।। સુરવાડી કોર્પોરેશન ।। (PAN : AEIFS 5943 N)

(કે જેનો રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ કચેરી, વડોદરા ખાતે **રજીસ્ટર્ડ નં. જીયુજેવીએ ૨૦૧૩૦૧** છે.)

નામની ભાગીદારી પેઢી વતિ અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે...

શ્રી

ઉ. આ. વ. : , ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : .

જત આજરોજ હમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાઓને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે..

મોજે : સુરવાડી ગામના રેવન્યું સર્વે નંબર : ૩૭, **।। સુરવાડી કોર્પોરેશન ।।** (કે જેનો રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ કચેરી, વડોદરા ખાતે **રજીસ્ટર્ડ નં. જીયુજેવીએ ૨૦૧૩૦૧** છે.) ના નામની ભાગીદારી પેઢી હાલના માલીક મુખત્યાર કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા છે.

સદરહું જમીન માલીકો ગૌરીબેન અરવિંદભાઇ પટેલ તથા પ્રબોધકુમાર ભાઇલાલભાઇ પટેલનાઓની ચાલી આવેલ, જેઓ પાસેથી હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા (૨૩.૧૦%), લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલ (૨૬.૯૦%), હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા (૧૯.૯૩%) તથા રમેશભાઇ બાબુભાઇ સોનાણી (૩૦.૦૭%)એ પોતપોતાની વ્યકિતગત હિસ્સેવારી મુજબ સંયુકતપણામાં સબ- રજીસ્ટ્રાર,-અંકલેશ્વરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૫૦૫૦ થી તારીખ : ૨૦/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, અને જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૩૬૧ થી તારીખ : ૨૦/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તારીખ : ૨૩/૦૮/૨૦૧૨ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન અંગે રેવન્યુ દફતરે નોંધ નંબર : ૧૨૪૬ થી તારીખ : ૧૬/૧૨/૧૯૮૫ નાં રોજથી દુરસ્તી પત્રક નંબર : ૫(૪) નાં આધારે સદરહું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૦૦ ચો.મી. ની જગ્યાએ ૫૪૦૭ ચો.મી. કરવા અંગે નોંધ કરવામાં આવેલ પરંતુ જે અંગેનો સુધારો કરવામાં આવેલ નહીં, આથી મામલતદાર, અંકલેશ્વરનાં હુકમ ક્રમાંક : આરટીએસ/ક્ષેત્રફળ સુધારો/સુરવાડી-૩૭/વશી/૨૭૪૫ એસઆર નંબર : ૮૪ થી તા. : ૨૩/૦૯/૨૦૧૪ નાં હુકમથી જમીનનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૫૧-૦૦ ચો.મી. નાં બદલે હે.આરે.૦-૫૪-૦૭ ચો.મી. કરવામાં આવેલ, જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૪૭૯ થી તારીખ : ૧૮/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે તા. : ૦૧/૧૨/૨૦૧૪ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન અંગે કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચનાં હુકમ નંબર : ટેનન્સી/બિનખેતી શરતફેર/એસ.આર.નં. ૩૭/૨૦૧૪/વશી/૧૨૯૯/૧૫ થી તા.: ૨૭/૦૭/૨૦૧૫ નાં રોજથી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતીની શરતફેરની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૫૦૭ થી તા. : ૦૮/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તારીખ : ૦૧/૧૨/૨૦૧૫ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન અંગે માલીકો હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા વિગેરેએ સદરહું રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ કુલ્લે હે.આરે. ૦-૫૪-૦૭ ચો.મી. જમીન પૈકી ૪૯૦ ચો.મી. જમીનનો વાણિજયનાં હેતુફેર માટે શરતફેર કરવા પરવાનગી મેળવવા અરજી કરતાં મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી-ભરૂચે તેમનાં હુકમ નંબર : ટેનન્સી/વશી/૨૪૩૯(એસ.આર.નં.૨૪) થી તારીખ : ૦૬/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજથી પરવાનગી આપેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૫૩૦ થી તારીખ : ૧૬/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૧૦/૦૫/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કલેકટર સાહેબશ્રી-ભરૂચ દ્વારા તેમનાં હુકમ નંબર : ટેનન્સી/વશી/૨૪૩૯ (એસ.આર.નં.૨૪) થી તારીખ : ૦૬/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજથી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ કુલ્લે હે.આરે. ૦-૫૪-૦૭ ચો.મી. જમીન પૈકી ૪૯૦ ચો.મી. જમીનનો વાણિજયનાં હેતુફેર માટે શરતફેરની પરવાનગી આપેલ, જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૫૩૦ થી તા. : ૧૬/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તા. : ૧૦/૦૫/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા વિગેરેએ સદરહું જમીનનો રહેણાંક/વાણિજયનાં હેતુ માટે બિનખેતી કરવા પરવાનગી મેળવવા અરજી કરતાં મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચનાએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે./વશી/૪૦૪૬ (એસ.આર.નં.૮૬)

થી તારીખ : ૦૯/૦૫/૨૦૧૬ નાં રોજથી રહેણાંક/વાણિજયનાં હેતુ માટે બિનખેતી માટે પરવાનગી આપેલ, જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૫૪૮ થી તારીખ : ૨૬/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તારીખ : ૦૩/૦૮/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલ તેમજ મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચના દ્વારા તેમનાં હુકમ નંબર : બૌડા/બાંધકામ પરવાનગી/ANK-૪૮૬/વશી/૧૯૫૭ થી ૧૯૮૦, બાંધકામ પરવાનગી નંબર : ૯૫૯ થી તારીખ : ૧૧/૦૭/૨૦૧૭ નાં રોજથી સદરહું જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજયનાં હેતુ માટે બાંધકામ કરવા વિકાસ પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા (૨૩.૧૦%), લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલ (૨૬.૯૦%), હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા (૧૯.૯૩%) તથા રમેશભાઇ બાબુભાઇ સોનાણી (૩૦.૦૭%) પૈકી રમેશભાઇ બાબુભાઇ સોનાણીએ સદરહું જમીનમાંથી પોતાની માલીકીનો ૩૦.૦૭ % વણવહેંચાયેલો હિસ્સો યાને હે.આરે. ૦-૧૬-૨૬ ચો.મી. જમીન હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા (૧૨.૦૮% લેખે) તથા હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા (૧૭.૯૯ % લેખે) ને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી-અંકલેશ્વરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૫૪૧૭ થી તારીખ : ૦૪/૦૫/૨૦૧૯ નાં રોજથી નોંધાયેલ અને તે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૬૪૯ થી તારીખ : ૦૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૦૬/૦૮/૨૦૧૯ નાં રોજ નામંજુર કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહમાલીકની સ્વીકૃતી/કબુલાત લેવાયેલ ન હોય, સદરહું વેચાણની સંમતિ માટે સહમાલીક એવા લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલએ રમેશભાઇ બાબુભાઇ સોનાણી દ્વારા પોતાનો હિસ્સો હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા તથા હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયાને વેચાણથી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ તે વેચાણ/વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે કબુલાતનો લેખ કરી આપેલ, જે લેખ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી-અંકલેશ્વરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૦૨૦૮ થી તારીખ : ૧૯/૦૯/૨૦૧૯ નાં રોજ નોંધાયેલ, ત્યારબાદ તેના આધારે સદરહું જમીનના માલીકો હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા તથા હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયાએ વેચાણની નામંજુર થયેલ નોંધ સામે મહે. નાયબ કલેકટરશ્રી, અંકલેશ્વર પ્રાંત સાહેબની કચેરીએ અપીલ કરતાં, તેમનાં હુકમ ક્રમાંક : આર.ટી.એસ./અપીલ નં.૩૨૬/૨૦૧૯/વશી/૩૮૯ થી ૩૯૧/૨૦૨૦ થી તારીખ : ૧૩/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજથી સદર નોંધ નંબર : ૨૬૪૯, તારીખ : ૦૪/૦૬/૨૦૧૯ નાં રોજની નોંધ પ્રમાણિત કરવા હુકમ કરેલ, જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૬૮૧ થી તારીખ : ૦૨/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૦૭/૦૪/૨૦૨૦ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. અને એ રીતે સદરહુ જમીનના હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા (કુલ્લે જમીનમાં ૩૫.૧૮% હિસ્સાના), લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ

બરવાળીયા/પટેલ (કુલ્લે જમીનમાં ૨૬.૯૦% હિસ્સાના) તથા હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા (કુલ્લે જમીનમાં ૩૭.૯૨% હિસ્સાના) સંયુકત માલીક મુખત્યાર થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા, લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલ તથા હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા પૈકી હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયાએ સદરહું જમીનમાં પોતાની માલીકીનો ૩૫.૧૮% હિસ્સો તથા લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલએ સદરહું જમીનમાં પોતાની માલીકીનો ૨૬.૯૦% હિસ્સા પૈકી ૨૧.૯૪% હિસ્સો મળી કુલ્લે ૫૭.૧૨% વણવહેંચાયેલ હિસ્સો યાને ૩૦૮૮.૪૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન સહમાલીક હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયાની સંમતિથી શશીકાંતભાઇ વેલજીભાઇ ભીકડિયાને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ- રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી-અંકલેશ્વરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૨૬૯૦ થી તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૨૦ નાં રોજ નોંધાયેલ, જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૭૧૨ થી તારીખ : ૨૨/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ અને એ રીતે સદરહુ જમીનના શશીકાંતભાઇ વેલજીભાઇ ભીકડીયા (કુલ્લે જમીનમાં ૫૭.૧૨% હિસ્સાના), લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલ (કુલ્લે જમીનમાં ૪.૯૬% હિસ્સાના) તથા હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા (કુલ્લે જમીનમાં ૩૭.૯૨% હિસ્સાના) સંયુકત માલીક મુખત્યાર થયેલા.

ત્યારબાદ લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલએ સદરહુ જમીનમાથી પોતાની માલીકીનો ૨૬.૯૦% હિસ્સા પૈકી ૨૧.૯૪% હિસ્સો જ વેચાણથી આપેલ હતો, પંરતુ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૭૧૨ થી તારીખ : ૨૨/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ નોંધ મુજબ જમીનના માલીકો પૈકી લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલનું નામ કમી થઇ ગયેલ જેથી, રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર પડેલ નોંધમાં થયેલ ચુકને સુધારવા માટે હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા વિગેરેએ મે.મામલતદાર સાહેબશ્રી, અંકલેશ્વરને અરજી કરતાં, તેમનાં હુકમ ક્રમાંક : ઇ-ધરા/સુધારો/વશી/એસ.આર.નં.૫૩/ ૨૦૨૦ થી તારીખ : ૧૯/૦૯/૨૦૨૦ નાં રોજનાં હુકમથી કમી કરવામાં આવેલ લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલનું નામ દાખલ કરવા હુકમ કરેલ, જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૭૪૭ થી તારીખ : ૧૯/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો શશિકાંતભાઇ વેલજીભાઇ ભીકડીયા વિગેરેનાઓએ સદરહુ જમીન અંગે ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ માં પ્લોટ વેલીડેશન માટે અરજી કરતા, મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ભરૂચ દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક : બૌડા / પ્લોટ વેલીડેશન / વશી / ૨૮૦, તા. ૦૮/૦૩/૨૦૨૧ થી સદર જમીનના આ

અગાઉના પ્લાન મંજુર કરી, આપવામાં આવેલ રહેણાંક કમ વાણીજયના હેતુ માટેની બાંધકામ પરવાની રદ કરી, ક્ષેત્રફળ બાબતે પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો શશિકાંતભાઇ વેલજીભાઇ ભીકડીયા(૫૭.૧૨%), લાલજીભાઇ લીંબાભાઇ બરવાળીયા/પટેલ(૪.૯૬%) તથા હસમુખભાઇ લાલજીભાઇ બરવાળીયા(૩૭.૯૨)નાએ સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષના યાને **।। સુરવાડી કોર્પોરેશન ।।** નામની ભાગીદારી પેઢી **(** કે જે કાયદા અન્વયે રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ કચેરી, વડોદરા ખાતે **રજીસ્ટર્ડ નં. જીયુજેવીએ ૨૦૧૩૦૧** થી નોંધાયેલ છે **)** ને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ- રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી-અંકલેશ્વરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૮૯૪૯ થી તારીખ : ૨૮/૦૭/૨૦૨૧ નાં રોજ નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૨૮૪૪ થી તારીખ : ૨૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૨૫/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ અને એ રીતે સદરહુ જમીનના હમો બીજા પક્ષનાઓ માલીક મુખત્યાર કબજેદાર થયેલા અને ચાલી આવેલા છીએ.

સદરહુ જમીન અંગે મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચનાએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે./વશી/૪૦૪૬ (એસ.આર.નં.૮૬), તા.: ૯/૫/૨૦૧૬ નાં રોજથી રહેણાંક / વાણિજયનાં હેતુ માટે બિનખેતી માટે પરવાનગી આપેલ, અને હુકમમાં જણાવેલ શરતો મુજબ નિયત સમયમર્યાદામાં બાંધકામ કરવામાં આવેલ ન હોવાથી, મહે. કલેકટરશ્રી, ભરૂચ ને બાંધકામ કરવાની મુદતમાં વધારો કરી આપવા માટે અરજી કરવામાં આવતા, મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી, ભરૂચનાએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક : ભુમી / વશી / ૫૧૦૦, તારીખ : ૩/૧૨/૨૦૨૧ના રોજથી સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેની મુદત એક વર્ષ સુધી વધારી આપવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનનો પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફીકેટ મુજબના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન અંગે રહેણાંક કમ વાણીજયના હેતુ માટે પ્લાન મંજુર કરાવવા ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં ઓનલાઇન સિસ્ટમ અનુસાર અરજી કરતા, ટાઉન પ્લાનર, ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ભરૂચ દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. ૧૧૨૨LD૨૧૨૨૦૨૬૩, તા. ૦૬/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજથી સદરહુ જમીનમાં કુલ્લે ૧૯ યુનિટ રૂપે મંજુર કરી, કે જેમાં ૧૮ યુનિટ રહેણાંક તથા ૧ યુનિટ કોર્મશીયલ હેતુ માટેની બિલ્ડીંગના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

અને એ રીતે હમો બીજા પક્ષના તથા તેના હાલના ભાગીદારો **।। સુરવાડી કોર્પોરેશન ।।** ના નામની એક ભાગીદારી પેઢી સદરહું જમીનના માલિક બન્યા છીએ અને હમો બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા સદરહું બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાક કમ કોર્મશીયલ હેતુ માટે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ

અનુક્રમે રહેણાંકના હેતુ માટે ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટે ાા **ગોલ્ડન સ્કવેર** ાા ના નામથી આયોજન કરી તેમાં વિવિધ સાઇઝના યુનિટો બનાવામા આવેલા છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજન રહેણાંકના હેતુ માટે ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા અને કોમર્શીયલ હેતુ માટે ાા **ગોલ્ડન સ્કવેર** ાા નામની યોજના / પરિયોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ અને મજકુર યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવા તથા પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ ાા **સુરવાડી કોર્પોરેશન** ાા ભાગીદારી પેઢીના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે રહેણાંકના હેતુ માટે ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટે ાા **ગોલ્ડન સ્કવેર** ાા પૈકી કોમર્શીયલ હેતુ માટે ાા **ગોલ્ડન સ્કવેર** ાા પરિયોજના જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર, પહેલો માળ, તથા બીજા માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે ાા **ગોલ્ડન સ્કવેર** ાા નામની ઇમારતમાં (કે જેને હવે પછી આ લેખમાં " ઇમારત " અથવા " બિલ્ડીંગ " અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે) **................. માળે** આવેલ દુકાનો પૈકી **દુકાન નંબર : ....** વાળી મિલકત (કે જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "દુકાન" અથવા " મિલકત" તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

આ કરારમાં ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા ના નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના / પરિયોજના કે જેનો અર્થ ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા ના નામની રહેણાંકના હેતુસરના પ્લોટોની યોજના અને ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા ના નામની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ એવું સમજવાનું છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનમાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટનું કામ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા નામની પરિયોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " પ્લોટ " અથવા " પ્રોજેકટ / સોસાયટી" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) જેમાં આવેલ **પ્લોટ નંબર : ....** થી નોંધાયેલ

બાંધકામવાળી મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " સદરહુ મિલકત " તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

[ગોલ્ડન સ્ક્વેર & વિલા માટે]

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે .... નંબર થી ભરૂચ ખાતે કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર કુલ્લે જમીન પૈકીની જમીન ઉપર પ્રોજેકટ / બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટ/બિલ્ડીંગમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઇમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

ભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સતા મંડળ (બૌડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

[ગોલ્ડન સ્ક્વેર માટે]

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેકટ /બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે, અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશો અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મિલકતને લગતા નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર આર્કીટેકટ પાસેથી પ્રોજેકટ પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરશે તેમાં જરૂરી એવી પરવાનગીઓ લાગતી વળગતી ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજનામાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકતમાં સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબની મંજુરી મેળવી, રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ તથા મજકુર યોજનામાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારા ખર્ચે ડેવલપ કરી આપવાના છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મિલકત તથા મજકુર યોજના અંગેના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટમાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર આર્કીટેક કનેથી પ્રાપ્ત થશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

મજકુર પ્લોટ અંગેના નકશા મંજુર કરતી વખતે તેમજ બાંધકામ બાબતે જે કાંઇ પરવાનગી આપતા સમયે ભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજા પક્ષનાઓએ સદરહુ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે, અને ત્યારબાદ કોઇપણ જાતના સુધારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાઓએ તેનુ ધ્યાન રાખવાનુ અને પાલન કરવાનુ અગર તો સુચવવાનુ રહેશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **ll ગોલ્ડન સ્કવેર ll** માં .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર : ....** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી સદરહુ દુકાનનું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.-૨, થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર **ll ગોલ્ડન સ્કવેર ll** માં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદરહું દુકાન મિલકતનો બિલ્ટ અપ એરીયા અને કારપેટ એરીયા કે જેનું ક્ષેત્રફળ પરિશિષ્ટ નંબર-૨માં દર્શાવેલ છે. (કારપેટ

એરીયા એટલે કે ઇમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઇમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઇમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ જેવા કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **॥ ગોલ્ડન વિલા ॥** માં આવેલ **પ્લોટ નંબર ......** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી **પ્લોટ નંબર ....** નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.-૨, થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર **॥ ગોલ્ડન વિલા ॥** માં પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો પ્લોટનો એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ પરિશિષ્ટ નંબર-૨માં દર્શાવેલ છે. છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી ક્ષેત્રફળ ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવેવામાં આવેલ શરતોની આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી નીચે મુજબ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આજરોજ/અગાઉથી ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ- ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર ાા **ગોલ્ડન સ્કવેર** ાા માં ....માળ ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર : ....** પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર ાા **ગોલ્ડન વિલા** ાા માં આવેલ **પ્લોટ નંબર : ....**પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧)

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, ભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સતા મંડળ (બૌડા) દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, પહેલો માળ તથા બીજો માળ ધરાવતી ઈમારત / બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, ભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (બૌડા) દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ તથા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ ઉપરનુ બાંધકામ હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનું છે.

૧(એ)..

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

ાા **ગોલ્ડન સ્કવેર** ાા ના .... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર : ....** વાળી મિલકત કે જેનુ **કારપેટ એરીયાનું** ક્ષેત્રફળ ---------- **ચો.મી.** તથા **બીલ્ટઅપ એરીયાનું** ક્ષેત્રફળ --------

ચો.મી. છે તે ઉચ્ચક કિંમત રૂા. .... છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સમંત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા / કવર્ડ પાર્કીગ સહિતની ફેસીલીટીની કિમંતનો સમાવેશ થયેલ નથી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

ıı ગોલ્ડન વિલા ıı ના **પ્લોટ નંબર : ....** કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા .... ચો.મી. અને તેમાં થનારા અમલા ઈમારત સહીના બાંધકામનો કુલ્લે એરીયા................ ચો.મી. (જેમા બાલ્કની તથા ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થઇ જાય છે) છે તે બાંધકામવાળા પ્લોટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા............................. છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે ફેસીલીટીનો સમાવેશ થયેલ નથી.

૧(બી)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **ıı ગોલ્ડન સ્કવેર ıı** માં આવેલ સદરહુ દુકાનવાળી મિલકતની કુલ્લે ઉચ્ચક કિંમત ઉપર જણાવ્યા મુજબ છે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **ıı ગોલ્ડન વિલા ıı** માં પ્લોટ નંબર : .... ની કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા નકકી કરેલ છે.

૧(સી)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા નીચે મુજબની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે

: નાણાં મળ્યાંની વિગત :

ક્રમ	વિગત (રોકડા / બેન્ક)	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

આમ, ઉપરોકત વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. તેમજ બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થયા છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબકકો
૧	૧૦%	એડવાન્સ
૨	૩૦%	આ કરાર કરીને
૩	૪૫%	પ્લીન્થ લેવલે
૪	૭૦%	આર.સી.સી સ્લેબ લેવલે, ચણતર, પ્લાસ્તર ફ્લોરીંગ, દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ થયેથી
૫	૮૦%	ફલોરીંગ કામ, શટર/બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,
૬	૯૫%	લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંફનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળી યાંત્રીક તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૭	૧૦૦%	આર્કીટેકનુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા નીચે મુજબની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે

: નાણાં મળ્યાંની વિગત :

ક્રમ	વિગત (રોકડા / બેન્ક)	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

આમ, ઉપરોકત વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. તેમજ બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થયા છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબકકો
૧	૧૦%	એડવાન્સ
૨	૩૦%	આ કરાર કરીને
૩	૪૫%	પ્લીન્થ લેવલે

૪	૬૦%	પહેલો સ્લેબ, ચણતર,
૫	૭૦%	બીજો સ્લેબ, ચણતર,
૬	૮૦%	ત્રીજો સ્લેબ, ચણતર,
૭	૮૫%	પ્લાસ્તર કામ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંફનું કામ, ,
૮	૯૫%	ફ્લોરીંગ કામ, સેકશન બારી, ડોરનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ, વિજળી યાંત્રીક તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯	૧૦૦%	આર્કીટેકનુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી

૧(ડી)..

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતે દુકાનનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં નગરપાલીકા / બૌડાના વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા એફ.એસ.આઇ. ના નાણાં, આઇ.સી નાં નાણા બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી. , વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રિક કનેકશનનાં તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ, તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

ઉપરોકત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખે સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં આઇ.સી. ના નાણાં તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ જે ખર્ચના નાણાં તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ચુકવવાના નથી. પરંતુ ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧(ઇ)..

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના બૌડાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવો સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે બૌડાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના બૌડાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવો સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે બૌડાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા, વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકાના દરે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા, વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ એમસીએલઆર + ૨ ટકાના દરે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

૧(જી)..

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા માં ....માં માળ ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર ......**નો બિલ્ટઅપ એરીયા............. ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુંણ થયા બાદ તથા બૌડા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતો રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. અને આવી વધારા ઘટાડાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવ્યા સુધીની મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

ાા ગોલ્ડન વિલા ાા માં પ્લોટ નંબર : .... નો મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનો એરીયા.............. ચો.મી. અને બાંધકામનો એરીયા............ ચો.મી. છે. અને આપણે પક્ષકારોએ સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત નકકી કરેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં જો તે એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ એકબીજા પક્ષકારોને કોઇ જ નાણાંકીય અવેજની લેતી-દેતી કરવાની નથી. પરંતુ તેથી વધારે વધ-ઘટ થાય તો વેચાણ અવેજની રકમને ધ્યાને લઇ એક ચો.મી. મુજબની કિંમત નકકી કરવાની રહેશે. અને તેવી રીતે નકકી કરેલ રકમ મુજબથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. અને આવી વધારા ઘટાડાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવ્યા સુધીની મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(એચ)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે. અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ :- પેટા ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મજકુર મિલકતના બાંધકામ / ડેવલપમેન્ટની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧)...

[ગોલ્ડન સ્ક્વેર માટે]

।। ગોલ્ડન સ્કવેર ।। ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, બૌડા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવા સંમત છે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

।। ગોલ્ડન વિલા ।। નો પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, બૌડા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨.૨)...

[ગોલ્ડન સ્ક્વેર માટે]

બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અગર તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે. અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ(૧)સી મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરારમા જણાવેલ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજનામાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ થયાનું જરૂરી આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનુ છે. અને તે રાસુકી સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના તથા અન્ય હોલ્ડરોને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી, તેમજ પ્લોટ ઉપર બાંધકામ કરી આપવાનુ રહેશે અને તેનુ બાંધકામ પુર્ણ થયાનું જરૂરી આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનુ છે.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ(૧)સી મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્વયેની જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩.૧)

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૫૪૦૭ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે. તે જગ્યામાં જરૂરી કપાત એરીયા બાદ કર્યા પછી બૌડાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. સદરહુ કુલ્લે જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તે કુલ્લે જમીનના સરળતા ખાતર બે ભાગ પાડવામાં આવેલ છે જે ભાગો પૈકી રહેણાંકવાળો ભાગ સોસાયટી તરીકે કે જેને સ્થળ ઉપર ** II ગોલ્ડન વિલા II** નામ આપવામાં આવેલ છે તથા વાણિજયવાળો ભાગ બિલ્ડીગ તરીકે કે જેને સ્થળ ઉપર **II ગોલ્ડન સ્કવેર II** નામ આપવામાં આવેલ છે તેમજ સદર બન્ને ભાગના માલીકો એક જ છે પંરતુ બન્ને ભાગોનો પ્લાન સયુકત રીતે મુળ જમીનમાલીકે મંજુર કરાવેલ હોય, કુલ્લે જમીનમાં **II ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા II** નામથી જે સોસાયટી તથા બિલ્ડીગ અલગ અલગ બનનાર છે તેમાની તમામ કોમન સુવિધાઓ અલગ અલગ રાખવામાં આવેલ છે અને એ રીતે કોમન સુવિધાઓનુ રહેણાંકના હેતુ માટે સોસાયટીના હિસ્સે તથા વાણીજયના હેતુ માટે બિલ્ડીગા હિસ્સે તથા તેના માલીકી હકક પ્રમાણે વિભાજન કરવામાં આવેલ છે, તથા બન્નેનો વહીવટ બાબતે, સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન બાબતે વિગેરે અંગેનુ વિગતે વર્ણન વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવનાર છે જે વેચાણ દસ્તાવેજનો ખરડો રેરા રજીસ્ટ્રેશનમાં ઉપલબ્ધ છે, જેથી હાલના તબકકે આ સાટાખતના લેખમાં અપ્રસ્તુત છે પંરતુ તેની તમો પહેલા પક્ષનાઓને રૂબરૂ સમજ આપવામાં આવેલ છે જેથી તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ કોઇપણ જાતની તર તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહી અને કરીએ કરાવીએ તો તે આ થકી રદબાતલ થાય સહી, ગણાય સહી અને રહેશે સહી.

(૩.૨)

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

તેમજ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ, ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૫૪૦૭ ચો.મી. જમીન ઉપર ૭૭૮૬.૦૮ ચો.મી. મળેલ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયત્રંણ નિયમનોમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઇ શકે છે તે અપેક્ષિત કુલ્લે જમીન ઉપર વધુ એફ.એસ.આઇ. મેળવીને વધારાના ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ ઉપયોગ

કરવાનુ વિચાર્યુ છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે આયોજક પ્રમોટર જાહેર કરે છે, કે ઉકત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે પરીયોજનાની જમીન ઉપર કુલ્લે એફએસઆઇ પૈકી હાલ ૨૬૯૦.૪૪ ચો.મી. જ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનિટનુ વેચાણ કરવાના છે. એવી સંમતિ/ સમજુતી આધારે એલોટી સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થાય છે અને સદરહું પ્રોજેકટનું બી.યુ.સી. આવ્યા બાદથી અગર પ્રોજેકટ સોપણીથી આ રીતેની વધારે એફ.એસ.આઇ. મળશે તો તે વધારાની એફ.એસ.આઇ. એલોટીનાં એસોસીયેશનની કે એલોટીઓ દ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

(૪.૧)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૨૬ ના રોજ પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલ્કતનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવાં માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાંને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાનાં સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આજથી સંમત થાય છે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૨૬ ના રોજ આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ કરવા તથા બાંધકામવાળા પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવાં માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયા સુધી તેવી સુવિધાઓનો કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાનાં સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨

ટકા ના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આજથી સંમત થાય છે.

(૪.૨)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમ નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ નાં સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવણીની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાઓએ બીજા પક્ષનાઓને આપેલ નાણાં પરત કરવાનાં છે. અથવા સદરહું મિલ્કત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ ભરપાઇ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહે છે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

(૫)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

મજકુર **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** ની યોજનામાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટ એમીનીટીઝ વિગેરે કોઇપણ સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીના ઉપયોગ કરવાના રહેશે, અને જો પ્રમોટર દ્વારા કંપની નિયત કરવામાં આવે તો તે વિગતો આ સાથે Annexure-c થી

જોડવામાં આવશે, અને જો કોઇ કંપની નિયત કરવામાં ન આવેલ હોય, તો Annexure-c માં જણાવવાની રહેશે નહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

મજકુર **ાા ગોલ્ડન વિલા ાા** ની યોજનામાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી. ના ડેવલોપમેન્ટ બાબતે વપરાતા મટીરીયલ્સ કોઇપણ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, અને જો પ્રમોટર દ્વારા કંપની નિયત કરવામાં આવે તો તે વિગતો આ સાથે Annexure-c થી જોડવામાં આવશે, અને જો કોઇ કંપની નિયત કરવામાં ન આવેલ હોય, તો Annexure-c માં જણાવવાની રહેશે નહી.

/૮૫

(૬)

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજના યાને ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા માં એલીવેશન, પાર્કીગ એરીયા લાઇટ કનેકશન, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને લીફટ ફાયર સિસ્ટમનુ કામ વિગેરે તમામ તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલા પુર્ણ કરી દેવાનું છે. તેમજ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાનનુ બાંધકામ તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૨૬ સુધીમાં પુર્ણ કરી આપવાનુ છે, બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સમય પહેલા સ્વીકારેલી હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંભ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. ..યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે..
૨. ...નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, બૌડા, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે..
૩. ... બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે ..

૪. ...ટાઇટલ કલીયર રીર્પોટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે ...

૫. ... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...

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

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓર્થોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે તમામ તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલા પુર્ણ કરી દેવાનું છે. તેમજ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટનુ બાંધકામ તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૨૬ સુધીમાં પુર્ણ કરી આપવાનુ છે, બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર આવી સુવિધાના ડેવલોપમેન્ટ કરવામાં વિલંબ કરે અગર પ્લોટનુ બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧ ... યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે..

૨ ... નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે..

૩ ... બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે..

૪ ... ટાઇટલ કલીયર રીર્પોટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે ...

૫ ... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...

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

૭ .... પહેલા પક્ષનાઓ સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપર બાંધકામ ન કરવા વિનંતી કરે કે બાંધકામ કર્યા વિનાનો ખુલ્લો પ્લોટ જ રાખવા માંગતો હોય કે બાંધકામમાં પોતાની રીતેનુ અલગ માલ મટીરીયલ્સ મંગાવી પોતાની રીતે બાંધકામ કરવા માંગતો હોય કે પ્લોટમાં થનાર બાંધકામમા પરવાનગી વિના ફેરફાર કરાવવા માંગતો હોય તેવા કારણોસર..

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓર્થોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧)... કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબ ના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

BUC આવી ગયેલ છે અગર તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળી ગયેલ છે અને બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે. તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, અગર ન થયેલ હોય, વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ, ફર્નિચર કરવા, વિગેરે માટે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાને તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

તમોને વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ મિલકત એ બાંધકામવાળી પ્લોટ તરીકે વેચાણથી આપેલ હોય, જેથી સદરહુ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજુરી મેળવી વધારાનુ બાંધકામ કરાવી શકો છો અને તે મિલકતમાં રહેણાંક/વપરાશ બાબતેના આર્કીટેક સર્ટીફીકેટ તમોએ મેળવી લેવાના રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત બાબતે પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાને તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩)... પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણા ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪)

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

પહેલા પક્ષનાની કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, બિલ્ડીંગમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાની શકય નહોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી અધિનિયમની જેગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી, કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

પહેલા પક્ષનાની કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ કોમન સવલત, કે મિલકતમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી અધિનિયમની જેગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી, કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૫)

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

બિલ્ડીંગ ને નુકશાન : -

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગનાં કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેડીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપેણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડનાં કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઇ ભાગનું સ્ટકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં, પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન :

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઇપણ હોલ્ડર દ્વારા આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને ગાર્ડનના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડનાં કારણે તેવી સુવિધા કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં, પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે પ્લોટમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામ અગર તો પરીયોજનામાંના આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને ગાર્ડન કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય

કે કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૩. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા કોમન સુવિધા ની ચકાસણી કરવાની રહેશે.તેમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તેમજ પ્લોટ ઉપર કરવામાં આવેલ બાંધકામ વિગેરે તમામ બાબતોથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૭.૬)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ :-

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્રારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીનાં પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગનાં કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ધટનાં માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતાં પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** ના તમામ હોલ્ડરો પૈકીના હોલ્ડરોની બનેલ કમીટીની રહેશે. જો ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનું મેઇનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

આગજન્ય બનાવ :-

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતાની મિલકતમાં કે બહાર કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીનાં પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે મિલકત અગર તો આસપાસની મિલકતમાં કે કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતાં પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ સોસાયટીમાં ફાયર ફાયટીંગના વાહનો, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે માટે રોડ રસ્તા ખુલ્લા રાખવાની જવાબદારી સોસાયટીની **ıı ગોલ્ડન વિલા ıı** ના તમામ હોલ્ડરો પૈકીના હોલ્ડરોની તથા તેની બનેલ કમીટીની રહેશે. જો ફાયર ફાયટીંગના વાહનો, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે માટે રોડ રસ્તા ખુલ્લા રાખવામાં આડસ ઉભી કરવામાં આવેલ હોય, અને આ પ્રકારના વાહનો ઘટના સ્થળ સુધી આવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા કારણોસર **ıı ગોલ્ડન વિલા ıı** પ્રોજેકટની કોમન એમેનેટીઝમાં કે કોઇ મિલકતમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

(૭.૭)... લિફ્ટ :-

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઇસન્સ, લિફ્ટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તે કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીનીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફટ લાઇસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફટનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીના ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ ના તમામ હોલ્ડરો પૈકીના હોલ્ડરોની બનેલ કમીટીની રહેશે. જો કમીટી લિફટનાં લાઇસન્સ રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર લિફટનું મેઇનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ બિલ્ડીંગના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામા આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારની રેરાનાં કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઇપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર વાણીજયના હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તા ધારા વિગેરે ઓથોરીટીની પરવાનગી મેળવીને ઓફિસ, શો-રૂમ, ગોડાઉન, તરીકે કરી શકશે. ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઇકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

સદરહુ ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ માં આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીગ એરીયામાં જ પાર્કીગ કરવાનુ રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઇપણ સ્થળે કોઇપણ રીતે, કોઇપણ હેતુ માટે પાર્કીગ કરવા કરાવવાનુ રહેશે નહી, આ ઉપરાંત ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ બિલ્ડીંગને લાગુ આવેલ ॥ **ગોલ્ડન વિલા** ॥ સોસાયટીના આવવા જવાના રોડ રસ્તા ઉપર કે ॥ **ગોલ્ડન વિલા** ॥ સોસાયટીના રહેણાંક એરીયામાં કે સીઓપી એરીયામાં કોઇપણ જાતનુ પાર્કીગ, દબાણ, આડસ ઉભી કરવા કરાવવાની રહેશે નહી કે હકક દાવા અધિકાર કરવા કરાવવાના રહેશે નહી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે અને તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, તેમાં રહેણાંકના સિવાય અન્ય કોઇ વેપારીક કે ઔદ્યોગિક હેતુ માટેનું બાંધકામ કે ઉપયોગ અગર ફેરફાર કરવાનો નથી કે કોઇપણ પ્રકારના માલસામાન વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણ ને નુકશાનકારક

હોય, તે રાખવાના નથી. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

તેમજ સદરહુ ॥ **ગોલ્ડન વીલા** ॥ સોસાયટીને લાગુ ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ બિલ્ડીંગની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીગ એરીયામાં ॥ **ગોલ્ડન વિલા** ॥ સોસાયટીના યુનિટ હોલ્ડરોએ કોઇપણ જાતનુ પાર્કીગ, દબાણ, આડસ ઉભી કરવા કરાવવાની રહેશે નહી કે હકક દાવા અધિકાર કરવા કરાવવાના રહેશે નહી.

(૯)..

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

બીજા પક્ષનાએ સદરહુ કુલ્લે જમીનમાં રહેણાંક ના હેતુ માટેની ॥ **ગોલ્ડન વિલા** ॥ તથા વાણીજયના હેતુ માટે ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાનાં રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સરકારી મંડળીઓના રજીસ્ટાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

તથા તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકત ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ ના નામની યોજના / બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાનની મિલકત છે, અને મજકુર મિલકત સાથે રાસુકી સુવિધાઓ તથા કોમન પાર્કીગ એરીયા તથા બિલ્ડીંગની જમીનમાં ભાગે આવતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાના સહિયારા હકક અધિકાર પણ તમોએ આ કરારથી કરી આપેલ છે. તેવા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાને અલગ કરવાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કયારેય કરવા-કરાવવાની નથી, તેમજ મજકુર યોજનામાં વહીવટ સંચાલન જાળવણી માટે બનાવવામાં આવનાર સોસાયટી કે મંડળ કે તેની પેટા કમીટી દ્વારા જે કાંઇ નીતિ નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેની જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે જે કાંઇ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

તથા તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકત **॥ ગોલ્ડન વિલા ॥** ના નામની યોજનામાં આવેલ પ્લોટની મિલકત છે, અને મજકુર મિલકત સાથે રાસુકી સુવિધાઓ તથા રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનમાં આવતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની વહેંચણી પણ તમોએ આ કરારથી કરી આપેલ છે. તેવા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાને અલગ કરવાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કયારેય કરવા-કરાવવાની નથી, તેમજ મજકુર યોજનામાં વહીવટ સંચાલન જાળવણી માટે બનાવવામાં આવનાર સોસાયટી કે મંડળ કે તેની પેટા કમીટી દ્વારા જે કાંઇ નીતિ નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેની જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે જે કાંઇ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૯.૧)...

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

મજકૂર ઈમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામા આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **॥ ગોલ્ડન સ્કવેર ॥** બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સતા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અંગે અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ..../-નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

મજકુર યોજનામાં આવેલ આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ તૈયાર થયા બાદ, કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સતા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના

બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો પગાર, તેમાં ભાગે આવતો હિસ્સો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે, એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ..../-નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

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

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

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

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

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

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

૧૩ પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

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

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

૧૩.૩ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

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

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીનમાં રહેણાંકના યુનિટો તથા વાણીજય માટેની બિલ્ડીંગના યુનિટો અંગે બૌડા આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમિટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષના હકકો અધિકારો અને હિત ને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત ઇમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર, કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકો ને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, બૌડા ઓથારીટીને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામ હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

<u>૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે..</u>

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** બિલ્ડીંગના નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી, તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને બૌડા ઓથારીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીના **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** બિલ્ડીંગની વહીવટી કમીટીની તમામ પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતમાં આવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા ભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, નગરપાલીકા ને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઈમારતના શટર / દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં

પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ પાર્કિંગમાં કોઇપણ સભ્યને કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા ભરૂચ-અંકલેશ્વર નગરપાલીકા ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** બિલ્ડીંગ કમીટીના નિયમો પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાને મજકુર **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે. તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ ઇમારતની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** બિલ્ડીંગ કમીટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીંગમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામા કોઇ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઇમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે

પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૧૪.૬ પહેલા પક્ષનાએ ઇમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં / ખુલ્લી જમીનમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કાઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૧૪.૭ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૪.૯ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૪.૧૦ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઇમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઇમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૧ બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઇમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું બાંધકામવાળા પ્લોટની મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે બાંધકામની ગુણવત્તા તેના નિષ્ણાંત પાસેથી ચકાસી લેવાની રહેશે, અને બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજો સુપરત કરે ત્યાબાદ તેના ઉપર પહેલા પક્ષનાઓએ પોતાના ખર્ચે સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજુરી મેળવી રહેણાંકના હેતુસરનું જ વધારાનુ બાંધકામ અગર તો કરવામાં આવેલ બાંધકામમાં ફેરફાર કરવા-કરાવવાનું રહેશે, તેમજ સદર મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, **II ગોલ્ડન વિલા II** સોસાયટી/ પેટા કમીટીના નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધનો કરશે નહી, તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને બૌડા ઓથારીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીના **II ગોલ્ડન વિલા II** ની વહીવટી કમીટીની તમામ પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨ આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને ગાર્ડનની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષના **II ગોલ્ડન વિલા II** ના હોલ્ડરો ભેગા મળીને બનાવેલ હોય તેવા, નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહિ, તેમજ કોઇપણ જાતની તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહિ.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિમયો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા રાસુકી સગવડોમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી. કે તેના કોઇપણ ભાગમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી, તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલ ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપો/લાઇનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. અને તેમાં કોઇ ફેરફાર કરાવવાના નથી.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **II ગોલ્ડન વિલા II** યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

૧૪.૬ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર તેઓને વેચાણથી આપેલ મિલકત સુધી વિજળી તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ

માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૭ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને અગર તો કમીટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૪.૮ **ાા ગોલ્ડન વિલા ાા** ના નામની યોજનામાં જોડાયેલા ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપો/લાઇન, રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનની જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે પહેલા પક્ષના અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળીને કોઇ સોસાયટી, મંડળની રચના કરશે અને તેમાં ફરજીયાત સભ્ય બનશે. અને તેવા સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કાંઇ નીતિ-નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેની જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે જે કાંઇ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે પહેલા પક્ષના ચુકવશે.

(૧૫)..

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

હમો પ્રમોટરે **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** ના નામની વાણીજયના હેતુસરના બાંધકામવાળા યુનિટનું વેચાણ કરેલ છે, જેથી તમો કનેથી બાંધકામવાળા યુનિટના કોઇપણ પ્રકારના મેન્ટેનન્સ પેટે કોઇ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી, કે મેળવવાની રહેતી નથી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

હમો પ્રમોટરે **ાા ગોલ્ડન વિલા ાા** ના નામની રહેણાંકના હેતુસરના બાંધકામવાળા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે, જેથી તમો કનેથી બાંધકામવાળા પ્લોટના કોઇપણ પ્રકારના મેન્ટેનન્સ પેટે કોઇ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી, કે મેળવવાની રહેતી નથી.

(૧૬)..

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **ાા ગોલ્ડન સ્કવેર ાા** ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઇ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી

બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થયો નથી.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **ાા ગોલ્ડન વિલા ાા** ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તેની સાથે જ રાસુકી સગવડો, કામન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા વિગેરેમાં જે કાંઇ વણ-વહેંચાયેલ ભાગે પડતો હિસ્સો આપવાનો થતો હતો તે પણ બીન અવેજી લખી આપેલ છે. જેથી તેવી રાસુકા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની સગવડો કે તેના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને લખી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન/કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૧૭)... બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૧૮)... બંધનકર્તા અસરઃ-

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-સજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે

અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-સજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાને એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે, પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

[ગોલ્ડન સ્ક્વેર & વિલા માટે]

(૧૯)... સમગ્ર કરાર :

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે, તેમજ બીજા પક્ષનાઓ તથા પહેલા પક્ષનાઓ વચ્ચે ઉપર મુજબ વેચાણ અવેજ, કબજાની લેતી દેતી થઇ ગયા બાદ, બીજા પક્ષનાઓના દ્વારા પહેલા પક્ષનાઓના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજનો કરાર આખરી અને અમલને પાત્ર ગણાશે અને તે પહેલાની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કબજા વગરનુ સાટાખત, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ થયેલા ગણાશે, અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે નહી, અને ત્યારથી વેચાણ દસ્તાવેજ જ અમલમાં આવે છે,

[ગોલ્ડન સ્ક્વેર & વિલા માટે]

(૨૦)... સુધારા કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઇ શકશે.

[ગોલ્ડન સ્ક્વેર & વિલા માટે]

(૨૧)... આ કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

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

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૨૨)... કરાર રદ કરવા બાબત :-

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૨૩)... આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ:-

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની **ા ગોલ્ડન સ્કવેર ા** યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં બિલ્ડીંગવાળી જમીન જ ગણવાની રહેશે અને તે જમીન ઉપર સામાવિષ્ટ બિલ્ડીંગના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

[ગોલ્ડન વિલા માટે]

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની **ા ગોલ્ડન વિલા ા** સોસાયટીની જમીન ઉપર સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનાના **ા ગોલ્ડન વિલા ા** સોસાયટીની જમીન ઉપર સમાવિષ્ટ તમામ યુનિટોના મંજુર પ્લાન મુજબના એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલકતનાં એરીયાનાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૨૪)... વધુ બાંહેધરી :-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને 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 કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૨૫)... અમલનું સ્થળઃ-

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબનાં અન્ય કોઇ સ્થળ સાથે ભરૂચ શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રરની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરાર ની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમ જ આ કરાર ભરૂચ ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૨૬)... પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારક ચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

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

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :

શ્રી

રહેવાસી :

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

ાા સુરવાડી કોર્પોરેશન ાા નામની ભાગીદારી પેઢી

અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે...

શ્રી

રહેવાસી :

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

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૨૮)... સંયુક્ત એલોટીઓ :

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

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૨૯)... સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

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

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૩૦)... વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

[ગોલ્ડન સ્કવેર & વિલા માટે]

(૩૧)... લાગું પડતો કાયદો :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેહળના અથવા તેમાથી ઉભા થતાં હકકો જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે ભરૂચ / અંકલેશ્વર શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ ભરૂચ / અંકલેશ્વર શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

-: પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત :-

ભરૂચ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અંકલેશ્વર તાલુકાના, મોજે ગામ : સુરવાડીના રેવન્યુ સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૩૭ વાળી ૫૪૦૭ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીન.

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

-: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત :-

ભરૂચ ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અંકલેશ્વર તાલુકાના, મોજે : સુરવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭ વાળી ૫૪૦૭ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીનમાં મંજુર પ્લાન મુજબ કોર્મશીયલ કમ રહેણાક હેતુ માટે આયોજીત ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર & વીલા** ॥ ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં કોર્મશીયલ હેતુ માટેની ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ તથા રહેણાંકના હેતુ માટેની ॥ **ગોલ્ડન વીલા** ॥ ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં

[ગોલ્ડન સ્કવેર માટે]

કોર્મશીયલ હેતુ માટેની ॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ બિલ્ડીંગમાં ---------- **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર : ....** વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ---------- **ચો.ફુટ** યાને -------- **ચો.મી.** તથા **બીલ્ટઅપ એરીયા**નું ક્ષેત્રફળ -------- **ચો.મી.** છે તે મિલકત તથા ઇમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક-અધિકાર અને પાર્કીંગ સહીતના રાસુકા વપરાશી હકકો સહિત દરોબસ્ત.

॥ **ગોલ્ડન સ્કવેર** ॥ બિલ્ડીંગની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

[ગોલ્ડન વીલા માટે]

રહેણાંકના હેતુ માટેની ॥ **ગોલ્ડન વીલા** ॥ માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** થી નોંધાયેલ બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનું પ્લોટનું સુમારે **ક્ષેત્રફળ ..... ચો.વાર** યાને **..... ચો.મી.** છે અને તેના ઉપર અમલા ઇમારત સાથે બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામનુ આશરે કુલ્લે **ક્ષેત્રફળ ---------- ચો.મી.** (જેમા કુલ્લે બાલ્કની એરીયા----- ચો.મી. સમાવેશ થઇ જાય છે) છે તે મીલકત તથા સોસાયટીની કોમન ખુલ્લી જગ્યા, રોડ-રસ્તાની વિગેરેમાં રાસુકા વપરાશની જમીનમાં ભાગે આવતા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની **...... ચો.મી.** જમીન સહિતની કુલ્લે જમીન -

મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના, ઉપર આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ હકક-અધિકાર સહિત દરોબસ્ત.

જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: એનેક્ષર : એ :-

૧... મહે. ભરૂચના કલેકટર સાહેબના સમક્ષ અરજી કરતા તેમના હુકમ નંબર : હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે./વશી/૪૦૪૬ (એસ.આર.નં.૮૬) થી તારીખ : ૦૯/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજના હુકમથી જમીન મહેસુલ કાયદાના પ્રંબધો હેઠળ રહેણાંક/રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે પરવાનગીના હુકમ ની નકલ.

૨... ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં ઓનલાઇન સિસ્ટમ અનુસાર અરજી કરતા, ટાઉન પ્લાનર, ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ભરૂચ દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. ૧૧૨૨LD૨૧૨૨૦૨૬૩, તા. ૦૬/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજથી સદરહુ જમીનમાં કુલ્લે ૧૯ યુનિટ રૂપે મંજુર કરી, કે જેમાં ૧૮ યુનિટ રહેણાંક તથા ૧ યુનિટ કોર્મશીયલ હેતુ માટેની બિલ્ડીંગના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તે પરવાનગીની નકલ.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંર્પુણ સાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે. સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ તત્રે..શાખ

....

।। સુરવાડી કોર્પોરેશન ।। નામની ભાગીદારી પેઢી,
ના વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી

....
(સાક્ષીઓની સહી)

બીજા પક્ષનાઓ :

।। સુરવાડી કોર્પોરેશન ।। નામની ભાગીદારી પેઢી,

ના વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

સહી...

<u>પહેલા પક્ષના :</u>

સહી...