

-:: કબજા વગરનો ફ્લેટનો વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત ::-

સંવત : ૨૦૭૮ નાં _____ ને, _____ વાર,
તા.: _____, માહે : _____, સને : ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને :-

આ ફ્લેટના વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

મે. ડી. એન્ડ એમ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેટી કે જે ધી ઈન્ડીયન પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૧૯૩૨ હેઠળ નોંધાયેલ છે અને જેની રજુ. ઓફીસ રૂપિવન સોસાયટી-બી, રૂંટ જકાતનાકા પાછળ, પીપલોદ, સુરત મુકામે છે જેનો તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર

રાજેશ જયંતકુમાર મકવાણા

ઉ.આ.વ.: ૫૪, ઇંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૮-બી, રિવર વિન્ડ રેસીડન્સી, રેડીયન સ્કુલની બાજુમાં, પીપલોદ, સુરત.

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

આ ફ્લેટના વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

(૧)

ઉ.આ.વ.: _____, ઇંધો : _____,
રહેવાસી : _____

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પહેલા પક્ષના..... બીજા પક્ષના.....

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

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા સુરત સીટી - ૧ (અઠવા ઝોન) શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

બાંધકામના પ્લાન બાબતની પરમીશન સુરત મહાનગરપાલિકાની કચેરી તરફથી રજાચિઠ્ઠી નંબર : ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં. ૧૯૭, તા.૨૧-૭-૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર કરાવેલ. જેમાં બાંધકામ રીવાઈઝડ પરવાનગી ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં. ૧-૩૧, તારીખ : ૨૫-૬-૨૦૧૯ ના રોજ મેળવેલ છે. ભવિષ્યમાં રીવાઈઝડ પરવાનગી મેળવવાની થાય તે અંગે બીજા પક્ષના સંમત છીએ અને ભવિષ્યમાં અમારી સહી, સંમતિની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે આ સાટાખતથી ગણી લેવાની છે. જે અંગે અમો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કોઈ પણ જાતની તકરાર નથી.

જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી નિયમો તથા જરૂરત હોય તેવા ફેરફાર સુધારા - વધારા સિવાય બાંધકામ, પ્લાન અને સ્પેશીફીક કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તેમાં બીજા પક્ષનાની સંમતિ ગણી લેવાની આવશે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો ફોટાઓ ફક્ત માહિતી માટેજ છે. જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટેજ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને ફ્લેટ તથા પ્રોજેક્ટમાં કરેલ ફેરફાર તમો ખરીદનારને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી વિચારીને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહીં.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિચોજનામાં ચાને કે “એલીઝીયમ એવન્યુ” ના બિલ્ડીંગ ‘_____’ ના _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : _____ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ “ફ્લેટ” અથવા “મિલ્કત” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિચોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/RAA01393/EX2/010722, તારીખ : ૦૧-૦૭-૨૦૨૨ નંબરથી કરાવી છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટો વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાઓએ આ પરિચોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ પેપરો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કાઈવ્ડ પાસે ડીઝાઈન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો 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 ટાઈટલનો તમામ અભ્યાસ કરી લીધેલ છે અને આ મુજબ ટાઈટલથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાઓએ આ પરિચોજનાના તમામ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિચોજનાની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બિલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર ચાને સાટાખત	

જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

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

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેમા આશીક કરેલ ફેરફારની જાણ કરેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા ‘_____’ બિલ્ડીંગમાં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : _____ ની માંગણી કરતા પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટ નંબર : _____ નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત બીલ્ડીંગ (ફ્લેટ) નો કુલ્લે કારપેટ એરીયા આશરે _____ ચો.મી. (ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ૨૭૧ ચો.મી. તથા બાલ્કનીઓનો કારપેટ એરીયા _____ તથા વોસ/સર્વિસ રૂમનો બાલ્કનીઓનો કારપેટ એરીયા _____ ચો.મી.) છે (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારની ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

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

આ કરાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે નેકેટ ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. તેની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. _____/- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા) નક્કી કરેલ છે. તે અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. _____/- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાના નીચે મુજબ ચુકવેલ છે.

બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ
		કુલ	/-

તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ આજથી ૧ (એક) મહીનાની અંદર ચુકવી આપવાની છે એટલે કે વેઠલા ચુકવી આપવાની છે અને તે રીતે આ ઉચ્ચક કિંમત નક્કી થયેલ છે.

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી “બિલ્ડીંગ-_____” માં આવેલ _____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : _____ બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.
તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

-:: શરતો ::-

(૧) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી .. માળ તથા અગાસી ધરાવતા ____-બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરે છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા તથા આર્કિટેક્ટ તથા સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઇનરે સારી સુવિધાઓ માટે તેવા સુધારા-વધારા થાય તેમાં બીજા પક્ષનાની સંમતિ આ કરારથી ગણી લેવાની રહેશે અને જે પ્લાન અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ કબુલ, મંજૂર રાખી તે પ્લાન બાબતે સંમતિ આપી આ કરાર કરેલ છે.

૧.(એ) “બિલ્ડીંગ” ના ‘_____’ બિલ્ડીંગના _____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : _____ કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કુલ્લે કારપેટ એરીયા _____ ચો.મી. છે તેની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. _____/- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા) છે.

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ./- અંકે રૂપિયા _____ પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબક્કો
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦ %
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦ %
૩	પ્લીનથ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫ %
૪	સ્લેબ લેવલ પોડયમ અને સ્ટીલ લેવલ	૭૦ %
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, આઉટર પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ લાઈન, આઉટર પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ લાઈન, ડોર / શટર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ લેવલ	૭૫ %
૬	દાદર, લીફ્ટ વોલ ફ્લોર, લોબી ઈલ્ટ્રાઈ કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦ %
૭	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, એલીવેશન, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫ %
૮	વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ	૯૫ %
૯	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળેથી (કબજો સુપ્રત કરતા)	૧૦૦ %

૧.(બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે અથવા દસ્તાવેજ થાય તે પૈકી પહેલી તારીખ આવે ત્યાં સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરવાનું છે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં ગ્રામપંચાયત વેરાઓ,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પહેલા પક્ષના..... બીજા પક્ષના.....

જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ, ફ્લેટ કરાવેલ તમામ આંતરીક ફેરફાર, તમામ એકસ્ટ્રા કામ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ નાણાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાના છે. વનટાઈમ મેઈન્ટેનન્સ પહેલા પક્ષના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે અને પછીથી કોઈ બાકી ચાર્જીસ નીકળી આવે તો તે ચુકવવાના રહેશે.

૧.(સી) સદરહુ પરિચોજનામાં એલોટીને એલોટ કરેલ બિલ્ડીંગના અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ તથા પરિચોજનાના માર્જીન, સી.ઓ.પી. કમ્પાઉન્ડમાં કોઈપણ નામની તક્તી, સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાડી શકશે નહીં. અગાસી તેમજ કમ્પાઉન્ડના માર્જીનમાં તક્તી લગાડવાનો સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબરના સંપૂર્ણ હક્ક અધિકાર પ્રમોટરનો રહેશે અને તે માટે જરૂરી પરમીશન પ્રમોટર પાસે લેવાની રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(ઈ) **“બિલ્ડીંગ-_____” ના _____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : _____** નો કુલ્લે રેરા કારપેટ એરીયા આશરે _____ ચો.મી. (ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા _____ ચો.મી. તથા બાલ્કનીઓનો કારપેટ એરીયા ૨૯.૨૪ તથા વોસ/સર્વિસ રૂમનો બાલ્કનીઓનો કારપેટ એરીયા _____ ચો.મી.) છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાથી વધારે કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયા જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી 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 આપેલા વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જચારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી એમ.સી.એલ.આર. + ૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પહેલા પક્ષના.....

બીજા પક્ષના.....

ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૨) “બિલ્ડીંગ” ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને ત્યારબાદ બીજા પક્ષના જયારે વપરાશ કરવાનું થાય તે પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ સુરત મહાનગરપાલિકામાં વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટેની અરજી કરવાની રહેશે.

(૩) સદરહુ જગ્યાને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૬ લાગુ પડતા જેનો ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. જગ્યામાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિચોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૩૭૨૩૭.૪ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે પ્રતિમીટરની ચુકવણી કર્યોથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે. એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિચોજનાને લાગુ પડે છે. આશરે ૫૧૨૫૨.૪૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિચોજનામાં પ્રમોટરે, પરિચોજનાની જમીન પર તેમણે આશરે ૫૧૨૫૨.૪૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત / હવે પછી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા છે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળશે તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. એલોટીના એસોસીએશનની કે એલોટીઓ દ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

(૪) પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિચોજના તારીખ : ૩૧-૫-૨૦૨૩ સુધીમાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિચોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે એમ સી એલ આર + ૨ ટકાના વાર્ષિક દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ એમ સી એલ આર + ૨ ટકાના વાર્ષિક દરે બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

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

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે 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 સમયપુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

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

(૫) પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગનો કબજો આશરે આજથી ૧૨ મહીના પછી સુપ્રત કરી દેવાનો છે.

પરંતુ ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના ફ્લેટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

- ૫.(એ) ચુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, રોગચાળો, વાયરસ સક્રમણ (જેમ કે, કોર્વિડ-૧૯), અતિવૃષ્ટિ વિગેરે
- ૫.(બી) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- ૫.(સી) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે
- ૫.(ડી) વકીલ દ્વારા ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ મેળવેલ 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
- ૫.(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે
- ૫.(એફ) બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજિત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે.

(૬) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession) -

જ્યારે બિલ્ડીંગનું તમામ કાર્ય પૂર્ણ થાય અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૭ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત 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 કોઈપણ જોગવાઈ, ઓપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ 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 બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૬.(એ) કબજો મેળવવાની જાણ કર્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનું આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય કે ચાલુ 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, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તો તે માટે વહેલી ચુકવેલી રકમનું વ્યાજ ગણાશે નહીં.

૬.(બી) બીજા પક્ષના ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allottee to take possession of (Flat) :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવેથી બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના ખંડ ૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ તથા પેરા ૧.(ઈ) મુજબના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફ્લેટ અન્ય કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પેરા - ૧(ઈ) ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, વ્યાજ, ગ્રામપંચાયત તથા સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે મુજબની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

૬.(સી) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળાના દરમિયાન, પ્રોજેક્ટમાં અથવા ‘બિલ્ડીંગ’ માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગીરી 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 માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો બીજા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલ્કત, ફર્નિચર, ક્લર, ચંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કાર્યમાં જણાવેલ શરતોને આધીન 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, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતેની ખામી તથા બીજા પક્ષના કે અન્ય સભાસદો 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. પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૬.(ડી) **બિલ્ડીંગને નુકશાન :-**

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કે અન્ય સભાસદો 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 તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો.
૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓના જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજિત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

- પ્રકારનું નુકશાન થાય તો
૩. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડિંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડિંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો
 ૪. બીજા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડિંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી બાથરૂમનું પાણી લીકેજ થાય અને જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના હીસાબે બિલ્ડિંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો

ઉપરોક્ત મુદ્દા નંબર : ૭.(ડી) ના ૧ થી ૪ મુદ્દા માટે પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૬.(ઈ)

૧. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનું તથા બિલ્ડિંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર સીસ્ટમની ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇનસ્ટોલેશન તથા ડ્રેનેજ લાઈન તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
૨. ફ્લેટનો કબજો મેળવ્યા બાદ ફાયર સીસ્ટમ લીફ્ટ ઇલે. મોટરો, ઇલે. ફીટીંગો, સબસ્ટેશન, ઇલેક્ટ્રોનીક સીસ્ટમ, પાણીના પમ્પો વિગેરેની અને તેને સારી સીસ્ટમમાં ચલાવવાની તથા એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની / સભાસદોની કે બીજા પક્ષનાઓની રહેશે. જો સોસાયટી સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં. તદઉપરાંત ઉપરોક્ત સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝ ના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય હોદ્દેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી કે આવી કોઈ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો બીજા પક્ષનાની મિલ્કત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પહેલા પક્ષના.....

બીજા પક્ષના.....

નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયોમનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે.

(૭) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક માટે ઉપયોગ કરી શકાશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા એલીઝીયમ એવન્યુ પ્રોજેક્ટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે ‘બિલ્ડીંગ’ માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીંગના બીજા પક્ષનાને કુલ ત્રણ ગાડીનું પાર્કિંગ મળશે જેમાં એક ગાડી પહેલા માળના પાર્કિંગ તથા બે ગાડીનું પાર્કિંગ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના પાર્કિંગમાં પાર્ક કરવાનું રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ ‘બિલ્ડીંગ’ ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે 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. મુસદ્દા રૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૮.(એ) બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિચોજનાની જમીન અને ‘બિલ્ડીંગ’ ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સુરત મહાનગરપાલિકા તથા ગ્રામપંચાયત વેરા તથા સરકારશ્રીના દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિચોજનાના મેઈન્ટેનન્સ 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 મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને માસીક ખર્ચ પેટે અથવા પહેલા પક્ષના અંદાજે ખર્ચ નક્કી કરે તેનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે. તેમાંથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં પહેલા પક્ષનાની માલીકી / કબજામાં હોય તથા વેચાણ બાકી હોય તેવા તમામ ફ્લેટોમાં કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ તેમજ ટ્રાન્સફર ફી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. / એસોસીએશન લાગુ પાડી ઉઘરાવી શકશે નહીં.

- (૯) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- (૧૦) ઉક્ત 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 ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૧) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પ્રમોટરની રજૂઆત અને બાંહેધરી :- (Representations and warranties of the promoter)

૧. પરિચોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિચોજનાના અમલ માટે પરિચોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.
૨. પહેલા પક્ષના પરિચોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે.
૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિચોજનાની જમીન અથવા પરિચોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત રહેલા નથી.
૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિચોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિચોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડિંગ નથી.

(૧૩) એલોટી આથી પ્રમોટર (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧. બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ ‘બિલ્ડીંગ’ ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજા પક્ષના બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે ‘બિલ્ડીંગ’ ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ફ્લેટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફ્લેટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ ‘બિલ્ડીંગ’ માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી ક્વર ચાને બંધ કરી શકાશે નહીં આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે ક્વર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૩. બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બિલ્ડીંગને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ‘બિલ્ડીંગ’ માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં 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 લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ જતા રહેશે.
૪. બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ ‘બિલ્ડીંગ’ ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, જેથી મજકુર ‘બિલ્ડીંગ’ ની તથા ફ્લેટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ ‘બિલ્ડીંગ’ માં તેના ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજિત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

- કર્ટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ‘બિલ્ડીંગ’ ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.
૫. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે તેમા આવેલ ફ્લેટના 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 કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર થશે.
૬. બીજા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને કે ફ્લેટમાંથી કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.
૭. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવી તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ગ્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
૮. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ ફ્લેટની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં તમોને વેચાણ વખતે નક્કી કરેલ શરતોને આધિન 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.
૯. પહેલા પક્ષનાને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉપરોક્ત પરિયોજનામાં તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ કે કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાને તે સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
- (૧૪) બીજા પક્ષના માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર એલીમીનિયમ એવન્યુમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલ્કત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીમીનિયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને 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 તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૫) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત પરિચોજના અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફ્લેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, 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 રીતે, વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૬) **પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)**

પહેલા પક્ષનાએ કોઈ નાણાંકીય સગવડ મેળવેલ નથી. પહેલા પક્ષના સદરહુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફ્લેટ નંબર : _____ ને ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો નથી 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 છતાં, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૭) **બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)**

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 પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર 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 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 દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજિત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પહેલા પક્ષના.....

બીજા પક્ષના.....

હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારીને ન લે, તો બીજા પક્ષનાની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની 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 નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદખાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૮) સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત ‘બિલ્ડીંગ’ ની ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

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

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૦) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનારા તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્ય 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 પરિચોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ટ્રેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષનાના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્ર પણ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૧) કરાર રદ કરવા બાબત :- (Severability)

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

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

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીંગના / પ્રોજેક્ટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફ્લેટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૩) વધુ બાંહેધરી :- (Further Assurances)

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

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

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેથી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૫) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજુ. પોસ્ટ એ. ડી. થી બજાવવામાં આવે તે નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના વચ્ચે નક્કી થયેલ મુખ્ય શરત મુજબ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અધુરા ફ્લેટનું ખોખું (નેકેટ) ચાને કે અંદરનું કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ (ફ્લોરીંગ, વોટર પ્રુફીંગ, ઇલેક્ટ્રીક વર્કસ, ચણતર પ્લાસ્ટર, કિચન, કલર, એ.સી., ફર્નિચર, બારી-બારણા) કર્યા વિનાનો અધુરા ફ્લેટનો કબજો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો છે અને તે મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંમતિ આપેલ છે અને તે મુજબ વેચાણ કિંમત નક્કી થયેલ છે. જેથી તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી અને જો કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી તેમજ વોટર પ્રુફીંગ કર્યા બાદ પાણી તથા અન્ય લીકેજ થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે.

આ ફ્લેટના વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

મે. ડી. એન્ડ એમ ઈન્ફા ભાગીદારી પેટી કે જે ધી ઈન્ડિયન પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૧૯૩૨ હેઠળ નોંધાયેલ છે અને જેની રજુ. ઓફીસ રૂધિવન સોસાયટી-બી, રૂંટ જકાતનાકા પાછળ, પીપલોદ, સુરત મુકામે છે જેનો તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર

રાજેશ જયંતકુમાર મકવાણા

ઉ.આ.વ.: ૫૪, ઘંઘો : વેપાર,

રહેવાસી : ૮-બી, રિવર વિન્ડ રેસીડન્સી, રેડીયન સ્કુલની બાજુમાં, પીપલોદ, સુરત.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજિત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર ચાને સાટાખત	

પહેલા પક્ષના.....

બીજા પક્ષના.....

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

આ ફ્લેટના વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

ઉ.આ.વ.: _____, ઇંદો : _____,
રહેવાસી : _____

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજુ. 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.

(૨૬) સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

બીજા પક્ષના ચાને મિલ્કત 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 એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૭) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp duty and registration)

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

(૨૮) નોંધણી :-

પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો રહેશે.

(૨૯) વિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution)

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સુરત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

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

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

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

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવાની આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા સુરત સીટી - ૧ (અઠવા ઝોન) શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા સુરત સીટી - ૧ (અઠવા ઝોન) શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ વાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. ____ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે જે નીચે મુજબ છે તે ફ્લેટ તથા

ક્રમ	ફ્લેટનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ	બાલ્કનીઓનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ	વોસ/બાલ્કનીનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ	કુલ્લે ક્ષેત્રફળ
૧				

ફ્લેટ તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર વણ-વહેંચાયેલ હીસ્સા સહીતની મિલ્કત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિત કુલ્લે દરોજસ્ત.

જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

અગ્રે-----મતુ

તગ્રે-----શાખ

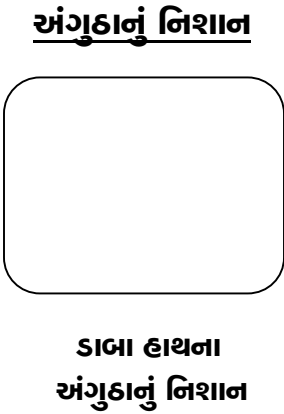
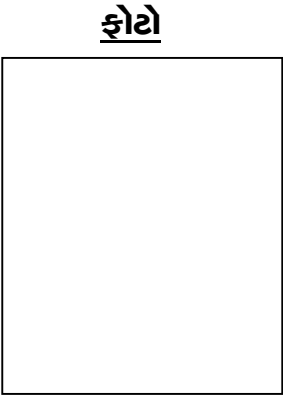
મે. ડી. એન્ડ એમ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેટી તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર રાજેશ જયંતકુમાર મકવાણા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલ્કત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	

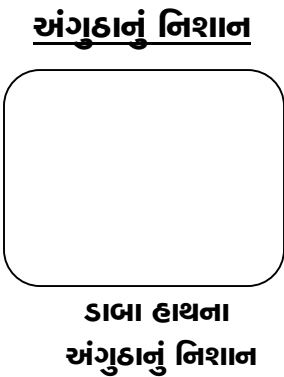
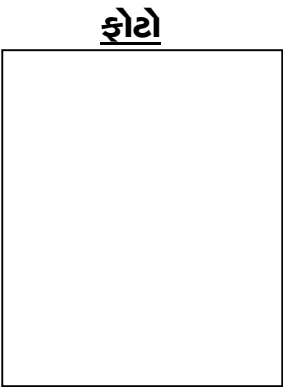
પહેલા પક્ષના.....

બીજા પક્ષના.....

પહેલા પક્ષના : -
મે. ડી. એન્ડ એમ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેટી
તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા
ભાગીદાર રાજેશ જયંતકુમાર મકવાણા



બીજા પક્ષના : -



દસ્તાવેજનો પ્રકાર	શહેર સુરતનાં મોજે - પીપલોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૭ તથા ૭૮/અ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ વિભાગ-‘B’ વાળી આશરે ૨૦૬૮૭.૪૫ ચો.મી. પૈકી વિભાગ-‘B1-B2’ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે આયોજીત “એલીઝીયમ એવન્યુ” નામની બીલ્ડીંગ નં. એ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ નં.: _____ વાળી મિલકત જેનું કુલ્લે કારપેટ ક્ષેત્રફળ આશરે _____ ચો.મી. છે
વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત	