

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ના ને વાર તા. મી માહે
..... સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :

મેઘવર્ષા એસ્ટેટ ડેવલપર્સ પ્રાઇવેટ લીમીટેડ

PAN : AAGCM 3070 M

ઉપરોક્ત કંપની જે કંપની એક્ટ ૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલ કંપની

છે, ઠેકાણું : એ/૯, અનુપમ કોલોની, ચિરાગ ડાયમંડ સામે,

બાપુનગર, અમદાવાદના અધિકૃત વ્યક્તિ

.....

ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હીન્દુ,

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા
વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :

શ્રી

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે: ધંધો

રહેવાસી :

(PAN : _____)

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા
વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે).

બંને પક્ષના વચ્ચે આ કરવામાં આવે છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ સાણંદ, તાલુકા
સાણંદનાં મોજે તેલાવની સીમનાં એકત્રીત બ્લોક નં. ૧૬૨ની ૪૨૬૦૦
સ.ચો.મીટર યાને ૫૦૮૪૯.૬૦ સ.ચો.વારની બીનખેતીની જમીન
વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ
છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં
આવે છે.)

સદરહું જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટર,
અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/સીટીએસ/એનએ/એસઆર-
૫૫૧/૨૦૧૦ થી તા.૩૧.૭.૨૦૧૦ના રોજ આપેલ છે.

સદરહું મોજે તેલાવની સીમનાં એકત્રીત બ્લોક નં.૧૬૨ની ૪૨૬૦૦ સ.ચો.મીટર યાને ૫૦૮૫૦ સ.ચો.વારની બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે તેના અગાઉના માલીકો પાસેથી રજી.વે.દ.નં.૬૨૮૨થી તા.૨૫.૬.૨૦૧૦ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર ડીસ્ટ્રીક્ટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તા.૫.૧.૨૦૧૨ ના રોજનાં હુકમ ક્રમાંક નં. પીઆરએમ/૧૮૬/૪ /૨૦૧૦/૭ થી રહેણાંકનાં બંગલા બાંધવા બાબતે પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ. અને તે રીતે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું જમીન ઉપર ઉપરોક્ત રહેણાંકના પ્લાનો પાસ કરાવેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર- ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું જમીન ઉપર બંગલાઓ બનાવેલ છે જેમાં અમોએ રહેણાંકના હેતુ સાડ મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના માડૂતી ગ્રીનલેન્ડના નામની ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં અમો લખી આપનારે રહેણાંકના મકાનોની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર માડૂતી ગ્રીનલેન્ડ નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહું સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ ડેવલપ કરવાનું નક્કી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સભ્યો વેચાણ લેનારાઓને સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ)ની જમીન પર મકાન બાંધવાનો હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ નંગ મકાનોના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે માડૂતી ગ્રીનલેન્ડ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) નામની પરિયોજનામાં બંગલા નંબર ધરાવતું મકાન (હવે પછી

અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા બંગલો તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નંબરથી અમદાવાદ ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ બંગલાઓ (મકાનો)નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટિક (એન્જીનીયર), nscale Associate દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા 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 આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, બંગલાનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા

પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ મકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બંગલાનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે, તે બંગલાના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે, અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલાં પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરીયોજનમાં બંધાય રહેલા બંગલામાં આવેલ બંગલા નં. ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી બંગલા નં. નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત બંગલા નં.....નો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે બંગલાની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો બંગલાનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં બંગલાની અંદરની પાર્ટેશન

દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ મકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતાં પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મકાન/બંગલો વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા..... (અંકે રૂપીયા પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે તે પહેલાં પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનીયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત બંગલોના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૮૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી મારૂતી ગ્રીનલેન્ડમાં આવેલ મકાન/બંગલા નં..... બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

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

- (૧) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ નંગ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલાં બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. યોજનામાં આવેલ બંગલા નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તે યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. (અંકે રૂપીયા પુરા) છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં મકાનની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્રના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે બંગલામાં આવેલ બંગલા નં. ની કુલ કિંમત રૂા. અંકે રૂપીયા છે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧) રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બંગલાનું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા

પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં)

- (૪) રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનમાં અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનમાં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) રૂા.અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મકાનનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી / બંગલાનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧૩ી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બંગલાનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ

ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ, ગ્રિલ ચાર્જસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

૧૬. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહું બંગલાની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧૭. જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૧૨ (બાર)ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં, આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧૮. યોજનામાં આવેલ બંગલા નં.નો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ

કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર)ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દીવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧એચ. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ: પેટા ખંડ ૧સીના (૨) અને (૩)માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજિત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) મકાનના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને બંગલાનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલાં પક્ષના સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં, ચાર્જસ વિગેરેની

ચુકવણી પહેલાં પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

- (૩) મજકુર મકાનનું આજની તારીખ કુલ ચો.મી. F.S.I. પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે, અને સદરહું આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાન નં. નો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની F.S.I. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. પહેલાં પક્ષના પ્રોજેક્ટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની પુરેપુરી F.S.I. ની સંપૂર્ણ માલીકી પહેલાં પક્ષનાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પહેલાં પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને આવું વધારાની F.S.I. નું બાંધકામ સદરહું પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે અને તેની સંપૂર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજૂર રાખીને બીજા પક્ષનાએ યુનીટ/બંગલો ખરીદ કરેલ છે અને આ અંગે બીજા પક્ષનાએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી.

- (૪.૧) પહેલાં પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને બંગલાનાં કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

- (૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ (૪.૧)ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના

હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ પાસેથી પહેલાં પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી ક્યો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

- (૫) સદરહું બંગલામાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય એમીનીટીઝ સબંધીની વિગતો અંગે કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.
- (૬) પહેલાં પક્ષનાએ બંગલાનો કબજો તા. ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાં પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બંગલાનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧)માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ બંગલો જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નિયેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના બંગલાની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે.
૪. ટાઈટલ ક્લિયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ 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. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી: -

પહેલા પક્ષના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર ‘મકાન’નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી બંગલાનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ

વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા બંગલો વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી બંગલાનો 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 બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) બીજા પક્ષના બંગલાનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો: -

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧. મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ બંગલાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧. માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને બંગલાનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બંગલાના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બંગલામાં અથવા મકાનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય

ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭.૫) બંગલાને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા બંગલાના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બંગલા કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બંગલાના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કે તેને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બંગલાને કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બંગલાના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજા પક્ષનાના બંગલાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બંગલોડના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ બંગલાનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
૩. સદરહું યોજના સંબંધી ઔડાના નિતી નિયમો અનુસાર બંગલોની સ્કીમ હોવાથી ફાયર ફાઈટીંગ પ્રોજેક્ટ સંબંધી કોઈ સુવિધા કરવાની રહેતી નથી.

(૭.૭) લીફ્ટ :

૧. સદરહું યોજના સંબંધી ઔડાના નિતી નિયમો અનુસાર બંગલોની સ્કીમ હોવાથી લીફ્ટ પ્રોજેક્ટ સંબંધી કોઈ સુવિધા કરવાની રહેતી નથી.

(૭.૮) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુક્લેટ, વોક શ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહું તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ, તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે

એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસિલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ બંગલાને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાં પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

- (૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે. મકાનમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.
- (૯) બીજા પક્ષનાએ મકાનના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર

- અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.
- (૯.૧) બંગલા વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને મકાનના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે, વધુમાં બીજા પક્ષના સમંત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા..... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સમંત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.
- (૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- (૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચીત 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 પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની

નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાહેધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.
૨. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.
૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હર્મેશ કરતા રહેશે.
૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા

પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત બંગલા સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
૮. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત બંગલાનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.
૧૦. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.
૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ શહેરી સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧. બીજા પક્ષનાને બંગલાનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બંગલાની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને બંગલા (મકાન / યુનીટ) જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ મકાનના નિયમો — વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડ ફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી

તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજા પક્ષના બંગલામાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં, દાદર અથવા બંગલો આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.
૩. બીજા પક્ષના ઉક્ત બંગલાની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બંગલાના બાહરીક માળખાને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર મકાનમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ઓફીસમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલિટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.
૪. બીજા પક્ષના દ્વારા પરિયોજનાની કોમન સુવિધાઓ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કે કોઈ સુધારો વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ મકાનના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ મકાનની સાથે તેમજ બંગલા સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર મકાનની તથા બંગલોઝની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ

મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ મકાનમાં કે બંગલોઝમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ, કોર કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર મકાનને તથા કોમન સુવીધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૫. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ બંગલાનો કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ માડુતી ગ્રીનલેન્ડ ના કંપાઉન્ડમાં અથવા તેની પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને અન્ય મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પરિયોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પરિયોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર મકાનમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજા પક્ષનાને બંગલો જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના

લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા બંગલોઝના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ગ્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર મકાન અને તેમાં આવેલા બંગલોઝની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન 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 બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.
૧૧. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત મકાન અથવા બંગલોઝના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
૧૨. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બંગલામાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે

રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દૃષ્ટીએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાનના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજા પક્ષના સાથે બંગલાનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ કોમન સુવિધાઓવાળી જગ્યા તેમજ મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.

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

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી, જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સમંતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા

પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની બંગલો ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્દ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૮) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત મકાનની મકાન / યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમંતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઇન્ટ્રેસ્ટ બંગલોઝના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ

કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે બંગલા સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

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

(૨૩) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતી.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બંગલોના / પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત બંગલાના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાહેધરીઓ :

બંને પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી 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 :

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની

કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

- (૨૬) બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.
- (૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

મેઘવર્ષા એસ્ટેટ ડેવલપર્સ પ્રાઇવેટ લીમીટેડ

ઠેકાણું : એ/૯, અનુપમ કોલોની, ચિરાગ ડાયમંડ સામે,

બાપુનગર, અમદાવાદ.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

નામ :

સરનામું :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને 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 પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

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

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ શહેરની હકુમત ધરાવશે.

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

પરીશીષ્ટ-૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.

એ સઘળી જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ સાણંદ તાલુકાનાં ગામ સાણંદ, મોજે તેલાવની સીમનાં એકત્રીત પ્લોટ નં. ૧૬૨ની ૪૨૬૦૦ સ.ચો.મીટર યાને ૫૦૮૫૦ સ.ચો.વારની બીનખેતીની જમીન જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-૨

સદર બંગલા નં. વાળી મિલકતનો જમીનનો પ્લોટ એરીયા ચો.મી. આવેલ છે તેમજ કોમન વ.વ. સુવિધાઓ સબંધીને જમીનનો વ.વ.

અવિભાજ્ય ફાળે આવતી ચો.મી જમીન કે જેની ક્યારેય કકડાવાળ વહેંચણી ન થઈ શકે તે જમીન મળીને કુલ ચો.મી. જમીન.

અત્રે-----મત્તુ અત્રે-----શાખ

બીજા પક્ષનાની સહી :

સાક્ષીની સહી :

પહેલા પક્ષનાની સહી :

સાક્ષીની સહી :

પરીશીષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત માડૂતી ગ્રીનલેન્ડ નામની યોજનામાં આવેલ મકાનો પૈકી મકાન નં..... ના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ છે અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. છે તે યુનીટના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-બી

બંગલાનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ :

એનેક્ષર-એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી
બંગલાની સુવીધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા.....ની રકમ બાના તરીકે
મળેલ છે.

પહેલા પક્ષનાની સહી