

-:: વેચાણ અંગેનો કરાર ::-

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

શ્રી રત્ન ઈન્ફ્રાકોન (Shree Ratna Infracon)

PAN: AENFS 6872 B

સરનામું - સર્વે નંબર - ૨૪૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨૦, રાયસણ, ગાંધીનગર - ૩૮૨૦૦૭ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

શ્રી હાર્દિક ધનજીભાઈ પટેલ,

ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો- વેપાર,

રહે. ૪૪૩/એ/૧, સ્વતંત્ર બંગલોઝ, લવ-કુંશ સોસાયટી પાસે, નવા વાડજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩

અને

શ્રી હિતેન જશવંતલાલ પટેલ,

ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર,

રહે. એ/૧૧, વાસુકાનન એપાર્ટમેન્ટ, નિર્ણયનગર ગરનાલા પાસે, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૧

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

શ્રી

ઉ.વ.આ., ધર્મે હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,

રહે.

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

બંને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ - રાયસણની સીમના બ્લોક નં. ૨૪૩ ની કુલ ૩૧૩૬ ચો.મી. ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨૦ ની ૨૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીના

રહેણાંકના હેતુ માટે શરતફેર થયેલ જમીન વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી શ્રી રત્ન ઈન્ફ્રાકોનના સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નં. ૨૪૩ ની કુલ ૩૧૩૬ ચો.મી. ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨૦ ની ૨૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે શરતફેર થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી શ્રી રત્ન ઈન્ફ્રાકોન કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : “શ્રી રત્ન”, સર્વે નંબર - ૨૪૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨૦, રાયસણ, ગાંધીનગર - ૩૮૨૦૦૭ એ તેના અગાઉના માલીકો (૧) ભગવાનભાઈ દ્વારકાદાસ પટેલ (૨) આર્જવ રમેશકુમાર પટેલ, (૩) દિનેશભાઈ ડુંગરભાઈ પટેલ (૪) મહેન્દ્રકુમાર સેંધીદાસ પટેલ વિગેરેનાઓ પાસેથી તા. ૨૧-૦૧-૨૦૨૨ ના રોજ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૩૬૦ થી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ ના ફા. પ્લોટ નં. ૨૨૦ ની ૨૦૩૮ ચો.મી. જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેઓના હુકમ નં. સીબી / જમીન / બી.ખે / એસ. આર. ૩૬ / ૧૩ / વશી. ૨૩૧૫૭ થી ૨૩૧૬૯ / ૨૦૧૩, તા. ૦૮-૦૮-૨૦૧૩ થી જરૂરી શરતોને આધીન આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૩૧૭૮ થી તા. ૧૫/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન સંબંધી ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. પી.આર. એમ.: જી.એમ.સી / ૨૮૨ / રાયસણ-૧૯ / ૧૧ / ૨૦૨૧ / ૩૧૯૨ / ૨૦૨૨, તા. ૧૭-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ બિલ્ડીંગના પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ બિલ્ડીંગ બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

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

ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ સારૂ બંગલાઓનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે સદર આખી યોજના "શ્રી રત્ન" ના નામથી ઓળખાય છે અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં અમો લખી આપનારે રહેણાંકની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર "શ્રી રત્ન" નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર સદરહુ સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સભ્યો વેચાણ લેનારાઓને સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મિલકતોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

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

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે "શ્રી રત્ન" નામની (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) બંગલા નં. ધરાવતો બંગલો (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ બંગલા તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નંબરથી ગાંધીનગર ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષાર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

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

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક (એન્જીનીયર) ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમન-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત 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 ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બંગલાનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક- ૬અ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ બંગલો ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

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

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

પહેલા પક્ષના ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા "શ્રી રત્ન" માં આવેલ બંગલા નં..... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી બંગલા નં. નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત બંગલા નં. નો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા - એટલે બંગલાની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વીસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો બંગલાનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં બંગલાની અંદરની દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટિંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ બંગલો ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે બંગલો વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે 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.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત બંગલાના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યો થી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી "શ્રી રત્ન" માં આવેલ બંગલા નં. બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

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

(૧) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફ્લેટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર માળ ધરાવતા બંગલાઓનું 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 બંગલાને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો પ્રથમ પક્ષના કરી શકશે.

૧એ.

- "શ્રી રત્ન" ના (બંગલા) નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. તે યુનિટની ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.
- સદર બંગલા નં. વાળી મિલકત કે જેનો બાલ્કનીનો એરીયા ચો.મી. છે.
- સદર બંગલા નં.વાળી મિલકત કે જેનો વોશ એરીયા ચો.મી. છે.
- સદર બંગલા નં. વાળી મિલકત કે જેનો ઓપન ટેરેસનો એરીયાચો.મી. છે તે ઓપન ટેરેસની ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા છે અને તે મુજબ બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે.

ઉપરોક્ત કિંમતમાં "શ્રી રત્ન" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર "શ્રી રત્ન" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "શ્રી રત્ન" ના બંગલા નં. ની કુલ કિંમત ૧ + ૨ + ૩ માળ મળીને કુલ રૂ./- અંકે રૂપિયા છે.

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

(૧) રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "શ્રી રત્ન" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી.)

(૪) રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "શ્રી રત્ન" ની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "શ્રી રત્ન" માં દાદર, આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "શ્રી રત્ન" માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "શ્રી રત્ન" ની એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રૂફીંગ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને

પયર્ાવરણ સબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂ.- અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "શ્રી રત્ન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી બંગલાનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બંગલાનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના - મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ બંગલાની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા / પરીપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ. જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક MCLR + 2 ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કચાચ પાછી માંગી શકશે નહીં આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧૭. "શ્રી રત્ન" ના બંગલા નં. નો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR + 2 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 દિવસ સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

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

(૨.૧) "શ્રી રત્ન" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને બંગલાનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીચોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસિએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ ની જમીનનાં સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો એફ.એસ.આઈ. ફક્ત ૨૪૪૫.૬૦ ચો.મી છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI – FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૩૦૫૭.૦૦ ચો.મી ના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૮૨૮.૮૦ ચો.મી નો એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે અને અલોટીએ, સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવા પાત્ર થાયતો, બુકિંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રિવાઇઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રિવાઇઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની FSI “એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની” એટલેકે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષના બંગલાનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ - પરિયોજનામાંથી 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 વાર્ષિક MCLR + ૨ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR + ૨ ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સમંત 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 હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી

કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે) પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા 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 સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે. વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈપણ ત્રાહીતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ "શ્રી રત્ન" બંગલામાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ બંગલાનો કબજો તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બંગલાનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧. માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ બંગલો જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના બંગલાની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષામ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
૪. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ ધ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં. સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલા પક્ષના ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર "શ્રી રત્ન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી બંગલાનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, 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.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા બંગલો વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી બંગલાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે

અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાચે સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

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

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવેથી બીજા પક્ષનાચે બંગલાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧. માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને બંગલાનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બંગલાના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બંગલામાં અથવા "શ્રી રત્ન" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાચે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા 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. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

૧) બીજા પક્ષનાચે સદરહુ બંગલા નં. ની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ બંગલામાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વિસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષાતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઇલેક્ટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વિસીઝમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં

કોઈપણ પ્રકારની ક્ષાતી કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ 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/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

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

એ. સદરહુ બંગલા નં. અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં કેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષાતિ પહોંચે માટે આવું કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહુ બંગલા નં. માં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઈ. બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય / તોડફોડ બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

એફ. બંગલો તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને બંગલામાં અને સોસાયટીમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ વાપરવાનું રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા 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 જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષના બંગલાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ બંગલાનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

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

(૭.૮) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થુર, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ ધ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પરર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ, તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનિટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ બંગલાને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ બંગલો કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો છે. "શ્રી રત્ન" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ "શ્રી રત્ન" ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય

કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) બંગલાના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "શ્રી રત્ન" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સમંત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ. નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સમંત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

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

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચીત 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 દસ્તાવેજોનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળો આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળો આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષા અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.
૨. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી.
૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડિંગ નથી.
૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા વિંગ અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળે આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીની મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.
૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.
૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત સોસાયટી સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
૮. પહેલા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત બંગલાનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષા કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને ચુકવી દીધેલ છે.
૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા ગાંધીનગર શહેરી સત્તામંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

૧. બીજા પક્ષનાને બંગલાનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બંગલાની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને બંગલો જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ "શ્રી રત્ન" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
૨. બીજા પક્ષના સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી બંગલો જેમાં આવેલ છે તે "શ્રી રત્ન" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ - નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં, દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બંગલો જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે, તેમજ "શ્રી રત્ન" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.
૩. બીજા પક્ષના ઉક્ત સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર "શ્રી રત્ન" માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનિટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા

પક્ષના ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના ધ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ "શ્રી રત્ન" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ "શ્રી રત્ન" ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના બંગલાની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર "શ્રી રત્ન" ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓને રક્ષાણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ "શ્રી રત્ન" માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે સોસાયટીમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્ટેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "શ્રી રત્ન" ને તથા કોમન સુવીધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.
૫. બીજા પક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "શ્રી રત્ન" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ સોસાયટીના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા ને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.
૬. બીજા પક્ષનાએ બંગલાની કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને "શ્રી રત્ન" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને "શ્રી રત્ન" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.
૭. પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર "શ્રી રત્ન"માં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
૮. બીજા પક્ષનાને બંગલો જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં

આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

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

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચ પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત બંગલા અથવા "શ્રી રત્ન" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી બીજા પક્ષના સાથે બંગલાને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના

કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ 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 સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળેથી 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 રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજરી ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની બંગલો ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા 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 ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત "શ્રી રત્ન" ની બંગલા અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ રારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સમંત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્દ્રેસ્ટ બંગલાના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

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

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

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

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બંને પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈસ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ -

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફતે પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે ગાંધીનગરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજુ. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

શ્રી રત્ન ઈન્ફ્રાકોન (Shree Ratna Infracon)

સરનામું - સર્વે નંબર - ૨૪૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા),

ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨૦, રાયસણ, ગાંધીનગર - ૩૮૨૦૦૭

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:

નામ :

સરનામું :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એક બીજાને 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.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા) -

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન -

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

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ -

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

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો -

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે ગાંધીનગર શહેરની હકુમત ધરાવશે. આ કરારની સામે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ ગાંધીનગર શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ-૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ રાયસણની સીમના બ્લોક નં. ૨૪૩ ની કુલ ૩૧૩૬ ચો.મી. ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨૦ ની ૨૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે શરતફેર થયેલ જમીન જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : શગુન - ૧૪ નામની યોજના.

પશ્ચિમે : ૯.૦૦ મીટર નો ટી.પી. રોડ.

ઉત્તરે : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨૨.

દક્ષિણે : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૦૮.

પરિશિષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી બંગલા નં. ની ચો.મી. પ્લોટની જમીન તથા સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીનમાં વણવહેચાયેલ વરાડે પડતી ચો.મી. એમ મળી કુલ ચો.મી. જમીન તથા-

પરિશિષ્ટ- એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત "શ્રી રત્ન" નામના બંગલાઓ પૈકી બંગલા નં. ના બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. છે તે બંગલાના બાંધકામવાળી મિલકત કે જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-બી

બંગલાનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ :

એનેક્ષર-એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ.

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

બંગલાની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂ./- રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.
આજરોજ તા. - -૨૦૨૨ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મુકામે...

પહેલા પક્ષનાની સહી

સાક્ષી

શ્રી રત્ન ઈન્ફ્રાકોન (Shree Ratna Infracon)

૧ - -----

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-

શ્રી હાર્દિક ધનજીભાઈ પટેલ

૨ - -----

શ્રી હિતેન જશવંતલાલ પટેલ

-: નોંધણી અધિનિયમ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ :-

પ્રથમ પક્ષના / લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
શ્રી રત્ન ઈન્ફ્રાકોન (Shree Ratna Infracon) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર- ----- શ્રી હાર્દિક ધનજીભાઈ પટેલ ----- શ્રી હિતેન જશવંતલાલ પટેલ		
બીજા પક્ષના / લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
----- શ્રી		