: કબજા વગરનું સાટાખત :–

આજરોજ તારીખ : જી, માહે : , સને ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :–

શ્રી..,

ઉ.વ.આ. : , ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે. ....

.બદ ૨

(જેઓને અવે પછીથી આ લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા લખાવી લેનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :–

કે. કે. એન્ટરપ્રાઈઝ–ભાગીદારી પેઢી

ઠે.૧૫, પહેલામાળ, રાજહર્ષ એપાર્ટમેન્ટ, પાલ તળાવની સામે, પાલ,સુરત.

PAN : AATFK 7937 K

ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત

ઘનશ્યામભાઈ ઠાકરશીભાઈ ધામેલીયા,

ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે. : એ/૯૦૧, સુર્યમ વીલા, ગેલેક્ષી સ્ર્કલ પાસે, ગ્રીનસીટી રોડ,પાલ, સુરત.

(જેઓને અવે પછીથી આ લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનાર અથવા લખી આપનાર અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

સદરહું જમીનના માલિક રામભાઈ નાનાભાઈએ, જનકભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલનાને તા.૨૪/૦૩/૨૦૦૦ ના રોજ કુલ મુખત્યાર નામાનો લેખ લખી આપેલ અને ત્યારબાદ સદરહું જમીન રામભાઈ નાનાભાઈના કુલ મુખત્યાર જનકભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલનાએ અનિલકુમાર છબીલદાસ ઉર્ફે દેવરાજ તેજાણીને વેચાણથી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૨૬૩ તા. ૧૭/૦૬/૨૦૦૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં.૩૯૯૩, તા. ૧૦/૦૭/૨૦૦૦ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૧૦/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહું જમીનના માલિક અનીલકુમાર છબીલદાસ ઉર્ફે દેવરાજ તેજાણી કનેથી સદરહું જમીન, મનીષાબેન તે લલ્લુભાઈ નરસિંહભાઈની છોકરી તેમજ વિરેન્દ્રભાઈ શશીકાંત મિસ્ત્રીની ધણીયાણી

તથા સમજુબેન પરસોત્તમભાઈનાએ વેચાણથી રાખેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૫૭૩ તા. ૧૯/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજથી નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં.૪૩૬૪ તા.૨૭/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું આખી જમીન પૈકી, મનીષાબેન તે લલ્લુભાઈ નરસિંહભાઈની છોકરી અને વિરેન્દ્રભાઈ શશીકાંતભાઈ મિસ્ત્રી ના ૫૫% હિસ્સાની જમીન પૈકી, ૫૦% હિસ્સાની જમીન તેમજ સમજુબેન પરસોત્તમભાઈના ૪૫% હિસ્સા મુજબની જમીન મળી, કુલ્લે ૯૫ % હિસ્સાની જમીન યાને કે ૬૯૧૯.૮૦ ચો. મી. જમીન, તેઓએ દિપેશ નવિનચંદ્ર શાહ, અશ્વિનભાઈ કાનજીભાઈ કળથીયા, કિર્તી શંકરલાલ પટેલ, રજનીકાંત નાનુભાઈ પટેલ, તુષાર પોપટભાઈ રીબડીયા, પ્રકાશભાઈ જયંતિલાલ પટેલ, બંસીભાઈ ભગવતીભાઈ પટેલનાને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજી. સાહેબ કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૭૦૨૭ તા. ૦૭/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજથી નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૫૧૯૫ તા. ૧૬/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા. ૨૭/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ અને તે રીતે મજકુર કુલ્લે આખી જમીન પૈકી, ૬૯૧૯.૮૦ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના માલિક, મજકુર દિપેશ નવિનચંદ્ર શાહ, અશ્વિનભાઈ કાનજીભાઈ કળથીયા, કિર્તી શંકરલાલ પટેલ, રજનીકાંત નાનુભાઈ પટેલ, તુષાર પોપટભાઈ રીબડીયા, પ્રકાશભાઈ જયંતિલાલ પટેલ, બંસીભાઈ ભગવતીભાઈ પટેલ બનેલા અને બાકી રહેતી ૩૬૪.૨૦ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના માલિક, મજકુર મનીષાબેન તે લલ્લુભાઈ નરસિંહભાઈની છોકરી તેમજ વિરેન્દ્રભાઈ શશીકાંતભાઈ મિસ્ત્રી રહેલા અને ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિકો યાને ૬૯૧૯.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના માલિક, મજકુર દિપેશ નવિનચંદ્ર શાહ, અશ્વિનભાઈ કાનજીભાઈ કળથીયા, કિર્તી શંકરલાલ પટેલ, રજનીકાંત નાનુભાઈ પટેલ, તુષાર પોપટભાઈ રીબડીયા, પ્રકાશભાઈ જયંતિલાલ પટેલ, બંસીભાઈ ભગવતીભાઈ પટેલનાઓ અને બાકી રહેતી ૩૬૪.૨૦ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના માલિક, મનીષાબેન તે લલ્લુભાઈ નરસિંહભાઈની છોકરી તેમજ વિરેન્દ્રભાઈ શશીકાંતભાઈ મિસ્ત્રી કનેથી, ૧. મેહુલ નાનજીભાઈ લાખાણી ૨. મનજીભાઈ ઠાકરશીભાઈ લાખાણી ૩. નાગજીભાઈ હરીભાઈ ૪. વિવેક ડુંગર ઈટાલીયા ૫. રજનીકાંત વલ્લભભાઈ ખુંટનાઓએ, તા.૦૪/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. ચોર્યાસી સબ રજી. સાહેબાની કચેરીમાં, અનુક્રમ નં. ૧૪૩ તા. ૧૭/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજથી નોંધાયેલ છે અને જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ, રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં, નોંધ નં. ૫૪૩૮ તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ તા. ૦૫/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે ૧. મેહુલ નાનજીભાઈ લાખાણી ૨. મનજીભાઈ ઠાકરશીભાઈ લાખાણી ૩.

નાગજીભાઈ હરીભાઈ ૪. વિવેક ડુંગર ઈટાલીયા ૫. રજનીકાંત વલ્લભભાઈ ખુંટ નાઓ, સદરહું ખેતીની જમીનના કાયદેસરના માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનેલા.

મજકુર મોજે ભાઠા ગામના મજકુર જમીનને, સુડાનો ટી.પી. સ્કીમ નં ૫૦(ભાઠા–બેટ) લાગુ પડતા, ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૭૩, અને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૩/એ, ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૫.૦૦ ચો.મી. અને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૩/બી, ક્ષેત્રફળ ૨૩૯૫.૦૦ ચો. મી. ફાળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકોએ, મજકુર જમીન અંગે રહેણાંક કમ વાણીજયના હેતુસર બીનખેતીની અરજી કરતા, મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાં બીનખેતી હુકમ નં. એ બખપ/એસ.આર નં. ૧૬૭/૨૦૧૮/આઈડી નં. ૩૦૦૩૫૪/ વશી.૬૧૬૩ થી ૬૧૭૭/૧૮ તા. ૦૮/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી, બીનખેતી અંગેનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૬ હકકપત્રકમાં, નોંધ નંબર ૫૯૬૮ થી તારીખ ૨૭/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહું જમીન બાબતે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા, પ્રપોઝલ નં. ખબજળડ××પળક્ષ્ણઢ ક્ષ્ઙળજ્ઞ,ઘડ તા. ૦૭/૦૯/૨૦૧૮ થી, રહેણાંકના હેતુમાટે લો–રાઈઝડ બિલ્ડીંગ બાબતેનો પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર માલીકો, ૧. મેહુલ નાનજીભાઈ લાખાણી ૨. મનજીભાઈ ઠાકરશીભાઈ લાખાણી ૩. નાગજીભાઈ હરીભાઈ ૪. વિવેક ડુંગર ઈટાલીયા ૫. રજનીકાંત વલ્લભભાઈ ખુંટનાઓ કનેથી, મજકુર જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૩/એ, વાળી ૧૯૭૫.૦૦ ચો. મી. રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની જમીન, હમો બીજા પક્ષના યાને કે.કે. એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીએ, રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના હજીરા સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં, અનુક્રમ નંબર ૬૬૯૦ થી તારીખ ૧૨/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ, રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૫૯૯૮ તા. ૨૮/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે આ નીચે પરિશિષ્ટમાં –૧ માં જણાવેલ, સદરહું જમીનના માલિક હમો બીજા પક્ષના "કે. કે. એન્ટરપ્રાઈઝ–ભાગીદારી પેઢી" બનેલા અને ચાલી આવેલ છે.

સદરહું જમીન પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ જમીન બાબતે, હમો બીજા પક્ષનાએ રહેણાંકના હેતુસર હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ બાબતે, રીવાઈઝડ પ્લાન પાર્સીંગ કરવાની અરજી કરતા, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. સુડા/વિ.પ.અ/ગઢ,/BAH/0225/16-17/REVI/5860 તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજથી મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનમાં, મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કિનાર હાઈટસ નામથી રહેણાંકના હેતુસરના ફલેટો અંગે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ નં. 'એ' અને બિલ્ડીંગ નં. 'બી' વાળી ઈમારતોનું આયોજન કરેલ. સદરહું જગ્યા ઉપર, મહેરબાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળે, મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું

ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ કે. કે. એન્ટરપ્રાઈઝ–ભાગીદારી પેઢીના હકક–અધીકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે, પરિયોજના જમીનમાં બિલ્ડીંગ નં. એ, બી, વાળી ઈમારતોનું આયોજન કરેલ છે અને જેમાં બેઝમેન્ટ ફલોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગથી, તેરમાળ સુધી તથા તેના ઉપર અગાશી અને સ્ટેર કેબીનના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં, યાને કે કિનાર હાઈટસ નામની ઈમારતમાં, (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ઈમારત" અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) બિલ્ડીંગ નં. ....., ના ....માળે ફલેટ નંબર : ...... વાળો ફલેટ, (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ફલેટ" અથવા "સદરહું મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ઓનલાઈન અરજી કરતા જેનો રેરાનો રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/SURAT/CHORASI/SUDA/RAA04808/080219 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 જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં 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 ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશાઓ, 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 ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઈમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રકો 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.

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા અયોજીત ઉકત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે, તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે સદરહું ફલેટની મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ઈમારતના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ, થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટ પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરશે તેમાં જરૂરી એવી પરવાનગીઓ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

મજકુર નકશા મંજુર કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન વિકાસ કરતી વખતે અને પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મજકુર પ્રોજેકટ અગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ કિનાર હાઈટ્સ માં આવેલ મંજુર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નં. .....,ના ......માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : ...... ની ફાળવણી કરવા માટે, બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ, આ કરારથી ફલેટ નંબર : .... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.– ૨, થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર કિનાર હાઈટસ માં સદરહું મિલકતનું કારપેટ એરીયા મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મીટર) છે, બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીર્શીગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ અરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની ૧૦% થી વધુ નહી તેવી આંશિક ચુકવણી રૂા. ..../–અંકે રૂપીયા .... હજાર પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતથી ચુકવેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				

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 રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ, બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ, બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર " કિનાર હાઈટ્સ માં આવેલ ....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ 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. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ, બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર યાને પાર્કીંગ ફ્લોર, તથા પહેલામાળથી તેર માળ ધરાવતી ઈમારતોનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે. જે પહેલા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખી આ કરાર કરેલ છે.

૧(એ) " કિનાર હાઈટ્સ" ના બિલ્ડીંગ નં. ....., ના ....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...., કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../– છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટી બાબતે પ્રમોટર કોઈ અલગથી અવેજ મેળવતા ન હોવાથી તેનો ઉપરોકત કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ નથી.

૧(બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે કિનાર હાઈટ્સ બિલ્ડીંગ નં. ....., ના ....માળ ઉપર આવેલ ઈમારતના ફ્લેટ નંબર : ...., ની કુલ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા છે.

૧(સી) આ કરાર કરવામાં આવે છે તે પહેલા રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				

તે સિવાયની બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબકકો
૧	૧૦%	એડવાન્સ
૨	૩૦%	આ કરાર કરતી વખતે
૩	૪૫%	પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી બાંધકામના લેવલે
૪	૭૦ %	આર.સી.સી સ્લેબના કાસ્ટીંગ વખતે
૫	૮૦ %	ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થયેથી
૬	૮૫ %	દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ, અંદરનું પ્લમ્બીંગ થયેથી
૭	૯૦ %	ફલોરીંગ કામ, બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ
૮.	૯૫ %	લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ,ફાયર ફાયટીંચ સીંસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ,પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯.	૧૦૦%	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી

ઉપરોકત રીતે બાકી રહેતી અવેજની ચુકવણી કરવાની નકકી કરેલ, તે પૈકી રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				

૧(ડી) સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું, જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાનું છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જીસ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જીસ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક મીટર કનેકશનના તમામ ચાર્જીસો વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી, જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસો તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ, કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસોમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના કનેથી તેવી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે, સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મયાર્દા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી

હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક MCLR + 2 ટકાના દરે8બીજા પક્ષના રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧(જી) " કિનાર હાઈટ્સ" ના બિલ્ડીંગ નં. ....., ના ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... નો કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ, બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરિયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR +2 ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે નકકી કરેલ દિવસની સમય મયાર્દામાં, પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરિયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નકકી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો કરતા સમયે ઉચ્ચક કુલ અવેજને કારપેટ સ્કવેર ફીટ મુજબથી ગણતરી કરી સમાન દરે લેતી–દેતી કરવાની રહેશે.

૧(એચ) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ/મથાળા ખાતે જમા લેવી, તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ :– પેટા ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મજકુર ઈમારતના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨.૧ કિનાર હાઈટ્સ ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્રારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને, પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મયાર્દા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મયાર્દામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના/એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ, તથા ખંડ ૧(ડી) તથા ખંડ ૧(ઈ) મુજબના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમયાર્દામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) માત્ર 2.66 ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે 4.00 એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે 4.00 એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને ઈમારત/દુકાનોનું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત દુકાન મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય, તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે, વાર્ષિક MCLR +2 ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે, તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR +2 ટકાના દરે, પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને સાદુ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના 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 ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના, આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો 10 ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે, તે જણાવતી નોટિસ દિન–૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટિસના સમયગાળાની અંદર, આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો, નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ, આ કરાર સમાપ્ત થયેલ ગણાશે અને મિલકત અન્ય વેચાણ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો ને કોઈ બાદ રહેશે નહી.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ, બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત ને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી, બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતિ થયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહું બિલ્ડીંગ અને મિલકતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટ એમીનીટીઝ વિગેરેની વિગતો આ સાથે બઘઘભ્શ્ગ્ચભ્ઢ' થી જોડાયેલ છે.

૬. બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી, જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ વાર્ષિક MCLR +2 દરે બીજા પક્ષનાએ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

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

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

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

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

૪.... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસપ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસપ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫.... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬.... પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

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

<u>૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–</u>

બીજા પક્ષના, સુરત શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી "ઈમારત" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે, ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં, પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની, પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ ખગહ આવી ગયેલ છે તથા મિલકત/ઈમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમયાર્દામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

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

<u>૭.૩ પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–</u>

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ, મિલકતના નાણાં તથા ભરપાઈ કરવાના બાકી મેઈન્ટેનન્સની રકમો તથા અન્ય ચાર્જીસો ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪. પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, ઈમારતમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૭.૫ બિલ્ડીંગ ને નુકશાનઃ–

૧.... જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કરી કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે, કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય, તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨.... કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓનો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમ :–

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

૨.... કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરિંગનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને, કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધા થી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩.... સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ, ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

<u>૭.૭ લિફ્ટ :–</u>

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફટ લાઈસન્સ, લિફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિત માં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ, લિફટ લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફટનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે, જો સોસાયટી લિફટ ના લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લિફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકશે. "કિનાર હાઈટ્સ" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે, પાર્કીંગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯. બીજા પક્ષનાએ "કિનાર હાઈટ્સ" ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત 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 આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ મજકુર ઈમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ, બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "કિનાર હાઈટ્સ" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે, સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા કલાર્કનો પગાર/બાકી પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ 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 મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાં ની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી, પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. 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 કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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 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.

૧૨. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે ઈમારતની કોમન સુવિધાનો કારભાર ટ્રાન્સફર કરવાનો હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમમા, પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી:–

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ 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 જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

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

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

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

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો 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 કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત ઈમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ 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 કોઈપણ 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 સુવિધાઓનો 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, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ને ચુકવી દીધેલ છે.

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

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

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, "કિનાર હાઈટ્સ" ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨ પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે "કિનાર હાઈટ્સ" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઈમારતના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. પહેલા પક્ષનાને પાર્કિંગમાં કોઈ 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 સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય, તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "કિનાર હાઈટ્સ" માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે, તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા

પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ "કિનાર હાઈટ્સ" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ ઈમારત ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપ લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીંગમાં કે ઈમારતમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરાવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઈમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ 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 કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ઈમારતનાં કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૧૪.૬ પહેલા પક્ષનાએ ઈમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી, કે પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકશે નથી, કે જેથી કરીને ઈમારતના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય.

૧૪.૭ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફલેટમાં ચાલતા ફર્નીચરના કામ દરમ્યાન કોઈપણ એજન્સીએ લીફટનો ઉપયોગ સોસાયટી નકકી કરે તે શરતોને આધીન અને તેમની સંમતીથી કરવાનો રહેશે, ફર્નીચર પોતાની મિલકતમાં જ કરવાનું રહેશે, ફર્નીચર કામ ચાલુ કરવાતા પહેલા તમામ નળ, સીંક, ઈલેકટ્રીકટ સ્વીચ બોર્ડ, તેમજ હાર્ડવેર મટીરીયલ જેવા કે લોક, સ્ટોપર, વિગેરે કપડા કે કોથળીથી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ ફલોરીંગને રબરશીટ કે પી.ઓ.પી. થી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ કોઈપણ જાતના માલ–સમાન ચડાવતા કે ઉતારતા કોમજ પેસેજ કે દાદર કે અન્ય જગ્યાને નુકશાન થાય તો તેનો રીપેરીંગ/કલરકામ કરાવવાની જવાબદારી જે તે હોલ્ડર્સની રહેશે, ફર્નીચર કે પી.ઓ.પી. વર્ક નો વેસ્ટ ડ્રેનેજ લાઈનમાં જમા થાય તેવા કૃત્યો કરવાના નથી, તેવા વેસ્ટનો તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૧૪.૮ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી18પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "કિનાર હાઈટ્સ" માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૪.૧૦આ 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 કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૧૧મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઈમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઈમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગું પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૨બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઈમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજા પક્ષના એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે મેઈન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટેની રકમો જો પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવે, તો તેવી રકમને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતું માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતું માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત "કિનાર હાઈટ્સ" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા, વિગેરે ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાના વહીવટીપણામાં રહેશે. આ કરારના

આધારે પહેલા પક્ષનાને, પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણરીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

<u>૧૭. બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.</u>

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

<u>૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ–</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી, જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૧૫ 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–રજીસ્ટ્રાર 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 પક્ષનાએ, એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો, પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરાર ના 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.

<u>૧૯ .સમગ્ર કરારઃ–</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ''કિનાર હાઈટ્સ'' ની મિલકત અંગે

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સીવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકાર:–

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારમાં આપેલ ખાત્રી બાહેંધરીઓની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે.

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

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત:–

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગું પડતાં કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ઈમારતના/પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

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

૨૫. અમલનું સ્થળ:–

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રરની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

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

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:–</u>

શ્રી..

રહે.

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:–</u>

કે. કે. એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી

ઠે.૧૫, પહેલામાળ, રાજહર્ષ એપાર્ટમેન્ટ, પાલ તળાવની સામે, પાલ,સુરત.

ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત

ઘનશ્યામભાઈ ઠાકરશીભાઈ ધામેલીયા,

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

<u>૨૮. સંયુકત એલોટીઓ:–</u>

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.

<u>૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:–</u>

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

<u>૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ:–</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી22નિરાકરણ 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.

૩૧. લાગું પડતો કાયદોઃ–

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

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

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–

–: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગતઃ–

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડી. તથા તાલુકો : ચોરાસીના, મોજે ગામ : ભાઠા, રે.સ.નં. ૭૭/૧, તથા ૮૨, બ્લોક નંબર : ૧૧૧, થી નોંધાયેલી હે. આરે ૦–૭૨–૮૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, કે જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૫૦ (ભાઠા–બેટ) લાગુ પડતા, ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૭૩, ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૩/એ અને ૭૩/બી, ફાળવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૭૩/એ, વાળી તે રહેણાંકના હેતુમાટેની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૫.૦૦ ચો.મી. છે, જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ એ. આરે ૦–૩૨–૯૨ ચો. મી. છે. **જેની ચર્તુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.**

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

–: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગતઃ–

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડી. તથા તાલુકો : ચોરાસીના, મોજે ગામ : ભાઠા, રે.સ.નં. ૭૭/૧, તથા ૮૨, બ્લોક નંબર : ૧૧૧, થી નોંધાયેલી હે. આરે ૦–૭૨–૮૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, કે જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૫૦ (ભાઠા–બેટ) લાગુ પડતા, ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૭૩, ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૩/એ અને ૭૩/બી, ફાળવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૭૩/એ, વાળી તે રહેણાંકના હેતુમાટેની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૫.૦૦ ચો.મી. છે, જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ એ. આરે ૦–૩૨–૯૨ ચો. મી. છે, તે રહેંઠાણના હેતુમાટે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત "કિનાર હાઈટ્સ" ના નામથી ઓળખાતી હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં....., માં આવેલ, રહેણાંકના ફલેટો પૈકી ....માળે

આવેલ ફલેટ નંબર : ...., વાળી ફલેટ–મિલકત, કે જેનો23કારપેટ એરીયા .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર છે, જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે, તે ફલેટ મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના ....ચો.મી. વણ–વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત. જેની ચર્તુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

–: એનેક્ષર : એ :–

૧... મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાં બીનખેતી હુકમ નં.એ બખપ/એસ.આર નં. ૧૬૭/૨૦૧૮/આઈડી નં. ૩૦૦૩૫૪/ વશી.૬૧૬૩ થી ૬૧૭૭/૧૮ તા. ૦૮/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી બીનખેતી અંગેના હુકમની નકલ.

૨.... સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. સુડા/વિ.પ.અ/ગઢ ,ળખબજળડ××પળક્ષણઢક્ષજ્ઞળચભઅયળપટણડ તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજથી મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તેની નકલ.

–: એનેક્ષર : બી :–

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

–: એનેક્ષર : સી :–

એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન ટેરેસ, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેકટ્રીકલ ઈન્સ્ટુમેન્ટસ તથા ઈલકેટ્રીકટ કનેકશનો તથા મીટરો, લીફટસ, ફાયર સેફટીના ઈન્સ્ટુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, બિલ્ડીંગ આઉટલુક કલર એલીવેશન, તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા, પાર્કીંગ.

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

અત્રે––––––––––––––––––––––––મતુ તત્રે––––––––––––––––––––––શાખ

______________________________ 24_________________________

કે. કે. એન્ટરપ્રાઈઝના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત........

ઘનશ્યામભાઈ ઠાકરશીભાઈ ધામેલીયા

____

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
....		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
ઘનશ્યામભાઈ ઠાકરશીભાઈ ધામેલીયા .... **કે. કે. એન્ટરપ્રાઈઝના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત........**		