

— :: કબજા વગરનું સાટાખત :: —

સવંત ૨૦૭૭ ના સુદ :ને વાર :વાર, તારીખ : ..., માહે :, સને : ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને..

[Rera No.....]

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને પહેલા પક્ષના:—

.....

ઉ.આ.વ. :, ધંધો :,

રહે. :

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા તમો અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લી.

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષના:—

એસ્ટોન રીઅલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી,

જે રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મમાં ફર્મ નં. **GUJSR104749** થી નોંધાયેલ છે

ઠે. : સી-૫૦૬/બી, સેફાયર બીઝનેસ હબ, ગ્રીન આર્કેડ સામે, એલ.પી.સવાણી

રોડ, અડાજણ, સુરત. [PAN- ABTFA 6477 D]

જેના વતિ અને તર્ફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

કમલેશભાઈ અર્જુનભાઈ પાંચાણી, ઉ.આ.વ. : ૫૫, ધંધો : વેપાર,

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનાર અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આથી આપણે પક્ષકારો આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખથી એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, તા.: અડાજણના મોજે ગામ પાલણપોરના રેવ.સર્વે નં. ૮૩/૧, ૮૩/૨ જેનો બ્લોક નં. ૧૨૪/૬, જેનું ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૬૬-૪૬ પ્રતિ આરે ચો.મીટર વાળી જમીન, કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (પાલણપોર-ભેંસાણ)માં સમાવેશ થતા, તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૦ ચો.મીટર

ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફા.પ્લોટ વાળી જમીન પૈકી સબ-ડીવીઝન નં.૪૪/એ-૧, વાળી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૭૯૮.૮૫ ચો.મીટર (૭×૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ : ૬૨૬૧ ચો.મીટર) બીનખેતીની જમીન, કે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા-ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

સદર બ્લોક નં.૧૨૪/૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૪૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર-ભેંસાણ), ફા.પ્લોટ નં.૪૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૦ ચો.મીટર "ગ.ધા.કલમ-૪૩ને આધીન નવી શરતની" જમીન અંગે બીનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે જુની શરતની પરવાનગી આપતો હુકમ નં.ગણત-૫/ રજી.નં.૧૪૬/૨૦૧૭/ વશી.૯૦૦ થી ૯૦૬/૨૦૧૮, ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૧૧૩૨૯૮ તા.૧૮/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરેલ છે. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૩૮૩૯, તા.૦૮/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નં.૧૨૪/૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૪૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર-ભેંસાણ), ફા.પ્લોટ નં.૪૪, જેનું ક્ષે.૧૦૧૦૦ ચો.મીટર વાળી જમીન અંગે રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમનં.એ/જમન/ તત્કાલ/એસ.આર.નં.૧૪૨/૧૮/આઈ.ડી. નં.૩૧૮-૦૩૮/ વશી.૭૪૯૬ થી ૭૫૧૧/૨૦૧૮, તા.૦૩/૧૦/૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ છે. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.-૬ માં નોંધ નં.૩૮૬૨, તા.૨૬/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મે.કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ સદરહુ જમીન બીનખેતીના રહેણાંક કમ વાણીજ્યના હેતુ માટે જુની શરતની પરવાનગી આપતો હુકમ નં.ગણત-૪/ વાણીજ્ય/રજી નં.૫૪/૧૮/વશી.૩૩૯૯/૨૦૧૮, તા.૨૪/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ કરેલ છે, જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૩૮૭૦, તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૮ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૨૦/૦૨/ ૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મે.કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : (જે)બખ/ તપસ/ ક.૬૭/ રજી.નં.૨૩૦/૨૦૧૮-૧૯, તા.૨૬/૦૭/૨૦૧૮ થી સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંક કમ વાણીજ્યનાં હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૩૯૧૯, તા.૨૨/ ૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધી અધિકૃત મહેસુલી અધિકારી દ્વારા તા.૧૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદર બ્લોક નં.૧૨૪/૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૪૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૮(પાલણપોર -ભેંસાણ), ફા.પ્લોટ નં.૪૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૦ ચો.મીટર જમીન અંગે શહેરી વિકાસ અધિકારી સાહેબશ્રી, સુરત મહાનગરપાલીકાના પત્ર નં.ટી.ડી.ઓ/ ડી.પી.નં.૧૪, તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૮ થી મજકુર કુલ્લે જમીનના સબ-ડીવીઝન "૪૪/એ" જેનું ક્ષે.૭૬૪૫ ચો.મીટર તથા સબ-ડીવીઝન "૪૪/બી" જેનું ક્ષે.૨૪૫૫ ચો.મીટર મુજબના ભાગલા પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સબ-ડીવીઝન નં."૪૪/એ" જેનું ક્ષે.૭૬૪૫ ચો.મીટર જમીન સુરત મહાનગરપાલીકાના ઓનલાઈન ઈનવર્ડ નં.૧૬૦૧૩૭૮,તા.૨૨/૧૨/૨૦૨૦ થી મજકુર જમીનના સબ-ડીવીઝન નં."૪૪/એ-૧" જેનું ક્ષે.૩૭૯૮.૮૫ ચો.મીટર તથા સબ-ડીવીઝન નં."૪૪/એ-૨" જેનું ક્ષે.૩૮૪૬.૧૫ ચો.મીટર મુજબના ભાગલા પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સબ-ડીવીઝન નં.૪૪/એ-૧ ની (૧) ઘનશ્યામભાઈ ગણેશભાઈ પટેલના હિસ્સાની પુરેપુરી ક્ષે.૩૬૦૫.૩૮ ચો.મીટર, (૨) ડાહ્યાભાઈ દામજીભાઈ સોનાણીના હિસ્સાની જમીન પૈકી ક્ષે.૯૬.૭૩૫ ચો.મીટર તથા (૩) સુરેશભાઈ દામજીભાઈ સોનાણીના હિસ્સાની જમીન પૈકી ક્ષે.૯૬.૭૩૫ ચો.મીટર જમીન મળી કુલે ક્ષેત્રફળ ૩૭૯૮.૮૫ ચો.મીટર જમીન (રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ ૬૨૬૧ ચો.મીટર) તેઓએ એસ્ટોન રીઅલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી યાને અમો બીજાપક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરત સબ-રજીસ્ટ્રાર (અઠવા) સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૦૨૧, તા.૧૫/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૪૦૧૧ થી તા.૧૮/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધી પ્રમાણીત થયેલ છે. તે રીતે સદરહુ સબ-ડીવીઝન નં."૪૪/એ-૧" જેનું ક્ષે.૩૭૯૮.૮૫ ચો.મીટર વાળી જમીનના માલીક-કબજેદાર એસ્ટોન રીઅલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી યાને અમો બીજા પક્ષના થયેલ અને ચાલી આવેલ.

સદર સબ-ડીવીઝન નં."૪૪/એ-૧" વાળી જમીન ઉપર રહેણાકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા શહેરી વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનગરપાલીકામાં પરવાનગી માટે અરજી કરવામાં આવેલ, જેનાં અનુસંધાને સુરત મહાનગરપાલીકાએ તેઓના પત્ર નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૩૩, તા.૦૧-૦૬-૨૦૨૧ થી રહેણાકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી (રજા ચિઠ્ઠી) આપી બાંધકામ પ્લાનો મંજુર કરેલ છે.

આમ, મોજે ગામ પાલણપોરના બ્લોક નં.૧૨૪/૬, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૯ (પાલણપોર-ભેંસાણ), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૦ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફા.પ્લોટ વાળી જમીન પૈકી સબ-ડીવીઝન નં.૪૪/એ-૧, વાળી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૭૯૮.૮૫ ચો.મીટર વાળી જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "એસ્ટોન હોમ્સ" નામથી રહેણાક હેતુ માટેના જુદા જુદા બિલ્ડીંગોનું અમો બીજા પક્ષનાએ આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા બીજા પક્ષનાનો હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે. તે રીતે નીચે શિડયુલમાં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણથી ટ્રાન્સફર કરવા કાયદા મુજબ અમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે, તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલકત અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, જેનું વિગતવાર સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ નીચેની શરતોને આધીન કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના યાને એલોટીને બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર દ્વારા "એસ્ટોન હોમ્સ" નામની પરીયોજનામાં આવેલા બિલ્ડીંગો પૈકી **"....." બિલ્ડીંગમાંમાળ** ઉપર આવેલ ફ્લેટો પૈકી **ફ્લેટ નં.....** વાળી મિલકત (હવે પછી જેનો

ઉલ્લેખ ફ્લેટ અથવા મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફક્ત માહિતી માટે જ છે, જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટે છે કોઈ કરાર નથી અને ફ્લેટ તથા પ્રોજેક્ટમાં કરેલ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી-વિચારીને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈ પણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહીં.

બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ(રેરા) માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રીજીસ્ટ્રેશન No..... છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કિટેકશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પત્રક (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો તથા પરીયોજનાની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા બાંધકામ પ્લાન નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી, વિચારીને સદરહુ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા તથા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત પરીયોજનામાં બંધાય રહેલા પ્રોજેક્ટમાં મંજૂર પ્લાન મુજબના "....." બિલ્ડીંગમાંમાં માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં..... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી સદર ફ્લેટ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટ નં..... વાળી મીલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મીટર થાય છે, (કાર્પેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો તથા સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની દિવાલ, સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ

કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ—મંજૂર રાખીને સદરહુ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ પણ 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 અને જોગવાઈઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ—૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરારમાં પક્ષકારોની સહીઓ થયેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ—૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

સદર એસ્ટોન રીઅલ્ટી નામની એક ભાગીદારી પેઢીની રચના તા.૨૩/૧૨/૨૦૨૦ના રોજ ભાગીદારી કરાર થી કરવામાં આવેલ છે.સદર ભાગીદારીનો કરાર નોટરી એડવોકેટ દીનેશ પટેલ દ્વારા તેમના નોટરી રજીસ્ટરે સીરીયલ નં.૪૧૮, તા.૨૩/૧૨/૨૦૨૦ના રોજ નોંધી નોટરાઈઝ કરેલ છે. જે રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મમાં ફર્મ નં.GUJSR104749, તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૧ થી નોંધાયેલ છે સદર ભાગીદારી પેઢીમાં હાલ (૧) કમલેશભાઈ અર્જુનભાઈ પાંચાણી,(૨) નિકી કમલેશભાઈ પાંચાણી, (૩) દેવેન્દ્રકુમાર અર્જુનભાઈ પાંચાણી,(૪) વિવેકકુમાર દેવેન્દ્રકુમાર પટેલ, (૫) આનંદ દેવેન્દ્ર પટેલ,(૬)કીરણકુમાર અર્જુનભાઈ પાંચાણી,(૭) નૈમીષ કીરણભાઈ પાંચાણી,(૮) દર્શન મનસુખભાઈ પાંચાણી,(૯)વાસુ દિલીપભાઈ પોકીયા,(૧૦) દિપકુમાર માધવજીભાઈ વેકરીયા, (૧૧) નિમેષ બાબુભાઈ સુદાણીનાઓ ભાગીદાર તરીકે ચાલી આવેલ છે અને તમામ ભાગીદારોની સર્વ સંમતિથી કમલેશભાઈ અર્જુનભાઈ પાંચાણીને સદર ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમંણુક કરેલ છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના આથી "એસ્ટોન હોમ્સ" માં આવેલ મંજૂર પ્લાન મુજબ "....." બિલ્ડીંગનામાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

—:: શરતો ::—

(૧) બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નં. "એ" માં બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૧ થી ૧૩ માળ સુધી દરેક માળ ઉપર ચાર ફ્લેટો મળી કુલ ૫૨ ફ્લેટો તથા બિલ્ડીંગ "બી" માં બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૧ થી ૧૧ માળ સુધી દરેક માળ ઉપર બે ફ્લેટો તેમજ ૧૨ તથા ૧૩ માળે ઈન્ટરનલી કનેક્ટેડ બે ફ્લેટ મળી કુલ ૨૪ ફ્લેટો વાળી "એસ્ટોન હોમ્સ" નામની બિલ્ડીંગો ધરાવતા પ્રોજેક્ટનું 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 નક્કી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈ પણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા—વધારા કે ફેરફારો કરતાં અગાઉ પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

- ૧(એ)(I) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન સદર ફ્લેટ નં..... વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા એલોટી ખરીદ કરવા કબુલ થાય છે. જે ફ્લેટનું વિગતે વર્ણન નીચે શિડયુલ—૨ માં આપેલ છે, જે ફ્લેટ તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનો કુલ વેચાણ અવેજ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જે ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય સવલતો વિગેરે તથા કોમન એરીયા, પાર્કિંગ તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનો (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) સમાવેશ થશે.
- (II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડાનો વિસ્તાર તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર ચો.મીટર છે.
- (III) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર—— ચો.મી. છે.
- (IV) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણ આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહીયારી વાપરવાની છે.
- ૧(બી)ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પ્રોજેક્ટના મંજૂર પ્લાન મુજબના "... " બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં....., કુલ કિંમત રૂા...../— અંકે રૂપિયાપુરા છે.
- ૧(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે અગાઉ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

—:: પેમેન્ટ શિડયુલ ::—

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.	તારીખ
1				
2				
TOTAL AMOUNT RS...../-				

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે.

બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../— અંકે રૂપિયા
..... પુરા એલોટીએ પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાના
રહેશે, સહી.

- (૧) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ સદર સાટાખતનું રજીસ્ટ્રેશન થયેથી
એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (૨) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ સદર પ્લીનથ લેવલે બાંધકામ થયેથી
એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (૩) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થયેથી
એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ દીવાલ, ઈન્ટરનલ, પ્લાસ્ટર,
ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને
ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ ઈન્ટરનલ પ્લમ્બીંગ, લીફ્ટવેલનું
બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું
પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન મુજબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ
પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ લીફ્ટ, પાણીની સુવિધા, ઈલેક્ટ્રીક
ફીટીંગ્સ તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી એલોટીએ
પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની તમામ રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને
"એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ" ના વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી,
એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે
ચુકવવાના રહેશે.

૧(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ
સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ
કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી.,સેસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી
કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી,
લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય
તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા
તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા
ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને
અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ પણ પ્રકારના
વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર
પાલિકાના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના
ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો
કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા
પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત
મહાનગર પાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ

જાહેરનામાં/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવું કે નહીં તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે.

૧(જી) પ્રોજેક્ટના મંજૂર પ્લાન મુજબ "....." બિલ્ડિંગનામાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.....કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર છે, જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની ઉપર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસથી સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજૂતી મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

(૨.૧) પ્રોજેક્ટના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા 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 મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. પરંતુ, જો

બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજદીને સદર પ્રોજેક્ટ જમીન માટે ઉપલબ્ધ F.S.I. ૧.૮ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા F.S.I. અથવા ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન નિયમનોમાં ફેરફાર થવાની અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ૨.૭ F.S.I. વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે, જેથી સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ૨.૬૮૮ F.S.I. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. એ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત F.S.I. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીની જ રહેશે, એવી સંમતિ/ સમજૂતી આધારે એલોટી સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે. અને ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટનું બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ ૨.૭ થી વધારે F.S.I. મળશે તો તે વધારાની F.S.I. એલોટીના એસોસીએશનની કે એલોટીઓ દ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

(૪.૧) પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2 % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે, તેમજ એલોટી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્ની, સાયકલોન, ઘરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી, કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ, કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિને—૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી.થી મોકલાવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સઘાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવો કે, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ વિગેરે સારી કંપનીની અને ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી વાપરવામાં આવશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફ્લેટની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- (i) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપતિઓ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે
- (ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- (iii) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે
- (iv) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવાં છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- (v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે
- (vi) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking Possession) :-

બીજા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા જેવા કે પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) BUC આવી ગયેલ છે તથા ફ્લેટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની

સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ 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, સી.સી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) પહેલા પક્ષના ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of Allottee to take Possession of Flat :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફ્લેટના મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ/નાણાં પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી.

(૭.૪) પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત સદર પ્રોજેક્ટનું બી.યુ.સી. આવ્યા તારીખથી પ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફ્લેટમાં અથવા પ્રોજેક્ટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી 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 શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ-મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેક્ટ્રીક/ઈલેક્ટ્રોનિક સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહીં. અને માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ પહેલા પક્ષનાની 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 થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ,

કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા—કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

- (i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- (ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેર તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- (iii) પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

- (i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીક 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 નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- (ii) કબજો લેતા પહેલા પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટ તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક

સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈ કામમાં ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

- (iii) બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૭) લીફ્ટ :-

- (i) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ, લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કંડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- (ii) બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષના અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

- (૮) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ/યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકશે. પ્રોજેક્ટમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરે તે સમયે પ્રમોટર દ્વારા તમામ **એલોટીને ડ્રો સીસ્ટમથી કાર માટેના**

પાર્કિંગની ફાળવણી કરવામાં આવશે, અને ડ્રો સીસ્ટમથી ફળવાયેલ પાર્કિંગ એલોટીને બેઝમેન્ટ કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર અથવા કવર્ડ, અનકવર્ડ કે બેક ટુ બેક મળશે, જે અંગે એલોટીએ પ્રમોટર સાથે કોઈ તર-તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહીં. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે.

(૯) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી/સોગદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો ૭ દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાને નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દા રૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં. સદર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રેશન અંગેનો જે કંઈ ખર્ચ પ્રમોટરને થાય તે સદર પ્રોજેક્ટના તમામ એલોટીએ તેના હિસ્સા મુજબની રકમ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૯.૧) ફ્લેટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં 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 ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે, વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષના દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તેવી રકમ ખર્ચ પેટે માસિક 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) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને ફ્લેટની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યા બાદ બીજા પક્ષના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે, તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ કરી આપશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની

ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલા પક્ષના આથી બીજા પક્ષનાને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા બીજા પક્ષનાને અધિકૃત કરે છે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સબંધે, તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પ્રમોટરના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ એલોટીના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના એલોટીએ ફાળે આવતી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) **પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાહેધરી (Representations and Warranties of the Promoter) :-**

(એ) આ સાથે જાહેર કરવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

(બી) બીજા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી.

(ડી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

(ઈ) પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે

પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

- (એફ) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદારનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.
- (જી) બીજા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉક્ત ફ્લેટ/યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- (એચ) પ્રોજેક્ટ(પરિયોજના) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.
- (આઈ)બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉક્ત ફ્લેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- (જે) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.
- (કે) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજનાના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરેલ છે કે :-

- (એ) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લેતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ, ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર, કલર, ટાઈલ્સ, ગ્રેનાઈટ, દરવાજા, દરવાજાના લોક વિગેરે તમામ કાર્ય અંગેની વર્કમેનશીપની

ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(બી) પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફ્લેટનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટના નિયમો—વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા—વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા—વધારા કરશે—કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાહેધરી આપેલ છે.

(સી) પહેલા પક્ષના ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેક્ટને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે, તેમજ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી.

તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર ચાને બંધ કરી શકાશે નહીં. આમ, તમામ પેસેજ જવા—આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ડી) પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફ્લેટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં

કરવા—કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડિફેક્ટ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

(ઈ) પહેલા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા—કરાવવાની નથી કે ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો—વધારો કરવા—કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા—કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેક્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રોજેક્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટમાં તેના બિલ્ડીંગમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા—કરવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેક્ટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(એફ) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા—કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા—કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(જી) પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી.

(એચ) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ

અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

- (આઈ) પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટ જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેર તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારા પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.
- (જે) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીત સોંપણી કરી શકશે નહીં.
- (કે) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલા ફ્લેટની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા—વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.
- (એલ) એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકક્સ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે તથા ત્યારબાદ નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન એલોટીની તમામ જવાબદારીઓ રહેશે.
- (એમ) પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેઝ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવાના હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં(સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈ પણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.
- (એન) સદરહુ "એસ્ટોન હોમ્સ" ના તમામ બિલ્ડીંગો તથા તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ વાળી મિલકતના પ્લાન તેમજ સ્પેસીફિકેશન તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ મારફતે જોઈ તપાસી સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. તથા

સદરહુ મીલકતના ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો, મંજૂર પ્લાન, સ્પેસીફિકેશન મુજબ બાંધકામ, કારપેટ એરીયા, ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટી, ટાઈલ્સ વિગેરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાચણી કરી કરાવીને જે સ્થિતિમાં મિલકત છે તે સ્થિતિમાં તમોને સંતોષ થતા સદરહુ મીલકત તેઓએ સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. અને તે બાબતની કોઈ ફરીયાદ તમો પહેલા પક્ષનાને નથી. જેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કે મિલકતનો કબજો સંભાળતા સમયે પહેલા પક્ષનાએ તે બાબતની કોઈ તર-તકરાર કરવા કરાવાની રહેશે. નહીં.

(ઓ) સદરહુ પ્રોજેક્ટની કુલ્લે તળ જમીનમાં એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હીસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશે સહી. તેમજ સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબિન, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ વેલ, લીફ્ટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કીંગ, જનરેટર રૂમ, બિલ્ડીંગની રીસેપ્શન વિગેરેમાં તમામ ફ્લેટ સભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં એલોટીને કોઈ સ્વતંત્ર માલીકી હકક આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ એલોટીએ કોમન પેસેજ વિગેરેમાં કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાના કે દીવાલ બનાવવાના કોઈ હકકો એલોટીને આપવામાં આવેલ નથી.

(ખી) એલોટીએ બી.યુ.સી. આવ્યેથી અથવા ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યેથી ફ્લેટની અંદરનું સીવીલ વર્ક, ફ્લોરીંગ વર્ક, બાથરૂમ, ડ્રેનેજ, પ્લમ્બીંગ વર્કને લગતા ફેરફાર વિગેરે એલોટીએ ફરજીયાત ૧૦ મહીનાની અંદર પુર્ણ કરી-કરાવી લેવાના રહેશે. જો નિયત સમયમર્યાદા બાદ એલોટી ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ કામ કરશે/કરાવશે તો એલોટીએ માસીક રૂા.૨૦,૦૦૦/- લેખે જ્યાં સુધી ઉપર જણાવેલ કામ પુર્ણ ન કરે ત્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનને ચુકવવાના રહેશે. તેમજ એલોટીને ઉપર જણાવેલ કામો તથા મિસ્ટ્રી કામ કરવાનો સમય સવારે ૮:૩૦ થી ૧ : ૩૦ તથા બપોર પછી ૩ : ૦૦ થી ૬:૩૦ સુધી જ રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત જણાવેલ કામ કરવા માટેનું કોઈપણ મટીરીયલ એલોટીએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર મુકવાનું રહેશે નહીં. અને એલોટીએ તમામ મટીરીયલ્સ પોતાના ફ્લેટમાં જ રાખવાનું રહેશે. અને સદર મટીરીયલ્સ કે ઉપરોક્ત કામગીરી માટે વપરાશ થનાર મશીનરી બિલ્ડીંગમાં ચડાવતા કે ઉતારતા બિલ્ડીંગ કે કેમ્પસમાં જો કંઈ પણ નુકશાન થાય તે નુકશાન એલોટીએ સોસાયટી કે એસોસીએશનને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વપરાશ થનારા એ.સી.ના આઉટડોર યુનીટનું ફીટીંગ પ્રમોટર નક્કી કરે તે જગ્યા પર જ કરવાનું રહેશે.

(કયુ) સદરહુ બિલ્ડીગોના બાંધકામના બાહ્ય સ્ટ્રક્ચરમાં કે એલીવેશન કલરમાં કે પાણી /ડ્રેનેઝ સંબંધી યુટીલીટીઝ જેવી કે, બાથરૂમ, ટોયલેટ વિગેરેના વોટર કનેક્શનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઈ જાય તેવા કોઈ ફેરફાર એલોટીએ કરવાના નથી. એલોટીએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટની બારીની ગ્રીલ પ્રયોજકે નક્કી કરેલ ડીઝાઈન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તથા મેઈન દરવાજાની ડીઝાઈન તથા બાલ્કની, ચોકડી, દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં એલોટીએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ સરકાર દ્વારા કે સોસાયટી દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરવા કરાવવાનું નથી. ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ સદરહુ બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીગોનું રીનોવેશનનું કામ અથવા કોઈ પ્રકારનું રીપેરીંગ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહીવટી તંત્ર નક્કી કરે, તો તેમાં દરેક હોલ્ડરો સાથે એલોટીએ ફરીજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમા દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ એલોટીએ સોસાયટીને કે વહીવટી તંત્રને ફરીજીયાતપણે આપવાની રહેશે. તથા બિલ્ડીંગ અથવા કોઈ ફ્લેટને લગતા રીપેરીંગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફ્લેટમાં જઈને રીપેરીંગ કામ કરવાનું થાય તો દરેક હોલ્ડરોએ તેમાં પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે.

(આર) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લીધા બાદ ફ્લેટની અંદર ફર્નિચર, પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ, એ.સી.ફીટીંગ કે રીનોવેશન કરતી વખતે બિલ્ડીંગની બહારની દિવાલમાં કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરમાં તોડફોડ કરશે કે કોર કટીંગ કરશે તો જેનાથી ઈમારતની સ્ટ્રક્ચરલ અને સ્ટ્રેન્થને નુકશાન થાય અથવા બહારના ભાગેથી પાણી આવે કે ડ્રેનેઝ, પ્લમ્બીંગ લીકેજની સમસ્યા સર્જાય તો તેની ખર્ચ સહિતની કાનુની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટની બહારની દિવાલ ઉપર ફર્નિચર કરતી વખતે ડ્રિલીંગ કે ખીલા મારવા નહીં, અને જો તેમ કરવાથી બહારની દિવાલ ડેમેજ થાય કે ફર્નિચર ખરાબ થાય કે અંદરનો કલર ખરાબ થાય કે વેધર ઈફેક્ટ થાય તો તેની ખર્ચ સહિતની કાનુની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, અને તે બાબતે અન્ય યુનિટ ધારકો, બિલ્ડીંગનું વહીવટતંત્ર કે સર્વિસ સોસાયટી તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી નુકશાનીનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. અને તે માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે અને તે માટે સોસાયટીને થતા તમામ વકીલ ફી, નોટીસ ફી, ખર્ચ વિગેરે તમારે ભોગવવાના રહેશે. જેમાં બીજા પક્ષના એસ્ટોન રીઅલ્ટી, એક ભાગીદારી પેઢીની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(એસ) એસ્ટોન રીઅલ્ટી, એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આપવામાં આવેલી સગવડો જેવી કે, ઈન્ટરકોમ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, લીફ્ટ, બોરવેલ—પમ્પ, જનરેટર, ઈલેક્ટ્રીક રૂમ, ફાયર સેફ્ટી વિગેરેનો મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ ગવર્મેન્ટ એપ્રુવ્ડ કોન્ટ્રાક્ટરને આપવાનો રહેશે, કોન્ટ્રાક્ટની

મુદત પુરી થયેથી દર વર્ષે ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાનો રહેશે અને જાળવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આવા કોન્ટ્રાક્ટની તમામ શરતો તમારે પાળવાની રહેશે. તથા આવી સગવડોની જાળવણી કરવાની રહેશે અને આવી સગવડોના વપરાશ માટે જાણકાર વ્યક્તિ રાખવાની રહેશે જેથી સગવડો વ્યવસ્થિત મેઈન્ટેઈન થઈ શકે, તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત અથવા ખરાબ થાય તેવા સંજોગોમાં તમામ જવાબદારી સોસાયટી કે જે તે બીલ્ડીંગની કમીટી અથવા તો જે તે મેઈન્ટેનન્સ કંપની, ડીસ્ટ્રીબ્યુશન કંપની અને કોન્ટ્રાક્ટરની રહેશે, જે અંગે એસ્ટોન રીઅલ્ટી, એક ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો ઈન્સ્યોરન્સ પોતાના ખર્ચે લેવાનો રહેશે તથા સોસાયટી/એસોસીએશનએ જે તે બિલ્ડીંગ તેમજ કેમ્પસનો ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે. અને તેવા ઈન્સ્યોરન્સ ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાના રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પગલા બાબત:-

પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર કરે છે. પહેલા પક્ષના આથી બાહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.

(Promote Shall not mortgage or create charge) :-

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મીલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં 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, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૭) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત ફ્લેટ અથવા પ્રોજેક્ટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે ફ્લેટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલા પક્ષના કોઈ હક્ક,દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી

આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર (Binding Effect) :-

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સમંતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી 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 પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમાં કરાવેલ બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં. 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.

(૧૯) સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) :-

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રોજેક્ટની ફલેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right to Amend) :-

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

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા

બાબત:-

આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર(એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફ્લેટ/યુનિટ તથા પ્રોજેક્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) અલગતા બાબત :-

આ કરારની કોઈ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ (Method of Calculation of proportionate shre wherever referred to in the agreement) :-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટ/યુનિટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફ્લેટ/યુનિટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાહેધરી (Futher assurances) :-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો(ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવામાં માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકોને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ (Place of execution) :-

આ કરાર બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા

મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવાનો છે અને અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) સુચનાઓ :-

કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ મારફતે બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

૧. પહેલા પક્ષનાનું સરનામું :

૨. બીજા પક્ષનાનું સરનામું : એસ્ટોન રીઅલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી,

ઠે. : સી-૫૦૬/બી, સેફાયર બીઝનેસ હબ, ગ્રીન આર્કેડ સામે, એલ.પી.સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત. .

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

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allotte) :-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty and Registration) :-

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution) :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળ થી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (Regulation And Development) ACT, 2016 અને તે

હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો (Governing Law) :-

ભારત દેશ પુરત અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

— :: શિડયુલ-૧ :: —

મીલકતનું વર્ણન(પાર્કીંગ વિગેરે સહીત)

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, તા.: અડાજણના મોજે ગામ પાલણપોરના રેવ.સર્વે નં.૮૩/૧, ૮૩/૨ જેનો બ્લોક નં.૧૨૪/૬, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૧-૬૬-૪૬ પ્રતિ આરે ચો.મીટર વાળી જમીન, કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર-ભેંસાણ)માં સમાવેશ થતા, તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૦૦ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફા.પ્લોટ વાળી જમીન પૈકી સબ-ડીવીઝન નં.૪૪/એ-૧, વાળી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૭૮૮.૮૫ ચો.મીટર(૭×૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ : ૬૨૬૧ ચો.મીટર) બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાક હેતુ માટે "એસ્ટોન હોમ્સ" ના નામથી બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલા છે.

બિલ્ડીંગ નં.....

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર : કવર્ડ પાર્કીંગ,સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
ફર્સ્ટ ફ્લોર : લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ કીચન/સ્ટોર, વોશ, બેડ રૂમ, ટોઈલેટ, પોર્ચ, તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

સેકન્ડ ફ્લોર થી

૧૩ ફ્લોરમાં : લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ કીચન/સ્ટોર, વોશ, બેડ રૂમ,ટોઈલેટ, પોર્ચ, તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર "....." વિંગમાં કુલ : ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે.

— :: શિડયુલ-૨ :: —

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

ઉપરોક્ત શિડયુલ-"૧" માં દર્શાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે "એસ્ટોન હોમ્સ" ના નામથી આયોજીત પ્રોજેક્ટમાં આવેલા બિલ્ડીંગો પૈકી "....." બિલ્ડીંગમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત, જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાનેચો.મીટર થાય છે, તથા ફ્લેટની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ચો.ફુટ યાને ચો.મીટર મળી કુલે કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ યાને ચો.મીટર છે, જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ

ચો.ફુટ યાને ચો.મીટર છે તે તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણ—વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચો.મીટર જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

સદરહુ મીલકત વાળા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : લાગુ આવેલ છે.
 પશ્ચિમે : લાગુ આવેલ છે.
 ઉતરે : લાગુ આવેલ છે.
 દક્ષીણે : લાગુ આવેલ છે.

એણી વિગતનું આ કબજા વગરનું સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ—દબાણ વિના, બિનકેફ હાલતમાં તન—મનની સાવધ અવસ્થામાં મુક્ત સંમતીથી કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

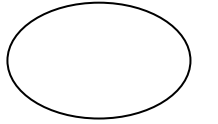
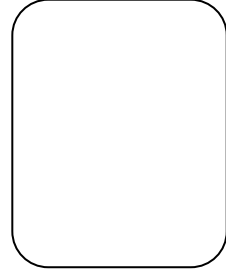
અત્રે.....મતે, તત્રે.....શાખ.

એસ્ટોન રીઅલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી વતિ અને
 તર્ફ તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર
 કમલેશભાઈ અર્જુનભાઈ પાંચાણી,

પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :-

.....,

.....



બીજા પક્ષના યાને વેચનાર :-

એસ્ટોન રીઅલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી વતિ અને
તેણે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર
કમલેશભાઈ અર્જુનભાઈ પાંચાણી,

.....

