કબજા વગરનો વેચાણનો કરાર યાને સાટાખત

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૯ ના .... ને વાર : ...... વાર, તારીખ : ..... મી માહે : .... સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને, :–

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનાર

.... , જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. .... , ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : .... , ... પાન નંબર :

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતનાં લેખમાં "તમો" યા પહેલા પક્ષનાં" (એલોટી) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલા પક્ષના પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ, એસાઈનીઝ, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) જોગ લિ.

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર

કેકેબી રીયલ્ટી, એક ભાગીદારી પેઢી ઠેકાણુ : ૫૦૩, ઈન્ટરનેશનલ બીઝનેશ સેન્ટર, બીગ બજાર પાસે, પીપલોદ, સુરત –ડુમસ રોડ, સુરત પાન નં. AAOFK9941L તરફે તેના હર્તા કર્તા ભાગીદાર **શ્રી મનસુખભાઈ ખીમજીભાઈ ભાલાળા,** જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૬૩, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી : ૫૦૧, રીવર રેસીડન્સી, પુજા અભિષેકની પાછળ, પાંડવ બંગ્લોઝ નજીક, પારલે પોઈન્ટ, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના પાન નંબર :

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતનાં લેખમાં "હમો" યા બીજા પક્ષનાં" (પ્રમોટર) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષના પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ, એસાઈનીઝ, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) જોગ લિ.

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ કબજા વગરના વેચાણના કરાર યાને સાટાખતના લેખથી એક બીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે, :–

કબજા વગરનો વેચાણ કરાર	પીપલોદ સ.નં. ૭૪	ટી.પી. ૬ એફ.પી. ૧૩	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ ચો.મી.

(એ) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા : સુરતસીટીના મોજે : પીપલોદની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૭૪, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬(પીપલોદ) ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩, થી નોંધાયેલી ૪૩૬૦.૦૦ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષનાએ તેના માલીકો એસએનએસ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી કનેથી તા. ૨–૧૧–૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતસીટી–૧ (અઠવા) ના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુ. નં. ૧૯૩૧૪, તા. ૨–૧૧–૨૦૧૮ થી હમો બીજા પક્ષના યાને કેકેબી રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢીના નામે નોંધણી થયેલ છે.

(બી) હમો બીજા પક્ષના સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત અમો બીજા પક્ષનાના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે તેમાં ૧૯ માળના બે બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવામાં આવશે અને તે યોજનાનુ નામ "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" આપવામાં આવેલ છે.

(સી) સદરહુ જમીન ઉપર હમો બીજા પક્ષનાએ સુરત મહાનગરપાલીકાની બાંધકામની પરવાનગી નંબર : ટીડીઓ/ડીપીએ/નં. ૦૬૦, તા. ૨૦–૭–૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે તથા ત્યારબાદ રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નંબર : ટીડીઓ/ડીપીએ/ નં. ૦૪૮, તા. ૧૭–૪–૨૦૨૩ થી આપેલ છે તેમાં હમોએ સુરત મહાનરગપાલીકાને જે કાંઈ બાંહેધરી તથા એગ્રીમેન્ટો લખી આપેલ છે જે હમો બીજા પક્ષનાને કબુલ મંજુર છે તથા તે મંજુર થયેલા લે–આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ : ૧૪ મુજબ અન્ય જોગવાઈઓ લાગુ પડતી હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

(ડી) હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા બાબતે રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ સને ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નંબર : PR/GJ/SURAT/SURATCITY/SUDA/ _________________ , થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(ઈ) હમો બીજા પક્ષના ધ્વારા જે જમીન ઉપર "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" નુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જેની તળની જમીનના માલીકી હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) તથા તેથી સ્થળ, સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલ રેકર્ડના ઉતારા તથા જમીન દફતરના રેકર્ડ તથા સીટીસર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો

તથા બીજા પક્ષનાના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ તથા પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ રીતે સંતોષ થયેલ છે.

(એફ) સદરહુ પ્રોજેકટ "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" ના લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે તે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ, પ્લાન, બાંધકામ પ્લાનની નકલોનુ તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને જેની પ્રમાણીત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–બી માં જોડવામાં આવેલ છે.

(જી) હમો બીજા પક્ષના ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી અને પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(એચ) તમો પહેલા પક્ષનાએ ‘‘ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ’’ બિલ્ડીગમાં આવેલ .... ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકત ખરીદ કરવા માટે ઈચ્છા દર્શાવેલ છે જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

(આઈ) સદરહુ "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" માં બિલ્ડીગ નંબર : ...... માં આવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદરહુ ફલેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા : .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા લીફટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનુ ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલનો વિસ્તાર વોશ એરીયા, તથા બાલ્કની એરીયા તથા ઓપન ટેરેસ એરીયા, તેમજ સ્ટ્રચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે. અને આ માપની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

(જે) આ કરારમાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓની પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ

રાજીખુશીથી નીચે પ્રમાણેની શરતો પ્રમાણે રેરા અધિનિયમની કલમ : ૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે આ કરાર બંને પક્ષકારોની સંમતિથી રજી. એકટ સને ૧૯૦૮ અન્વયે નોંધણી કરવામાં આવશે.

(કે) આ કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ શરતોને આધીન હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે પરિશિષ્ટોમાં જણાવેલ ફલેટ તથા તેને લાગુ પડતા વણ વહેંચાયેલ જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલકત વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ નીચેની શરતોને આધીન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે જેની મુખ્ય શરતો નીચે મુજબ છે.

<u>શરતો</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા – "આઈ" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા બીજા પક્ષના કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે પહેલા પક્ષના કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહીતનુ બિલ્ડીંગનુ પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં ફલેટનો ફલોર, પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કીમતની ગણતરીમાં જમીનની કીમત, (બિલ્ડીંગ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાઠવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામ સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે, પરંતુ પહેલા પક્ષના પોતાના બિલ્ડીંગમાં વ્જિળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો બીજા પક્ષના તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો પહેલા પક્ષના તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા, બીજા પાનાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧.૨) મજકુર "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" ના બિલ્ડીંગ નંબર : ...... માં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકતની કુલ કીમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... છે અને તે કીમતે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે ઉપરોકત કીમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝનો તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીગ સહીતની ફેસીલીટીનો સમાવેશ થયેલ નથી. હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં પુરેપુરા ઉપયોગમાં લઈ શકાય તેવા ભાગ તરીકે નીચે મુજબ આપવામાં આવેલ છે.

(એ) બાલ્કની/વોશ એરીયા ચો.મી. –

(બી) ઓપન ટેરેસ ચો.મી. –

(૧.૩) સંપુર્ણ કીમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદરૂપ જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસર વધારો આથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. અમો બીજા પક્ષના બાંહેધરી આપે છે કે, પહેલા પક્ષના પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે બીજા પક્ષના જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલ પહેલા પક્ષનાને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

<u>(૧.૪</u> <u>(અ.)</u> પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કીમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) એડવાન્સ તરીકે નીચે મુજબના અવેજે ચુકવી આપેલ છે.

પેમેન્ટની વિગત

અ.નં.	બેંકનુ નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				
૨.				
			કુલ્લે રૂા.	

આમ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની ઉપર પ્રમાણેની રકમ મળી ગયેલ છે અને બાકીની રકમ ૯ માસમાં વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ચુકવી આપવાની રહેશે.

હપ્તો ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી/તબકકો	અવેજ ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૧૦%
૨	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૫૦%
૩	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ, અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૮૦%
૪	દિવાલ, ઈનર પ્લાસસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ	૮૫%
૫	સ્ટેર કેસ, લીફટવેલ, સેનેટરી ફીટીગ્સ, ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૯૦%
૬	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીગ,વોટરપ્રુફીગ, ટેરેસ, લીફટ, ઈલે. કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૯૫%
૭	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)	૧૦૦%

ચુકવણીની પધ્ધતિ (mode of payment):-

સદરહુ કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા બીજા પક્ષનાનો બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષના તમામ ચુકવણી કરશે, તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **''કેકેબી રીયલ્ટી" એક ભાગીદારી પેઢી''** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો પહેલા પક્ષના ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમણે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (બ) સદરહુ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે પહેલા પક્ષના રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે, જે બીજા પક્ષનાને બાંધકામ સહીનત ચુકવવાના હોય તે અમો બીજા પક્ષના કહે તે પ્રમણે તમો પહેલા પક્ષનાએ જુદા ચુકવવાના રહેશે, તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો ફલેટના વેચાણ કીમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) સદરહુ બીજા પક્ષનાની મીલકતમાં અવોલ જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર્સ) ફીટીગ અને એમનીટી વિગેરે આપેલ છે, પરંતુ બીજા પક્ષનાઓ કાયદાની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા પહેલા પક્ષનાને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી બીજા પક્ષના પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–"૨"

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ પહેલા પક્ષનાને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીરયાની બીજા પક્ષના પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે, કારપેટ એરીયાની બીજા પક્ષના ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કીમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કીમતની બીજા પક્ષના ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કીમતમાં ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે, જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો બીજા પક્ષના નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે પહેલા પક્ષનાને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો બીજા પક્ષના ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે, આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ આવશે.

(૧.૭) સદરહુ બીજા પક્ષના ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) પહેલા પક્ષનાને ફલેટ સંપુર્ણ માલીકીનો રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે, એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનોએક સ્વતંત્ર પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક પહેલા પક્ષનાનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) સદરહુ બીજા પક્ષના ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશન/મંડળીની બીજા પક્ષના જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે પહેલા પક્ષનાને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં

સહી કરીને બીજા પક્ષનાને પરત કરવાના રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના તે અરજી વિગેરે પહેલા પક્ષનાના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદ્દારૂપી બાગલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો પહેલા પક્ષના તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) સદરહુ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, સુરત મહાનરગપાલીકા અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ,મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે પહેલા પક્ષના પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવી આપવા માટે બીજા પક્ષના કબુલ થાય છે. જો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે કે, મીલકત તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જે જવાબદાર રહેશે.

(૧-૧૦) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APPARTMENT
પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ::–

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) પહેલા પક્ષનાએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે.., નો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરેલ છે. હાલ મંજુર પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૪.૦૦ પ્રમાણે ૧૭૪૪૦.૦૦ ચો.મી. મળવા પાત્ર મેળવી જે પૈકી ૧૭૪૩૯.૩૩ ચો.મી. માં હાલ બિલ્ડીગ નં. એ તથા બી. નું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે, વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર (બીયુસી) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. તથા વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા મજકુર બિલ્ડીગ ઉપર આવેલ ટેરેસ યાને અગાસીના વપરાશી હકકો એસોસીએટશન ઓફ એલોટી યાને સોસાયટીનો તથા ખરીદનાર પહેલા પક્ષનાનો રહેશે. પ્રમોટર

તથા પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલિકી માત્ર પમોટરની રહેશે.

(2) Adjustment appropriation of payment બીજા પક્ષનાને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ પહેલા પક્ષના પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાપાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે પહેલા પક્ષના આથી બીજા પક્ષનાને અધિકૃત કરે છે. બીજા પક્ષના પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત તમો પહેલા પક્ષનાને કોઈ વાંધો/ માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૩) TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનુ સત્વ છે, બીજા પક્ષના તેમજ પહેલા પક્ષના માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. બીજા પક્ષના સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકટુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો તેમજ પહેલા પક્ષના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે, તેવી જ રીતે પહેલા પક્ષના પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪)–(એ) ની જોગવાઈઓ મુજબ ચુકવી આપશે પરંતુ જો બિલ્ડીગનુ બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ, ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે, બીજા પક્ષના કબુલ કરીએ છે કે, ત્યારબાદ વહેલી ટકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT

પ્રોજેકટ/ બિલ્ડીગનુ બાંધકામ

સદરહુ બીજા પક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીગ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગેતે (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ. આર.(એફ.એસ.આઈ) પહેલા પક્ષનાએ જોયેલ છે. તથા બીજા પક્ષના ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ કરેલ છે. સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ

કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT :-

બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો તા. ૩૧–૩–૨૦૨૭ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો બીજા પક્ષના ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ)પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા પહેલા પક્ષનાને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા પહેલા પક્ષનાને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો બીજા પક્ષના કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ પહેલા પક્ષના પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ સાકલોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય, તો પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે કે બીજા પક્ષના કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય–મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ બીજા પક્ષના આ કરારની શરતો મુજબ ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીશ) આપશે અને ૧૫ દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનુ સંપુર્ણ બાંધકામ ગઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો પહેલા પક્ષના દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ બીજા પક્ષનાને લેખીત જાણ કરે, ત્યારે પહેલા પક્ષનાએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે

જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનસીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ તથા નોંધણી માટે વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ બીજા પક્ષનાને ચુકવી, ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) બીજા પક્ષના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય પહેલા પક્ષના ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો બીજા પક્ષના પોતાની બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે, અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીશ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે રકમ રદ કરવાનો ઈરાદો જણાશવે, જો પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષના ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીશના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો બીજા પક્ષના (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

પહેલા પક્ષના કબુલ થાય છે કે, તથા કર્ન્ફમ થાય છે કે બીજા પક્ષના ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે, તથા બીજા પક્ષના તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાળીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરશે, પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ પહેલા પક્ષના કબુલ થાય છેકે તેના બીજા પક્ષના વિરુધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી, અને બીજા પક્ષના આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છૂટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે, પરંતુ પહેલા પક્ષના કબુલ થાય છે તથા કર્ન્ફમ કરે છે કે, જયારે બીજા પક્ષનનાની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે પહેલા પક્ષના કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો બીજા પક્ષના એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ તમામ રકમ બીજા પક્ષના ચુકવાયેલ તમામ રકમ બીજા પક્ષનાના રદ્દીકરણની તારીખથી દિન–૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)
પહેલા પક્ષનાની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી પહેલા પક્ષના જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને પહેલા પક્ષના ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સમાં પહેલા પક્ષના કબજો લેવામાં નિફ્ષ્ળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણેપહેલા પક્ષના–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય, ત્યારે બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે રકમ હોય તે ચુકવવા માટે બીજા પક્ષના ધ્વારા, પહેલા પક્ષનાને નોટીશ આપ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં તમામ રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપશે એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. બીજા પક્ષના ચુકવેલ રકમ બીજા પક્ષનાની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી બીજા પક્ષના તે રકમ તબદીલ કરી દેશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER
બીજા પક્ષના આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) બીજા પક્ષના પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તનમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તનથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) બીજા પક્ષના પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) બીજા પક્ષનાનો પ્રોજેકટ ઉપર ટાઈટલ કલીયરન્સમાં જણાવેલ પ્રોજેકટ લોન સિવાય કોઈપણ પ્રકારના બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈકપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી, લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય તથા અમલી છે, તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં બીજા પક્ષના હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) બીજા પક્ષનાને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કેબાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાથી આ કરારથી પહેલા પક્ષનાના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) બીજા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય, તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષના ઉકત ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ કરવા અંગે બીજા પક્ષનાને કોઈજાતનુ બંધન નથી તેવી બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે બીજા પક્ષના, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી અને શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો પહેલા પક્ષનાને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી, સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી, સાચવણી માટે બીજા પક્ષનાઓ જવાબદાર રહેશે.

(કે) બીજા પક્ષનાઓ, સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ, અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે, તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાતિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કેસરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહકની કોઈપણ નોટીશ સહીત) બીજા પક્ષનાને સરકારશ્રી તરફથી કોઈ નોટીશ મળેલ નથી.

(૮) પહેલા પક્ષના/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતનો કબજો જયારથી સુપ્રત કરવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહુ મીલકતની ખુબ જ સારી રીતે તેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મીલકત જેમાં આવેલ છે જેનો ઉપયોગ "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" ના નિયમો, અધિનિયમો, પેટા નિયમોની વિરુધ્ધ ના કરશે નહી, તેમજ કોઈ તોડ ફોડ સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરુધ્ધ હોય તે કરશે નહીં અને સુરત મહાનગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે કરાવશે નહીં તેમજ ઉપર જણાવેલ શરતોને આધીન તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ ખાતરી આપેલ છે.

(બી) પહેલા પક્ષના પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં, પહેલા પક્ષનાની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ફ્લેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામ માટે પહેલા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

(સી) પહેલા પક્ષના ફ્લેના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે, તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે, તેવા ભંગ માટે જે જવાબદાર રહશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે, કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં, તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા સદરહુ મીલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડ ફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ આવનાર બિલ્ડીગોના એલીવેશનમાં કે બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ ઈમારતની સાથે તેમજ બિલ્ડીગનીસાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી જેથી સદરહુ મીલકતને તથા બિલ્ડીગની કોમન

સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. વળી બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતના તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમ, બીમો, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ ફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય કોઈ રીતે ઈમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(એફ) પહેલા પક્ષના બિલ્ડીંગમાં અથવા કેમ્પસમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહી જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી ફલેટના ફર્નીચર કે બીજા કામકાજ માટેના માલ સામાનની હેરફેર લીફટ મારફતે કરવાનો રહેશે નહીં.

(જી) ફલેટને સબંધિત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકરશ્રી, ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધીત પહેલા પક્ષનાના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં પહેલા પક્ષના ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા અથવા કોઈ જાહેર સત્તા ફલેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમ મેળવેલ સેવાના બદલામાં જે તે સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા માંગવામાં આવેલ સીકયુરીટી ડીપોઝીટના ચાર્જની રકમ પોતાના બાંધકામના પ્રમાણમાં પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રહેશે.

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID FLAT :-

ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ પહેલા પક્ષનામાંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવમાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલા પક્ષના, આથી બીજા પક્ષનાને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા બીજાપક્ષનાને અધિકૃત કરે છે. પહેલા પક્ષના તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એશોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોળપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર પહેલા પક્ષના સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહશે.

(૧૦) DEFECT LIABILITY :- **ક્ષતીની જવાબદારી :–**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે બીજા પક્ષનાની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર બીજા પક્ષનાના ઘ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ બીજા પક્ષના દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

જો બીજા પક્ષના તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષના પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહશે નહી અથવા ખામીઓ કે

જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈઓ ખામી કે જે પ્રયોજકની કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES.:-

સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન પહેલા પક્ષનાના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

પહેલા પક્ષના આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે, એસોશીએશન ઓફ પહેલા પક્ષના (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ, નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ પહેલા પક્ષના દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા પહેલા પક્ષનાની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) બિલ્ડીગને નુકશાન

૧. પહેલા પક્ષના ઘ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટર, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય તો બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. સદરહુ મીલકતમાં જો કોઈ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી પુર આવવાથી તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીગને કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય કે બિલ્ડીગના સ્ટકચરને

નુકશાન થાય તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાની મીલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રીપેર કરવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૩. સદરહુ પ્રોજેકટમાં તમામ સુવિધાઓ, બાંધકામ આંતરિક કામકાજ જેમકે ટોઈલેટ, બાથરૂમ ચોકડી કીચનમાં આપેલ પ્લમ્બીંગ, ટાઈલ્સના કામકાજમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવેલ હોય તેમાં પહેલા પક્ષનાઓ પોતાની રીતે ફેરફાર, સુધારા–વધારા કરે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય, લીકેજ થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–</u>

"ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ, સ્પેશ, વીજળી સબ– સ્ટેશન, તથા સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુર્ગભ પાણીની ટાંકી, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ પહેલા પક્ષના દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLAINCE WITH RESPECT TO THE FLAT

ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી પહેલા પક્ષના તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. ફલેટમાં કોઈપણ દીવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે. બીજા પક્ષના દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ

પહેલા પક્ષના દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર પહેલા પક્ષના સંપુંણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-
પહેલા પક્ષના દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગરેના પાલન બાબત :–

પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે પહેલા પક્ષના આ એલોટમેન્ટનો કારા કરેલ છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે કે, આ ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોત પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTERS SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-
બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

બીજા પક્ષના આ કરારમાં સહી કરે, ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો, અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે પહેલા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):-
સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ – ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. બીજા પક્ષના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ –૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT : **<u>બંધનકારક અસર :–</u>**

બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી કરાર પહેલા પક્ષના તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ – દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને બીજા પક્ષનાને પરત કરેલ નહી તથા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં બીજા પક્ષના માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો પહેલા પક્ષના આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે બીજા પક્ષનાને તેની કસુર સુધારવામા સુચના (નોટીશ) આપશે, અને જો એ પેહલા પક્ષનાને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસામાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો પેહલા પક્ષનાની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા પેહલા પક્ષનાએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતકર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT:- **સંપૂર્ણ કરાર :–**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંર્પર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા,મૌખિક યા લેખિત જે કાંઈ આ ફલેટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોઈ તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક : બન્ને પક્ષકારોની સંમતીતી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES:-

આ કરારની જોગવાઈઓ પહેલા પક્ષના તથા ઉત્તોરતર પહેલા પક્ષનાને લાગુ પડવા બાબત : –

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવુ સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે, તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફલેટના પહેલા પક્ષનાને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેના ઉદ્રેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :- **અલગતા બાબત :–**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારનસ તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેરલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહશે. અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે, પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ અન્ય પહેલા પક્ષનાઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર પહેલા પક્ષનાએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) PLACE OF EXECUTION :-

<u>સહી કરવાનું સ્થળ : –</u>

બીજા પક્ષના તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર બીજા પક્ષનાની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ બીજા પક્ષના અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા તથા બીજા પક્ષના દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) નોંધણી :–

પહેલા પક્ષના અથવા/ અને બીજા પક્ષના આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવમાં અને બીજા પક્ષના તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) NOTIESES / **સુચનાઓ : –**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષનાને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીશ બજી ગઈ છે તે સમજવામાં આવશે.

(૧) પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામુ :

(૧) .... , રહેવાસી : .... ,સુરત

(૨) બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું : – કેકેબી રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી, સરનામુ : ટી.પી. નં. ૬, એફ.પી. નં. ૧૩, પીપલોદ, સુરત :

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષનાએ એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો બીજા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) JOINT ALLOTES / **સંયુકત પહેલા પક્ષના : –**

જોઈન્ટ પહેલા પક્ષના હોય તેવા કિસ્સમાં બીજા પક્ષના દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા પહેલા પક્ષનાને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે, તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે, તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ પહેલા પક્ષના કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૨૯) DISPUTE RESOLUTION / **વિવાદનો ઉકેલ :–**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.... બાબત અરસ–પરસ સમંતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્રારા અથવા આ કરારનો સીવીલ કોર્ટ મારફત વિશેષ અમલ કરાવી નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) GOVERNING LAW / **શાસન વ્યવસ્થા :–**

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી, કરાર સોંપી આપેલ છે.

"પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ : પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત A = 17440.00 ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI- FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આર. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આર.નો લાભ મેળવીને. B = 17440.00 ચો.મી. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા C = 17439.33 ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતીને આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે".

જેમાં A એટલે કે, REGULAR FSI AREA જમીનના ઝોનીંગ મુજબ GDCR અન્વયે મળતી FSI

B એટલે કે, REGULAR FSI AREA + PAID FSI AREA ANY OTHER FSI AS PER GDCR

C એટલે કે, USED FSI AREA, મંજુર લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ FSI

–: પરિશિષ્ટ – ૧ :–

(પ્રોજેકટવાળી જમીનની વિગત) :–

ગુજરાત રાજયના સુરત જીલ્લાનાં સુરતસીટી તાલુકાના મોજે : પીપલોદના રે.સ.નં. ૭૪, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ) ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩ થી નોંધાયેલી ૪૩૬૦.૦૦ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની જમીન જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :– ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ વાળી જમીન.

પસ્ચિમે :– ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧ તથા ૧૨ વાળી જમીન.

ઉત્તરે :– ૧૮ મીટર રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ વાળી જમીન.

–: પરિશિષ્ટ– ૨(ફલેટ) :–

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની વિગત

ગુજરાત રાજયના સુરત જીલ્લાના સુરતસીટી(મજુરા) તાલુકાના મોજ : પીપલોદના રે.સં.નં. ૭૪, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૬ (પીપલોદ) ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩ થી નોંધાયેલી ટી.પી પ્રમાણેની ૪૩૬૦.૦૦ ચો.મી. તથા રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાને ૫૮૬૮.૦૦ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" નામના હાઈ–રાઈઝ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા બિલ્ડીગ પૈકી એ, બી, બિલ્ડીગ પૈકી "...... " બિલ્ડીગમાં આવેલા ફલેટો પૈકી ...... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : .... થી નોંધાયેલી બાંધકામવાળી મીલકત જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા .... સમ ચોરસ ફુટ અને યાને .... ચો.મી. છે. જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર તથા સદરહુ બિલ્ડીગના તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણમાં જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ .... ચો.મી. હિસ્સો તથા સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ કોમન ફેસેલીટી સહીત છે તે

કબજા વગરનો વેચાણ કરાર	પીપલોદ સ.નં. ૭૪	ટી.પી. ૬ એફ.પી. ૧૩	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ બિલ્ટઅપ ચો.મી.

મિલકત તેની અંદરનાં તથા બહારનાં લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહિત. જે આખા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩ ની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:–	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ વાળી જમીન.
પસ્ચિમે	:–	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧ તથા ૧૨ વાળી જમીન.
ઉત્તરે	:–	૧૮ મીટર રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:–	ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦ વાળી જમીન.

એનેક્ષર–એ

૧. સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીની કરવા અંગેની અરજી મે. કલેકટરશ્રી સુરતને કરતાં તેઓના હુકમ નં.એ/બખપ/એસ.આર/નં. ૮૦/૧૧–૧૨/ વશી૧૦૭૨/૨૦૧૩, તા. ૧૫–૩–૨૦૧૩ થી સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીની કરવામાં આવેલી જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૨૦૧૯, તા. ૨૪–૪–૨૦૧૩ થી કરવામાં આવેલી જે હુકમ તથા એન્ટ્રીની નકલ

૨. સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા બાંધકામ કરવાની રજાચિઠ્ઠી ક્રમાંક : ટીડીઓ/ડીપી/નં. ૦૬૦, તા. ૨૧–૭–૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે જે રજાચિઠ્ઠીની નકલ.

૩. સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા રીવાઈઝ બાંધકામ કરવાની રજાચિઠ્ઠી ક્રમાંક : ટીડીઓ/ડીપી/ નં. ૦૪૮/ તા. ૧૭–૪–૨૦૨૩ થી ૧૯ માળ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ જે રજાચિઠ્ઠીની નકલ.

એનેક્ષર–બી

રેરા ઓથોરીટીના પ્રમાણપત્ર નંબર : PR/GJ/SURAT/SURATCITY /SUDA/ ____________ _________ , થી નોંધણી કરાવેલ છે જે પ્રમાણપત્રની નકલ

એનેક્ષર–સી

મજકુર "ધ પેલેડીયમ ટાવર્સ" યોજનામા કોમન વપરાશની ચીજવસ્તુઓ

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર અમો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી કોઈના કોઈપણ પ્રકારનાં દાબ દબાણ કે ધામ ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલો છે, જે

અમો બીજા પક્ષનાને ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.......................................મતુ તત્રે ....શાખ

————————————————————　　————————————————————

(મનસુખભાઈ ખીમજીભાઈ ભાલાળા તે
કેકેબી રીયલ્ટી એક ભાગીદારી
પેઢીના હર્તા કર્તા ભાગીદાર)

————————————————————

<u>વેચાણ આપનારા તથા વેચાણ લેનારના ફોટા તથા અંગુઠાનુ નિશાન</u>

વેચાણ આપનારા :–

——————————————————
(મનસુખભાઈ ખીમજીભાઈ ભાલાળા તે
કેકેબી રીયલ્ટી એક ભાગીદારી
પેઢીનાહર્તા કર્તા ભાગીદાર તરીકે)

વેચાણ લેનાર : –

——————————————————
(