

-: વેચાણ અંગેનો કરાર :-

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તા :..... માહેસને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને....

:: આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના::

શ્રી

ઉ.આ.વ....., જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :-

રહેવાસી :

PAN :

આધાર કાર્ડ નં.

મો.નં.

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

:: આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના::

મે. દર્શન એન્ટરપ્રાઇઝ, { PAN : AAOFD 4614 R }

ઠે. બ્લોક નં. ૧૫, ૬૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૫, એફ.પી. નં. ૧૧૪ પૈકી, સબ પ્લોટ નં.

૨/બી, મોટાવરાછા, સુરત.નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

અશ્વિનભાઈ કરશનભાઈ ઝાલાવાડીયા

ઉ.આ.વ. ૫૨, જાતના : હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર,

રહેવાસી :- ૨૦, હરિદર્શન સોસાયટી, રામજીકૃપા સોસાયટીની પાસે, કતારગામ, સુરત.

PAN : AABPZ 9609 B

આધાર કાર્ડ નં. ૩૮૦૮ ૩૧૪૨ ૭૬૩૮

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) બંન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો સુરત સીટી (અડાજણ) ના મોજે ગામ **મોટાવરાછા**ના રે. સર્વે નં. ૨૧, બ્લોક નં. ૧૫ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૮૮-૦૨ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૩, બ્લોક નં. ૬૧ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૪૩ ચો.મી., મળી કુલ ૧૨૫૪૫ ચો.મી. જમીનને **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૫ (મોટાવરાછા)** લાગુ પડતા **એફ.પી. નં. ૧૧૪ થયેલ છે.** જેનું ક્ષેત્રફળ **૮૧૭૮ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે તે ફા. પ્લોટની બીનખેતીની રહેણાંક હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૮ ચો.મી. છે તે સબ પ્લોટ નં. ૨ માં પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૨/એ કે જેનું ૧૭૩૭.૫૮ ચો.મી. છે તથા સબ પ્લોટ નં. ૨/બી કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૨૧.૪૨ ચો.મી. છે તે પૈકી **સબ પ્લોટ નં. ૨/બી ની ૩૪૨૧.૪૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન** અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી હાઈરાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગોના બાંધકામ માટે પ્લાન પાસ કરીને, બાંધકામની રજાચિઠી નં. TDO/DP/No.: 515, તા. 06/01/2018 થી આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી હાઈરાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગોના બાંધકામ માટેના રીવાઈઝ્ડ પ્લાન પાસ કરીને, બાંધકામની રજાચિઠી નં. T.D.O./DP/No.: 155, Date : 10-12-2021 થી આપવામાં આવેલ છે.

જેતે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી નિયમો તથા જરૂરત હોય તેવા ફેરફાર સુધારા-વધારા સિવાય બાંધકામ, પ્લાન અને સ્પેશીફીક કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

બુક્લેટ વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો ફોટાઓ ફક્ત માહિતી માટે જ છે. જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટે જ 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.

તમો પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને, અમો બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **"લક્ષ્મીનારાયણ સ્કાય"** ના બિલ્ડીંગ-.....નામાળ પર આવેલ **ફ્લેટ નં.....** (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **ફ્લેટ** અથવા **મિલકત** તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નંબરથી, સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

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

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કિટિક પાસે ડીઝાઈન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવાર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે ૫૯ીં અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

સુડા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે. અને તેમાં આંશીક કરેલ ફેરફારની જાણ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના જે ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ/સુરત મહાનગરપાલીકા (સુડા) પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ મેળવી લેવાની રહેશે. અને સદર પરમીશનો રીન્યુઅલ કરાવવાની જવાબદારી વખતો-વખત પહેલા પક્ષના એલોટીની રહેશે.

પહેલા પક્ષનાએ, ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ-..... નામાળ પર આવેલ ફ્લેટ નં..... ની માંગણી કરતા બીજા પક્ષનાએ વેચાણ કરાર કરેલ છે અને તે વેચાણ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ કરારથી ફ્લેટ નં..... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા..... ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા 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 વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

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

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-13 હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગના ફ્લેટ વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-1908 મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી **બિલ્ડીંગ-..... નામાળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.....** પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

-:: શરતો ::-

(૧) બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ કુલ ૩ (ત્રણ) નંગ એપાર્ટમેન્ટ કે જેમાં બિલ્ડીંગ-એ માં ૧ થી ૧૪ માળ અને બિલ્ડીંગ-બી અને સી માં ૧ થી ૧૩ માળ તથા અગાસી ધરાવતા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સૂચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય, તેવા તથા આર્કિટેક્ટ તથા સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઇનરે સારી સુવિધાઓ માટે તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો સંમતિથી કરાવી શકશે.

૧.(એ) બિલ્ડીંગ-..... ના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરીયા..... ચો.મી. છે તે ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) છે.

૧.(બી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા.....અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વખતો વખત ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો ન ચુકવે તો માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે.

૧. રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ ચુકવવાની રહેશે.

૨. કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ “બિલ્ડીંગ”નું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નુ બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

૩. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. નુ પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્વેબનુ કાસ્ટીંગ થાય સમપ્રમાણમાં ચુકવવાની રહેશે.
 ૪. કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ “બિલ્ડીંગ”ની દિવાલોનુ ચણતર કામ, અંદરનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.
 ૫. કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ “બિલ્ડીંગ” માં દાદર, લીફ્ટવેલનુ આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.
 ૬. કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ “બિલ્ડીંગ” માં ફ્લોરીંગકામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનુ કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.
 ૭. કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ “બિલ્ડીંગ” ની લીફ્ટનુ ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર સીસ્ટમનુ કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનુ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.
 ૮. બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને “બિલ્ડીંગ”નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આવ્યેથી ફ્લેટનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.
- ૧.(સી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે અથવા દસ્તાવેજ થાય તે તથા બી.યુ.સી. ની તારીખ પૈકી જે પહેલી તારીખ આવે ત્યાં સુધીનુ જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરવાનુ છે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ઓક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા

ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચૂકવવાના રહેશે.

૧.(ડી) સરદહુ પરિયોજનામાં એલોટીને એલોટ કરેલ બિલ્ડીંગના અગાસી ઉપર તેમજ બિલ્ડીંગની બહારની બાજુ તથા પરિયોજનાના માર્ચન, સી.ઓ.પી. કમ્પાઉન્ડમાં કોઈપણ નામની તકતી, સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબર લગાડી શકશે નહીં. અગાસી તેમજ કમ્પાઉન્ડના માર્ચનમાં તકતી લગાડવાનો સાઈન બોર્ડ, જાહેરાત અથવા જાહેર ખબરના સંપૂર્ણ હકક અધિકાર પ્રમોટરનો રહેશે અને તે માટે જરૂરી પરમીશન પ્રમોટર પાસે લેવાની રહેશે.

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

૧.(એફ) જો પહેલા પક્ષના નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતી વાર્ષિક (૮) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈઓ બંન્ને પક્ષકારોની સમંતીથી ફરેફાર થઈ શકશે.

૧.(જી) **બિલ્ડીંગ-..... નામાળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.....નો કારપેટ એરીયા.....ચો.મી. છે.** જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો ફરેફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયા જાણ પહેલા 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 પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ (નવ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવાણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

(૨) “બિલ્ડીંગ” ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલીકા/શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા) દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.(એ) બંન્ને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખૂબ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસિએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે જે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૬૧૫૮.૫૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે,

વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જાણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૯૨૩૭.૮૩ ચો.મી.** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર લાભ લેવા ધારેલા **૯૨૩૬.૫૫ ચો.મી.** (વધારો)નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પરંતુ પાઈપલાઈન, ટાંકી વિગેરે ટેરેસમાં હોવાથી સાફ-સફાઈ, રીપેરીંગની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તે માટે વખતો વખત ટેરેસમાં આવજાવ કરી શકશો. તે સાથે સંમત થઈને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહીં અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો તે આ કારણથી રદ થાય સહી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટના બે ભાગલાપાડી ભાગલા પ્લાન મંજૂર કરાવવો કે રીવાઈઝ પ્લાન કરાવવો તેમજ પ્લાનમાં કોઈપણ મંજૂરીને પાત્ર ફેરફાર કરાવવા માટે પહેલા પક્ષનાની આ વેચાણ કારણથી સહી સંમતી ગણી લેવાની રહેશે.

- (૪) બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચૂકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

- ૪.(એ) આ કારણમાં જાણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચૂકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કારણના

ખંડ ૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

વધુમાં, ઉપરોક્ત જાણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખ ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચૂકવણી માટે ઉપરોક્ત જાણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

- (૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે **એનેક્સ સી** થી જોડેલ છે.
- (૬) બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટનો કબજો તારીખ : ૩૧-૧૨-૨૦૨૮ ના રોજ અથવા તે પહેલા, પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર

જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનુ વ્યાજ ખંડ ૪ માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે.

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

- ૬.(એ) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે
- ૬.(બી) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(સુડા), કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- ૬.(સી) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે
- ૬.(ડી) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતા 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
- ૬.(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે
- ૬.(એફ) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

(૭) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી(Procedure for taking possession)

બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી “બિલ્ડીંગ” નું વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા

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

૭.(એ) BUC આવી ગયેલ છે તથા બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય કે ચાલુ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલા 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 બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તો તે માટે વહેલી ચુકવેલી રકમનું વ્યાજ ગણાશે નહીં.

૭.(બી) **પહેલા પક્ષના ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allottee to take possession of (Flatt) :-**

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ, ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ તથા પેરા નં. ૧.(ઈ) મુજબના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં બાકીની અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા 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, સુરત

મહાનગરપાલીકાન/ગ્રામ પંચાયત તથા સુડાના વેરા વિગેરે મુજબની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે.

૭.(સી)

પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન પ્રોજેક્ટમાં અથવા “બિલ્ડીંગ” માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, ક્લર, યંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આવી માળખાકીય ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ ક્રારમાં જાણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા 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 રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે અન્ય સભાસદો કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનેશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.(ડી)

બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

(૧) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 જનહાનિ થાય તો.

- (૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓના જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતક્રવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો.
- (૩) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો.
- (૪) પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી બાથરૂમનું પાણી લીકેજ થાય અને જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના હીસાબે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો.

ઉપરોક્ત મુદ્દા નંબર : ૭.(ડી) ના ૧ થી ૪ મુદ્દા માટે બીજા પક્ષનાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.(ઈ)

- (૧) કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈસ્ટોલેશન તથા ડ્રેનેજ લાઈન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ

બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

- (૨) BUC મેળવ્યા બાદ ફાયર સીસ્ટમ, લીફ્ટ, ઈલે. મોટરો, ઈલે. ફીટીંગો, જનરેટર, સબસ્ટેશન, ઇન્ટરકોમ ફોન, ઇલેક્ટ્રોનિક સીસ્ટમ, પાણીના પમ્પો વિગેરેની અને તેને સારી સીસ્ટમમાં ચલાવવાની તથા એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટી / સભાસદો કે પહેલા પક્ષનાની રહેશે. જો સોસાયટી સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં. તદ ઉપરાંત 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 પહેલા પક્ષનાની મિલકત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાને અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે.

- (૮) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક માટે ઉપયોગ કરી શકાશે. બીજા પક્ષના દ્વારા **"લક્ષ્મીનારાયણ સ્કાય"** 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 પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણાં લીધેલ નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોને પાર્કિંગનો તેઓનો ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.
- (૯) પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટી ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી

તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતિપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.(એ)

બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ કે BUC બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના (સુડા) તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના 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 પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ....-..... અથવા બીજા પક્ષના અંદાજે ખર્ચ નક્કી કરે તેનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે. તેમાંથી ઉપર મુજબનો ખર્ચ કરવાનો રહેશે. વધુમાં બીજા 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 ઉધરાવી શકશે નહીં.

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

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) બીજા 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 સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૨. બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા) પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.
૪. ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
૫. પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે (સુડા) આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
૬. બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકસાન પહોંચે.
૭. બીજા પક્ષના આ પરિયોજના અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હક્કોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.
૮. બીજા પક્ષના ખાતરીપૂર્વક જાણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જાણાવવામાં આવેલી રીતે પહેલા પક્ષના-એલોટીને ઉક્ત ફ્લેટનું વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશન બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જાણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને સુરત શહેર વિકાસ મંડળ (સુડા), ક્લેક્ટર વિગેરે સરકારી એજન્સીના કાયદા તથા શરતોને આધિન પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦. બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ને ચુકવેલ છે/ ચુકવી દઈશું.

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

૧. પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, બિલ્ડીંગના નિમયો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા) ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
૨. પહેલા પક્ષના બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવંલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકસાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (સુડા)ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે, તેના માળખાં અને ફ્લેટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફ્લેટને નુકસાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે, તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી ક્વર યાને 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 બીજા પક્ષનાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૩. પહેલા પક્ષના ઉક્ત બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બિલ્ડીંગને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા)ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જાણાવેલ જોગવાઈઓનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ જતા રહેશે.
૪. પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં અને બહારની ક્લર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, જેથી મજકુર બિલ્ડીંગની તથા ફ્લેટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગમાં તેના ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.
૫. પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે તેમાં 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 પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર થશે.

૬. પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને કે ફ્લેટમાંથી કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.
૭. આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવી તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા-ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.
૮. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે, મજકુર બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ ફ્લેટોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં તમોને વેચાણ વખતે નક્કી કરેલ શરતોને આધિન સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે.
૯. બીજા પક્ષનાને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉપરોક્ત પરિયોજનામાં તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ કે કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાને તે સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
- (૧૫)** પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (૧૬)** આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત પરિયોજના અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે ફ્લેટ વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર

પહેલા 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 બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.(Promoter shall not mortgage or create charge)

સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. બીજા પક્ષના સરહુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ સદર ફ્લેટ/મિલકત ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)

બીજા પક્ષના, આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો

બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત બિલ્ડિંગના ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

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

આ કરારમાં, બંને પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

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

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

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

આ કરાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને 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 માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીંગના / પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરી :- (Further Assurances)

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

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

આ કરાર, બીજા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફત, બીજા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી 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 થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

મે. દર્શન એન્ટરપ્રાઇઝ,

ઠે. બ્લોક નં. ૧૫, ૬૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૫, એફ.પી. નં. ૧૧૪ પૈકી, સબ પ્લોટ નં. ૨/બી, મોટાવરાછા, સુરત. **નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર**

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,
રહે.

મો. નં.

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

(૨૭) સંયુક્ત એલોટીઓ (Joint Allottees) :-

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

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

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો 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, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને..... 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 હકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, કરવાનો રહેશે અને કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો સુરત સીટી (અડાજણ) ના મોજે ગામ મોટાવરાછાના રે. સર્વે નં. ૨૧, બ્લોક નં. ૧૫ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૮૮-૦૨ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૩, બ્લોક નં. ૬૧ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૪૩ ચો.મી., મળી કુલ ૧૨૫૪૫ ચો.મી. જમીનને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૫ (મોટાવરાછા) લાગુ પડતા એફ.પી. નં. ૧૧૪ થયેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૧૭૯ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે તે ફા. પ્લોટની બીનખેતીની રહેણાંક હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૯ ચો.મી. છે તે સબ પ્લોટ નં. ૨ માં પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૨/એ કે જેનું ૧૭૩૭.૫૮ ચો.મી. છે તથા સબ પ્લોટ નં. ૨/બી કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૨૧.૪૨ ચો.મી. છે તે પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨/બી ની ૩૪૨૧.૪૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની ખુલ્લીજમીન.

પરિશિષ્ટ-એ

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો સુરત સીટી (અડાજણ)ના મોજે ગામ મોટાવરાછાના રે. સર્વે નં. ૨૧, બ્લોક નં. ૧૫ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૮૮-૦૨ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૩, બ્લોક નં. ૬૧ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૪૩ ચો.મી., મળી કુલ ૧૨૫૪૫ ચો.મી. જમીનને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૫ (મોટાવરાછા) લાગુ પડતા એફ.પી. નં. ૧૧૪ થયેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૧૭૮ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે તે ફા. પ્લોટની બીનખેતીની રહેણાંક હેતુ માટેની જમીનમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૮ ચો.મી. છે તે સબ પ્લોટ નં. ૨ માં પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૨/એ કે જેનું ૧૭૩૭.૫૮ ચો.મી. છે તથા સબ પ્લોટ નં. ૨/બી કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૨૧.૪૨ ચો.મી. છે (જે અંગેનો પ્લાન તા.૨૨-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ પાસ કરેલ છે) તે પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨/બી ની ૩૪૨૧.૪૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ-રાઈઝ ઈમારત કે જે "લક્ષ્મીનારાયણ સ્કાય" ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતમાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ-..... ના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં., વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે મુજબ છે.

પાર્સીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	રેરા મુજબ વોશ એરીયા (ચો.મી.)	રેરા મુજબ બાલ્કની એરીયા (ચો.મી.)	રેરા મુજબ ટોટલ કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)

જેનો બિલ્ડ અપ એરીયા ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે તે ફ્લેટ તથા બિલ્ડીંગના તળની જમીનમાં પાર્કિંગ તથા કોમન વપરાશનની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાનીચો.મી. જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત કુલ દરોજસ્ત.

સદરહુ બિલ્ડીંગ-..... ની ચતુરસીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-

પરિશિષ્ટ-બી

બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ**એનેક્સર-એ**

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્સર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા પરિયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનેક્સર-સી

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના-એલોટી તરફથી રૂા..... ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડિપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

અત્રે.....મતુ

તત્રે.....શાખ

બીજા પક્ષના પ્રમોટરની સહી :**સાક્ષીઓની સહી**

મે. દર્શન એન્ટરપ્રાઇઝ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

X_____

(અશ્વિનભાઈ કરશનભાઈ ઝાલાવાડીયા)

X_____

X_____