<u>વેચાણ અંગેનો કરાર</u>

''રિગલ પ્લાઝા''
નગરપાલિકા વ્યારા એ મંજુર કરેલ કુલ બાંધકામ પૈકી ....
ફલોર પર આવેલ **દુકાન નંબર–.......** વાળી આશરે ....
સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ બાંધકામ
તથા ...... **સમચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ **અવિભાજય** ભાગ સહિત વાળી મિલકત
સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી
નગરપાલિકા વ્યારાના વોર્ડ નંબર–૫
મોજે વ્યારા, તાલુકો વ્યારા, જી. તાપી.

<u>મિલકત નોઅવેજ–₹ ..../–</u>

–:: <u>પહેલા પક્ષના</u> ::–

"RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી
તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી
તેના ભાગીદારેના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

....

–:: <u>બીજા પક્ષના</u> ::–

કરાર તારીખ :–   /   /૨૦૨૨

કરાર નોંધણી તારીખ :–   /   /૨૦૨૨

કરાર નોંધણી રજી. નંબર :–

BHARTESH P. SHAH

ADVOCATE & TAX CONSULTANT

108-109, First Floor, Big Bazar Complex,
Opp. Jain Temple, Kanpura, Vyara,
Tal. Vyara, Dist- Tapi. 394650.
Mobile :- 099792 79888
Office :- 089802 79888

–: વેચાણ અંગેનો કરાર :–

સંવત ૨૦૭૮ ના .... ને વાર .... તારીખ .... મી માહે.................

સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને :–

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :–

"RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી, Pan No- ABCFR1506R, ઠેકાણું–સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ પૈકી, વૈભવ કોમ્પલેક્ષની બાજુમાં, જુના બસ સ્ટેન્ડ પાસે, વ્યારા, તા. વ્યારા, જી. તાપી ૩૯૪ ૬૫૦ ભાગીદારી પેઢી તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી તેના ભાગીદારેના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

................................, ઉ.વ.આ.–.........., ધંધો–વેપાર, જાતના–........... રહે–...........................

આધાર કાર્ડ નંબર–................................, Mo. No-__________

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :–

...., ઉ.વ.આ–........, ધંધો–.........., જાતના–............., રહે–...

આધાર કાર્ડ નંબર–...................... Pan No :- ____________, Mo. No-__________

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

બન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

મોજે વ્યારા, તા. વ્યારા, જી. તાપીના વિસ્તારમાં વ્યારા નગરપાલિકા વોર્ડ નંબર–૫ માં આવેલી છે, સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ વાળી નોંધાયેલી ૩૯૬૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન છે, તે જમીન અગાઉ શ્રી ગણેશ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો તરીકે (૧) વિમલભાઈ અરૂણભાઈ ગાંધી વિગેરે ની માલિકી કબજા ભોગવટા હેઠળની ચાલી આવેલ. સદરહું જમીન ત્યાર બાદ તારીખ : ૧૩/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી વ્યારા દફતરે અનુક્રમ નંબર–૨૦૫૩ થી કાયદે સર રીતે નોંધાયેલ અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે સદર જમીન પહેલા પક્ષના ની માલિકી ની થયેલ છે જે અંગે ની નોંધ સીટી સરવે કચેરી વ્યારા દફતરે તારીખ : ૨૯/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ માલિક તરીકે દાખલ થયેલ છે તે જમીન જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે તેને હવે પછી આ કરારમાં પ્રોજેકટની જમીન તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહું જમીન હાલ "RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેકટ) ની જમીન પર ઈમારત બાંધવાનો હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરોવે છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીનમાં બેઝમન્ટ ફલોર + ગ્રાઉન્ડ + ૪ માળના બિલ્ડીંગના બાંધકામનુ આયોજન કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજના માં યાને કે **''રિગલ પ્લાઝા''** નામના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ''પ્રોજેકટ'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) .... માળે .... નંબર ધરાવતો દુકાન (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ''દુકાન'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમકારી સત્તા મંડળ પાસે **......... નંબર** થી ગાંધીનગર ખાતે કરવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ–૧** માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનુ બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટ માં આવેલ દુકાન નું વેચાણ કરવાનુ, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજ ની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરોવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઉટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેકટ (એન્જીનિયર) મે. મોદી એસોસીએટસ્ દ્વારા તૈયાર કરવમાં આવેલ નકાશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ 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 (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવાનુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા સીટી સરવેની નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

વ્યારા નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાઓ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ દુકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર મકાન નું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

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

પહેલા પક્ષના ઉકત મકાન અંગેનું પુર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી વ્યારા નગરપાલિકા દ્વારા ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવા આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરીયોજનામાં બંધાય રહેલા ''રિગલ પ્લાઝા'' ના બિલ્ડીંગ માં આવેલ .... માળ પર આવેલ દુકાન નંબર–....... ની ફળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાએ અરજી કરી છે. અને તે અરજી ના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી દુકાન નંબર–........ નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉકત દુકાનનો કુલ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે દુકાન બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકયુઝીવ બાલ્કની વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસ નુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાનનો ચોખ્ખો વપરશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં પ્રોજેકટની અંદર પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બરર્સ, પ્લાસ્ટર કમ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજા ને આપેલ ખાત્રીઓ નો બાહેંધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોને રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે દુકાન નંબર–........... વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે. તેના અવેજ ની આંશિક ચુકવણી ₹........................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત દુકાનના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી ''રિગલ પ્લાઝા'' માં આવેલ .... માળ પર દુકાન નંબર–....... 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 પરિયોજનાની જમીન ઉપર વ્યારાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઝમન્ટ ફલોર + ગ્રાઉન્ડ + ૪ માળા 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 દુકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધરા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખીત સમંતિ મેવવાની રહેશે.

૧. એ ૧.) ''રિગલ પ્લાઝા'' બિલ્ડીંગ .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–....... કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે દુકાનની ઉચ્ચક કિંમત ₹.........................../– (અંકે રૂયિયા .... પુરા) છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં ''રિગલ પ્લાઝા'' ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ''રિગલ પ્લાઝા'' ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧. એ ૨.) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, દુકાનનો ભાગ બનતી .... ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની ₹ .... ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

૧ બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે પેરા ૧ એ ૧ અને ૧ એ ૨ મુજબ ''રિગલ પ્લાઝા'' બિલ્ડીંગ ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–....... ની કુલ કિંમત ₹ .... અંકે રૂપિયા ....પુરા છે.

૧ સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા ₹ .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમત ના ૧૦% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષનના સહમત થાય છે.

I) ₹..................................... અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમત ના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

II)₹ .... અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમત ના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ''રિગલ પ્લાઝા'' ના બિલ્ડીંગ નું પ્લિન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પૂરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

III) ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર– II નુ 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 ૫% ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમત ના ૭૦% થી વધુ નહી)

IV) ₹ .... અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમત ના ૭૫% ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ''રિગલ પ્લાઝા'' બિલ્ડીંગની દિવાલોનુ ચણતર કામ, અંદારનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

V) ₹ .... અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમત ના ૮૦% ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ''રિગલ પ્લાઝા'' બિલ્ડીંગ માં દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VI) ₹ .... અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમત ના ૮૫% ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ''રિગલ પ્લાઝા'' બિલ્ડીંગમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી–બારણાનુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગ નું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VII) ₹..................................... અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમત ના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ''રિગલ પ્લાઝા'' બિલ્ડીંગની લિફ્ટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વૉટરપ્રુફિંગ, તથા ફાયર ફાયરીંગ સિસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફિટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરિયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VIII) બાકી રહેતી રકમ ₹ .... અંકે રૂપિયા ....પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ''રિગલ પ્લાઝા'' બિલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યે થી/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજ પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા F.S.I ના નાણાં, બેટરમેન્ટ, ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ,

સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીકટ કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગ થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે વ્યારા નગરપાલિકા નાં ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહુ દુકાનની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વ્યારા નગરપાલિકાનાં ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાંન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ એફ) જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષીક ૯% ના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧ જી) **''રિગલ પ્લાઝા''** બિલ્ડીંગ ના .... માળ ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર–......** કે જેનો કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે, જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા વ્યારા નગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરિયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરિયા જાણ બીજા પક્ષનાએ કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખ થી ૯% ના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષાનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરિયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરિયા વાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને .... સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ એચ.) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વરા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડ્જસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધા તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ :– પેટા ખંડ (I) અને (II) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાન ના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) ''રિગલ પ્લાઝા'' ના પ્લાનો મંજુર કરવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, વ્યારા નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બન્ને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા મુજબ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ 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 (૧સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચૂકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારોઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથુ જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ ૫૧૭૫.૭૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અવવા વિકાશ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટનો લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૫૧૭૫.૭૦ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધરેલા ૫૧૪૬.૯૫ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના દુકાન ના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું દુકાન ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયપાર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગવા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખ થી

જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૯% ટકાના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ આવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનુ વ્યાજ, વાર્ષિક ૯% ના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમંત 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 કરવનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયમ સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવમાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કંઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નાટીસ 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 સુધરી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ આવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે અથવા સરદહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશ, પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે, ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહું **''રિગલ પ્લાઝા''** ના બિલ્ડીંગમાં અને દુકાનમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગસ તથા એમીનીટીઝમાં લિફટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ દુકાનનો કબજો **તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૫** ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓ ના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવમાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ

બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ પ્રોજેકટ પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાયતો પહેલા પક્ષના દુકાનની ડિલેવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

I) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવીકે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે,

II) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વ્યારા નગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

III) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણો

IV) ટાઈટલ કિલયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

V) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડ્રસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

VI) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવીકે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે, સદરહુ કારણોસર જો કાબજો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્લીશનની 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 વ્યારા નગરપાલિકા પાસેથી મજકુર ''રિગલ પ્લાઝા'' નુ વપરશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી દુકાનનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરવા, આળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

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

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

(૭.૩) બીજા પક્ષના દુકાનનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવવી લેવાનો રહેશે કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ જણાવ્યા મુજબ કાબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને દુકાનનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ દુકાન મેન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, દુકાન માં અથવા ''રિગલ પ્લાઝા'' માં કોઈ માળખાકીય ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ), કારીગરી (વર્કમેનશીપ) માં કોઈ ખામી, ગુણવત્તા (કવોલીટી) અથવા સેવાઓ જોગવાઈઓમાં ખામી (પ્રોવિઝાન ઓફ સર્વિસીસ) અથવા અન્ય કોઈપણ જવાબદારી (એમ્લીગેશન) ખામીયુકત છે તેવુ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય નહોય, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમ ની જોગવાઈઓ તથા આ કારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર 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 એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણાવત્તા 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 નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે

ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રિમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નિચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

I) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ દુકાન નંબર– .... ની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સયયે સદરહુ પ્રોજેકટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કશોપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વિસીઝમાં, લીફટમાં, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ, ફયયર ફાઉટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતિ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સરદહું કામો/ ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી પહેલા પક્ષનાએ સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો / ચીજો ને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

II) વધુમાં બીજા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે. કે તેઓએ મજકુર દુકાન તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/ કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કમલ ૧૪ (૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જણાબદારી અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

A) સદરહું દુકાન નંબર–.................... અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

B) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ–ડાઉન થઈ જવાની તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી. તેમજ બાથરૂમ કે કોઈપણ પ્રકારની સફાઈમાં એસિડ કે નુકશાન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી અને આવુ કરો અને ટાઈલ્સ, પ્લબીંગ કે વોટરપ્રુફિંગ વિગેરેને નુકશાન તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં.

C) બીજા પક્ષકારે સદરહું દુકાન નંબર–.......... માં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગ ના બે ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલોમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષાર યુકત પાણીથી બનેલી ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

D) બિલ્ડીંગ માં કે કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

E) બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર–પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય/ તોડફોડ બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

F) દુકાનમાં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, લીફટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને દુકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

G) વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનની સીલીંગમાં સલામતીના કારણોસર પ્લાસ્ટર કરવાનુ નથી કારણ કે સિલિંગમાં પ્લાસ્ટર કરવાથી તે સિલીંગ માંથી છુટુ પડી જવાની ખુબજ સંભાવનાઓ હોય છે. જેથી કોઈ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા કારણોસર પહેલા પક્ષનાઓ સિલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવનાર નથી. જે બાબતની ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને દુકાન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :–

I) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના 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 બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ તુટી જાય તે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેને માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદ ના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રખમાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરે કારણોસર તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાયે કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે, બીજા પક્ષનાના દુકાનને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાના ને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહી.

૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–

I) જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરવાતી વકાતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પાગલા ન લેવાથી તથા ઈલેટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટન બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

II) કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ દુકાનનુ તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનુ તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનુ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકાત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી કબજો સ્વીકારતા પહેલા તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવમાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ ના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૭.) લીફટ :–

I) બીજા પક્ષના કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

II) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

૭.૮.) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, દુકાન બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝેન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝેન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેટ દુકાન જ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા–વચકા કે દાવા–દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે તો તે આથી રદ–બાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે, પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર વેપાર ના હેતુ માટે કરી શકશે. ''**રિગલ પ્લાઝા**'' માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ ''**રિગલ પ્લાઝા**'' ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે રહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત 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 સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતિપત્ર 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) દુકાન વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ''**રિગલ પ્લાઝા**'' ના સંદર્ભમાં

થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારીશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, વીરો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યા સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક ₹ .... /– નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યા સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

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

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીની રચના સંબંધે, 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 વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાનએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :–

I) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે. અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

II) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ વ્યારા નગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તે પહેલા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો–વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવેશે.

III) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન આથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

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

V) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન અંગે વ્યારા નગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

VI) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્ક અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોચે.

VII) પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત દુકાન સહીત, પરિયોજના ની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

VIII) પહેલા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત દુકાન નુ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

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

X) પહેલા પક્ષના આજની તારીખ ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહિતના અત્ય નાણા, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, વ્યારા નગરપાલીકાને ચુકવી દીધેલ છે.

XI) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા વ્યારા

નગરપાલીકા 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 :–

I) બીજા પક્ષનાને દુકાન નો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે દુકાનની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે. અને દુકાન જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, ''રિગલ પ્લાઝા'' ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને વ્યારા નગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે કરાવશે નહી. તેમજ શરત નંબર–૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની બીજા પક્ષનોએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

II) બીજા પક્ષના દુકાનમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન જેમાં આવેલ છે તે ''રિગલ પ્લાઝા'' ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વ્યારા નગરપાલીકાને વાંધો હોય. અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા દુકાન જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દસ્તાવેજ સહિત સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય 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 બનશો, તેમજ ''રિગલ પ્લાઝા'' માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાનો છે.

III) બીજા પક્ષના ઉકત દુકાનની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને દુકાન ને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા વ્યારા નગરપાલિકા ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ''રિગલ પ્લાઝા'' માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનુ ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

IV) બીજા પક્ષના દ્વારા દુકાન માં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે દુકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–

વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ ''રિગલ પ્લાઝા'' ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ ''રિગલ પ્લાઝા'' ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના દુકાન ની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર ''રિગલ પ્લાઝા'' ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ ''રિગલ પ્લાઝા'' માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે દુકાન માં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાની નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાની નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ''રિગલ પ્લાઝા'' ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી. અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

V) બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ''રિગલ પ્લાઝા'' ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ દુકાન ના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ્ અથવા રદ્દ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

VI) બીજા પક્ષનાએ દુકાન માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીન ના કોઈપણ ભાગ પર અને ''રિગલ પ્લાઝા'' માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને ''રિગલ પ્લાઝા'' ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

VII) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર રઘુવીર સત્વમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

VIII) બીજા પક્ષનાને દુકાન જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણાંમાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

IX) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા દુકાન ના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટાભાડે આપી શકાશે નહી. અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

X) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ''**રિગલ પ્લાઝા**'' અને તેમાં આવેલા દુકાન ની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો–વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારાતથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

XI) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત મકાન અથવા દુકાન ના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

XII) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા દુકાન માં 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 મંડળી ને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકત દુકાન અથવા ''**રિગલ પ્લાઝા**'' ના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે દુકાન નો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નથી. 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 પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે. અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈ પણ રીતે વેચાણ કરી ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ ગિરો ઉત્પન્ન કરવાને કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. :–

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટ્રર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ દુકાન નંબર–.......... ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, દુકાન લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :–

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયા સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. 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 સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે. અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષનાને બંધન કર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી સમક્ષ હાજર નથાયતો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધરી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષના દુકાન ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકિંગ/એલોમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબધમાં જમા કરાવેલ બુકીંગ રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજ પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજ પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આાવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષનાને બંધકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર :–

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહિ જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટ્રર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ''રિગલ પ્લાઝા'' ની દુકાન અંગે બન્ને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવ્હારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :–

આ કરારમાં તેના બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓ બન્ને 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 પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ દુકાનના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજ પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે દુકાન સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત :–

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે 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 પ્રમાણમા તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ દુકાનના/પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરિયાની તુલનામાં સંબધિત દુકાન ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ

બન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈનસ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ 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) અમલ સ્થળ :–

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે વ્યારા શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને 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 થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી 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 બન્ને પક્ષનાએ એક–બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નિચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નિચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામુ :–

નામ :– "RUDRAI DEVELOPERS"

સરનામુ :– ''રિગલ પ્લાઝા'', ૧૮૪૪/બ પૈકી, વૈભવ કોમ્પલેક્ષની બાજુમાં, જુના બસ સ્ટેન્ડ પાસે, વ્યારા, તા. વ્યારા, જી. તાપી ૩૯૪ ૬૫૦

બીજા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામુ:–

નામ:– શ્રી....................................

સરનામુ:–...

આ કરાર કર્યાબાદ ઉપરોકત સરનામા માં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બન્ને પક્ષનાએ એક–બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બન્ને પક્ષનાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮) સયુકત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા) :–

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરાવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનુ નામ પહેલુ હોય, તેમના એક માત્ર સરનામે મોકવવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–

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

(૩૦) વિવાદનુ નિરાકરણ :–

બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાલવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :–

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે વ્યારા શહેર ની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોને, નિચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ વ્યારા ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ–૧

તાપી ડીસ્ટ્રીકટ, વ્યારા સબ ડીસ્ટ્રીકટ, કસ્બે વ્યારાના વિસ્તારમાં તથા વ્યારા નગરપાલિકા વોર્ડ નંબર–૫ માં આવેલી છે. જેનો સીટી સરવે કચેરી વ્યારા દફતરે સીટી સરવે નંબર–૧૮૪૪/બ થી નોંધાયેલી ૩૯૬૭ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન **પૈકી ૨૮૭૫.૩૯૦** સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન આવેલ છે

પરિશિષ્ટ–૨

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી દુકાનને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની .... સમ ચોરસમીટર જમીન.

અત્રે..મતુ તત્રે..શાખ

બીજા પક્ષનાની સહી **સાક્ષી**

X.. **X..**

X..

પહેલા પક્ષનાની સહી :–
"RUDRAI DEVELOPERS" ભાગીદારી પેઢી
તેના ભાગીદાર જાતે પોતે તથા પેઢી વતી
તેના ભાગીદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધી તરીકે

X..
શ્રી ....

પરિશિષ્ટ–એ

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત ''રિગલ પ્લાઝા'' નામના પ્રોજેકટ ના .... માળ પર આવેલ દુકાનો પૈકી દુકાન નંબર–....... ના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરિયા .... ચોરસ ફુટ છે અને બિલ્ટઅપ એરિયા ...... ચો.મી. છે તે દુકાનનાં બાંધકામ વાળી મિલકત કે જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : ઉત્તરે :

પશ્ચીમે : દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ–બી

એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર–એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર–બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર–સી

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજ પક્ષના તરફથી ₹ .... ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

પહેલા પક્ષનાની સહી.