:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

વિક્રમ સવંત ૨૦૭૮ ના .... ને ......વાર

તા........ મી માહે .... સને ૨૦..... ના અંગ્રેજી દીને...

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર :-

મેસર્સ સરલ ઇન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી, ઠે. બ્લોક નં.૫૫, નવાગામ, તાઃ કામરેજ, જી.સુરત (**PAN : ACXFS 1593 D**) **ના ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદારો તરીકે..**

(૧) શ્રી ગોરધનભાઇ મોહનભાઇ કાનાણી

ઉ.આ.વ. ૫૮, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, જાતનાઃ હિન્દુ,

રહે. ૩, મહેન્દ્રપાર્ક સોસાયટી, નાનાવરાછા, સુરત.

આધાર કાર્ડ નં.: **.................................**

(૨) શ્રી સુનિલભાઇ મગનભાઇ પટેલ

ઉ.આ.વ. ૫૨, ધંધોઃ વેપાર, જાતનાઃ હિન્દુ,

રહે. પટેલ ફળીયુ, મોજે : પાસોદરા, તા.કામરેજ, જી.સુરત.

આધાર કાર્ડ નં.: **.................................**

જોગ લી.

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી:-

..

ઉ.આ.વ....., ધંધોઃ ....., ધર્મઃ ......,

રહે.: **.................................**

PAN : .... (આધાર કાર્ડ નં.: **................................**)

(ઉપરોકત પક્ષકારોના સંપુર્ણ અર્થમા પક્ષકારો જાતે પોતે તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જત આપણે બંને પક્ષનાઓ અરસ પરસ લખી આપી જણાવીએ છીએ તથા બંધાઇએ છીએ કે...

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકો **કામેરજ** ના મોજે ગામ **નવાગામ** સીમની રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭, બ્લોક નં. ૫૫ થી નોંધાયેલી ૨૫૯૨૪ ચો.મી. જમીન જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૫**(નવાગામ-વાવ) લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭** આપવામાં આવેલ છે.

જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૫૪ ચો.મી. થયેલ છે. તેમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૭૧૨ ચો.મી. જમીન પૈકી **સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૩૯૫૩ ચો.મી.** જમીન જેને **બ્લોક નં. ૫૫/૧/૧** આપવામાં આવેલ છે. તે રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પરીયોજનાની જમીન તરીકે કરવામાં આવેલ છે. તે) પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે તે જમીન/મિલકત ઉપર પહેલા પક્ષનાએ **"સરલ સૃષ્ટિ"** ના નામથી ઓળખાતી વસાહતનું આયોજન કરેલ છે અને તેની હરકોઇ પ્રકારની વ્યવસ્થા, બાંધકામ, કરવા/કરાવવાનો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન ઉપર બિલ્ડીંગ નં. એ તથા સી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળ થી તેર માળ સુધી તેમજ બિલ્ડીંગ નં. બી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળ થી બાર માળ સુધી બાંધકામ ધરાવતા હાઇરાઇઝડ પ્રકારના જુદા જુદા બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એલોટીને, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત **"સરલ સૃષ્ટિ"** નામની પરીયોજનામાં **બિલ્ડીંગ**............. ના................ માળે આવેલ **ફલેટ નં**.............. વાળી મિલકત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ફલેટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે ઓફર કરવામાં આવેલ છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, અધિનીયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરીયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે પાસે રજી નં**..,** તા................. થી ગાંધીનગર ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે **પરીશિષ્ટ નં. ૧** માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ફલેટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબધિત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ,૨૦૧૬ (હવે પછીથી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનીયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના

અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષના એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનુ બાંધકામ જેને ઉપર ચાલુ છે તે પરીયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષના એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સબંધિત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત ઉકત પરીયોજના ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફલેટના નકશા અને વિગત વર્ણાનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ અંગેનુ પુર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી સતામંડળ/સ્થાનીક સતા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉપરોકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબધિત સ્થાનીક સતામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનુ પાલન પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે ઉકત એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબધીત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા ઉકત/એપાર્ટમેન્ટ અંગેનુ પુર્ણતા અથવા ભોગવટા/વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષના એલોટીએ, ઉકત પરીયોજનામાં બંધાઇ રહેલા એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ........... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ નંબર**........... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **ફલેટ નં**............. નું વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફ્લેટનો **કારપેટ એરીયા**............ **ચો.મી.** છે. કારપેટ અરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની ૧૦૦ ચો.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇ પણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે અને માપની પધ્ધતી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને સંપુર્ણપણે સમજી લીધેલ છે અને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇ પણ જાતના વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા-કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાયંધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પાસેથી જે ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. તે ફ્લેટ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક **કિંમત રૂા................** બન્ને પક્ષના વચ્ચે નકકી થયેલ છે. તેના અવેજની આંશીક **ચુકવણી પેટે રૂા**................ **અંકે રૂપીયા**................. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

-:: વેચાણ અવેજની વિગત ::-

તારીખ	**ચેક નંબર**	**બેંકનુ નામ**	**રકમ રૂા.**
		કુલ	

ઉપરોકત વિગતેથી આંશીક ચુકવણી પેટેની રકમ મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલ રીતે ચુકવવા સમંત થયેલ છે.

ઉકત અધિનીયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત ફ્લેટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલ **બિલ્ડીંગ**............... ના ....માળ ઉપર આવેલ

ફ્લેટ નં................. બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે...

(૧..) પહેલા પક્ષના પ્રમોટર સદરહું જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ કુલ-૩(ત્રણ) નંગ એપાર્ટમેન્ટ કે જેમાં બિલ્ડીંગ-એ અને સી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા પ્રથમ માળ થી તેર માળ તેમજ બિલ્ડીંગ-બી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા પ્રથમ માળ થી બાર માળ ધરાવતા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે કોઇ સરકારી સતામંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારો કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, બીજા પક્ષના એલોટીના ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઇ પણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષના એલોટીની લેખીત સંમતિ અગાઉથી મેળવાની રહેશે.

(૧.એ) બીજા પક્ષના એલોટી આથી પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પાસેથી સદરહું ફ્લેટ વાળી મિલકત ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તે કિંમતે બીજા પક્ષના એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહીતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને માત્ર મજકુર એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૧.બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે મજકુર મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા............... અંકે રૂપીયા............... છે.

(૧.સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા ઉપરોકત જણાવેલ વીગતે આંશિક ચુકવણી પેટે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકીંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૩) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે-તે બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નુ બાંધકામ પુરૂ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે-તે બિલ્ડીંગના પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૫) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે-તે બિલ્ડીંગના આંતરીક દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૬) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે-તે બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગસ, સીડી, લીફ્ટ, બ્લોક તથા લોબી વગેરેના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૭) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે-તે બિલ્ડીંગના બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહીત ટેરેસનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૮) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ લિફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઇલેકટ્રીકસ ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાત પુર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી પ્લીન્થ પ્રોટેકશન તથા આજુ-બાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૯) વેચાણ લેનારે બાકી રહેતો અવેજ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે અને/અથવા બી.યુ.સી. પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧.ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા એફ.એસ.આઇ ના નાણા, આઇ.સી.ના નાણા, બેટરમેન્ટ, ચાર્જીસ, તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પડયુટી રજી ફી, વકીલ ફી, લીંગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસના જેવા કે કવોટેશન , ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઇ પણ ટેક્ષ અને 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.ઇ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ પણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જી સમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇ પણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું એપાર્ટમેન્ટની કિમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરીપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનીયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧.એફ) પ્રમોટરે તેમના વિવેકાધિકરાથી એલોટીએ ચુકવવા પાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે. જે તેઓ, સંબધીત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૮ ટકાના દરે રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સતા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

(૧.જી) એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સમક્ષ સતામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાને પૃષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પે ટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવા જોઇએ નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પૃષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પે ટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદરના હોય તો પ્રમોટર, એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૮ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરાર ખંડ ૧(એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

(નોંધઃ પેટા ખંડ (ii) અને (iii) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.)

(૨.૧.) પ્રમોટરે આથી, ઉપરોકત પ્લાનો/નકશાઓ મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષના એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબધિત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબધિત સ્થાનીક સતામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨.) પ્રમોટરે અને એલોટી બંન્ને માટે સમયમર્યાદા ખુબ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ રહેશે. અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવીધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એ જ રીતે બીજા પક્ષના એલોટીએ, ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩..) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૧૫૭૫૨.૬૧ ચો.મી. છે અને અમોએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને ૧૦૬૭૩.૧૦ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૬૭૧.૦૪ ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧.) પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ઉકત પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષના એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપવા અંગેના સમયપત્રકનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જે આ પરીયોજનામાંથી પાસા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયા સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૮ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડુ ચુકવ્યાના સમયગાળનુ વાર્ષિક ૮ ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે આથી બંન્ને પક્ષનાના આથી સંમત થાય છે.

(૪.૨.) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઇ પણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં 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 પક્ષનાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબધીત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરા વેરાઓમાં બીજા પક્ષના એલોટીના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પંરતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે. તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડીથી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતોનો કોઇ પણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીના ત્રીસ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના એલોટીને એલોટીએ ત્યા સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફલેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે. સદરહું મિલકત કોઇ ત્રાહીતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનારને ઇસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની

રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાએ આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાની રકમ અન્ય રકમામાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પંસદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનો રહેશે.

(૫..) સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરો પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીંટીગ તથા એમીનીટીજમાં લીફ્ટ વિગેરની કંપની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

(૬..) પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૦૧.૦૮.૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તો તે પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેના પ્રતિનીધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ માંગણી આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરેક વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાઇ આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧) માનવસર્જીત આફતો, યુદ્ર, આંત્રીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા કુદરતી આફતો, દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુંકપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ, વિગેરે..

(૨) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ કોઇ પણ અદાલતોની નોટીસ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરનુ પાલન કરવાથી

(૩) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

(૪) ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

(૫) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇ પણ યુનીયનની કે કોઇ પણ ઇન્ડ્રસ્ટીજના હડતાળના વિગેરના કારણે

(૬) એલોટી-બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇ પણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇ પણ દ્વારા બદ-ઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજાગોમાં

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

(૭.૧) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી......</u>

પહેલા પક્ષના સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ પાસેથી મજકુર ફલેટનુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવા અને બીજા પક્ષનાના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પંદર દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ / આધારકાર્ડ / પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઇ પણ જોગાવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે. તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે. તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાન અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા, કે કેપીટેલ ગેઇન ટેક્ષ, વિગેરે મેળવવા

માટે કે અન્ય કોઇ પણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) <u>બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો....</u>

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તરફથી ખંડ-૭ મૂજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમીનીટીઝ તથા અન્ડર ટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણસર બીજા પક્ષના એલોટી ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઇ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે.

(૭.૪) બીજા પક્ષના એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી બીજા પક્ષના એલોટી પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇ 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 બહારનું હોય, અથવા આવી ખામી બીજાપક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણસર થયેલ હોય તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમો દ્વારા ખામી થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૫) <u>બિલ્ડીંગને નુકશાન</u>

(૧) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં ચિઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, ઘીસી કે અન્ય કોપણ ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ

તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત થાય કે જાન હાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને કોઇપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨)કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તેફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય તો કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત થાય કે જાન હાની થાય કે બીજા પક્ષનાના ફલેટ કે એપાર્ટમેન્ટને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) <u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ</u>

(૧) જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇ પણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઇ પણ ભાગમાં આગ લાગવાની ધટના બને તો આવી ધટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨) કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાને પોતે ખરીદેલ ફલેટનું તથા બિલ્ડીંગનુ તથા કોમન સુવિધાનુ તથા જનરેટરનુ તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનુ તથા લીફટનુ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઇરીંગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા તેની કંપની તેનુ ઇસ્ટોલેશન કે તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને લેખીતમાં કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાવાનુ રહેશે.

(૩) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ

કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનુ મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૭) <u>**લીફ્ટ**</u> **:-**

(૧) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઇસન્સ, લીફ્ટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીંગ, કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇ પણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(૨) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનુ સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનુ મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઇ પણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહું લીફ્ટનો માત્ર પેસેન્જર લીફ્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે સિવાય માલ-સામાન લાવવા લઇ જવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

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

(૮..) બીજા પક્ષના-એલોટીએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટનો ઉપયોગ રહેણાંક તરીકે કરવાનો રહેશે. એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરાશે. આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૯..) બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્ય

વાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી-સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સમક્ષ સતા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબધીત સ્થાનીક 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 ઓફીસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પરીયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી બીજા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે.

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

(૧૧.) ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સંબધે, તેમજ તેના નિયમો વિનીમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(૧૩.) <u>પ્રમોટર/પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી</u>:-

(૧) પ્રયોજક, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને આ પરીયોજ્નાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકક ધરાવે છે તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સમક્ષ સતામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદસેર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને તેઓ પરીયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૩) ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજનના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇ પણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

(૪) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના પર અન્ય કોઇ દાવો કોઇ પણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ/ પડતર નથી.

(૫) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સમક્ષ સતામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ. પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના પરીયોજનાની જમીન એપાર્ટમેન્ટ અને કોમન એરીયા સંબધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

(૭) પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે આ પરીયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરવા અથવા કોઇ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વેચવા અંગે કોઇ પણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

(૯) પરીયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણા પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનેલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સમક્ષ સતા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક સંસ્થા અથવા સતામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને કોઇ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૧૪.) એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવામાં આવ્યુ છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ એપાર્ટ મેન્ટના નિયમો વિનીયમો અથવા પેટા નિયમની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા વધારા, જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઇ કૃત્ય કરશે

નહી અને સ્થાનીક સતામંડળોની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(૨) બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવંલનશીલ અથવા ભયજકન/ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબધિત સ્થાનીક અથવા અન્ય સતામંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તેના માળખા અને ફ્લેટના દરવાજા સહીટતના સ્ટ્રકટરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવા અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો. તેમજ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(૩) બીજા પક્ષના ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે અને સંબધિત સ્થાનીક સતામંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનીયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા-કરાવવાનુ નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇઓનો ભંગ થાય એવુ કોઇ પણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેમા પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઇ પણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇ પણ જાતની તોડ ફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ પણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા વધારો કરવા કરાવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ એપાર્ટમેન્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન પાણીની લાઇન ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી

તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર એપાર્ટમેન્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ ફલેટ માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલો કોલમો, બીમ,દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોરકટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ફલેટ તથા એપાર્ટમેન્ટને તથા કોમન સુવિધાને કોઇ પણ પ્રકારે નુકશાન પહોચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાને કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.
(૫) બીજા પક્ષના દ્રારા એવુ કોઇ પણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇ પણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સુંપર્ણ ખર્ચ સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ ફલેટમાં કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઇ પણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમા કે પાર્કિંગમાં કોઇ પણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી. આખુ એપાર્ટમેન્ટ તથા પાર્કીગ સ્વચ્છ રાખવાનુ રહેશે.

(૭) પહેલા પક્ષના દ્રારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા વીજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબધીત સ્થાનીક મંડળ અથવા સરકાર દ્રારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબધિત સ્થાનીક સતામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(૯) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યા

સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને ભાડે પેટા ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકશે નહી. **(૧૦)** મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અને તેમાં આવેલા ફલેટની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ એપાર્ટ મેન્ટ સંબધી તથા અન્ય બાબતો સંબધીત નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનીયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇ પણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનુ પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે અને જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ, ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૧) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇ પણ યોગ્ય સમયે ઉકત એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ ફલેટોની સ્થિતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇ પણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં, બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમઅં તથા ફલેટ સ્થિતી જોવા તપાસ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫.) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત 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 તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬.) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઉકત ફલેટ અથવા તેના કોઇ પણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનુ અર્થધટન એ મતલબતનુ કરવાનુ નથી બીજઅ પક્ષના સાથે ફલેટનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇ પણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઇ હકક દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મૂજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીને સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇ પણ

ભાગનુ કોઇ પણ રીતે વેચાણ ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઇ બોજો ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭.) <u>પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી</u>

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

(૧૮.) <u>બંધનકર્તા અસર.</u>

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્ય વાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી.

સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપરી રકમ સહીત આ કરારને કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી ાહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા, કરારની નોધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધાનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારાની નોધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકિંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ

કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરાશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામા આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેલી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯.) <u>સમગ્ર કરારઃ-</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ફલેટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યાવહારો, લેખિત કે મૌખિત ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦.) <u>સુધારો કરવાનો અધિકારઃ-</u>

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧.) કરાર જોગવાઇઓ બંને પક્ષાનાને તેમજ બીજા પક્ષાનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજાના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

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

(૨૨.) <u>કરાર રદ કરવા બાબતઃ-</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં ત સુધારેયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩.) <u>કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતો) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :-</u>

આ કરારમા જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષના એલોટીએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સયુકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં સંબધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪.) <u>વધુ બાંયધરીઓ/ખાતરીઓ :-</u>

બંને પક્ષો અથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇસ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત,આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-ડેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કારવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવામાં માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫.) <u>અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનુ સ્થળ) :-</u>

આ કરાર પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલો હોવાનુ ગણાશે.

(૨૬.) બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનીયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭.) કરારમાં જણાવ્યા મૂજબ બન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત શરૂઆતમાં જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઇ-મેલ/મોબાઇલ થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી., ઇ-મેલ મોબાઇલથી કરવાની ફરજ બંન્ને પક્ષનાની અરસ પરસ રહેશે. અને જો તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશો યથા પ્રસંગ એલોટી અને પ્રમોટરને મળ્યો હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮.) <u>સંયુકત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)</u>:-

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

(૨૯.) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-</u>

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી બીજા પક્ષના એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦.) <u>વિવાદનું નિરાકરણ : -</u>

બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧.) <u>લાગુ પડતો કાયદો :-</u>

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનુ અર્ધઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી છે.

<u>પરીશિષ્ટ-૧</u>

પ્રોજેકટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ

સુરત ડીસ્ટ્રીકટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકો **કામરેજ**ના મોજે **નવાગામ** ગામની સીમની **રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭**, બ્લોક નં.૫૫ થી નોંધાયેલી ૨૫૯૨૪ ચો.મી. જમીન જેને **ટી.પી.સ્કીમ**

નં. ૪૫ (નવાગામ-વાવ) લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭** આપવામાં આવેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૫૪ ચો.મી. થયેલ છે. તેમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૭૧૨ ચો.મી. જમીન પૈકી **સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૩૯૫૩ ચો.મી.** જમીન જેને **બ્લોક નં. ૫૫/૧/૧** આપવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીન.

પરીશિષ્ટ-એ

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ- ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકો **કામેરજ** ના મોજે ગામ **નવાગામ** સીમની રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭, બ્લોક નં. ૫૫ થી નોંધાયેલી ૨૫૯૨૪ ચો.મી. જમીન જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૫** (નવાગામ-વાવ) લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭** આપવામાં આવેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૫૪ ચો.મી. થયેલ છે. તેમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૭૧૨ ચો.મી. જમીન પૈકી **સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૩૯૫૩ ચો.મી.** જમીન જેને **બ્લોક નં. ૫૫/૧/૧** આપવામાં આવેલ છે. તે જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બાંધકામ કરેલ હાઇરાઇઝડ ઇમારત કે જે **"સરલ સૃષ્ટિ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં બાંધવામાં આવેલ **બિલ્ડીગ નં. ....** ના **...... માળ** ઉપર આવેલા ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.......** વાળી મીલકત. કે જેનો બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને **.......... ચો.મી.** છે. જેનો કારપેટ એરીયા રેરા પ્રમાણે નીચે મુજબ છે.

ફલેટ કારપેટ એરીયા	બાલ્કની કારપેટ એરીયા	વોશ કારપેટ એરીયા	ટોટલ કારપેટ એરીયા
.... ચો.ફુટ	.... ચો.ફુટ	.... ચો.ફુટ	.... ચો.ફુટ
.... ચો.મી.	.... ચો.મી.	.... ચો.મી.	.... ચો.મી.

ઉપરોકત ફલેટ બિલ્ડીગના તળની જમીનમાં પાર્કિગ સહીતના રાસુકા વપરાશ તથા સી.ઓ.પી.તથા કોમન વપરાશની જમીનમાં પાર્કીગ સહીતના વણ-વહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાની સુમારે **........... ચો.મી.** જમીન સહીતનો ફલેટ તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જે આખા **બિલ્ડીગ નં. ......** ની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : લાગુ ....

પશ્ચિમ : લાગુ ....

ઉત્તર : લાગુ ....

દક્ષિણ : લાગુ ....

એણી વિગતેનો આ વેચાણ કરાર આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આપણી રાજી ખુશીથી અકકલ હોશિંયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી તન મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં બીન કેફે, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વગર, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર એકબીજાને લખી આપેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે................................મતુ તત્રે................................શાખ

....

....

(મે.સરલ ઇન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો પૈકી વહીવટકર્તા ભાગીદાર)

❖ **પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર :-**

મેસર્સ સરલ ઇન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો તરીકે..

(૧) શ્રી ગોરધનભાઇ મોહનભાઇ કાનાણી

સહી...

(૨) શ્રી સુનિલભાઇ મગનભાઇ પટેલ

સહી...

❖ **બીજા પક્ષના યાને એલોટી :-**

...

સહી...

પરિશષ્ટ-બી

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર-એ

મજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પરીયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનક્ષર-સી

એપાર્ટમેન્ટની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના-એલોટી તરફથી રૂા............. ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડીપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરની સહી

....

....