

(૨)

વેચાણ કરાર

સંવત ૨૦૭૫ ના ને, વાર:
....., તારીખ:, માહે:, સને ૨૦૧૯ નાં અંગ્રેજી
દિને.....

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

સંગીની ઈન્ફ્રા - એલ.એલ.પી. [SANGINI INFRA - LLP] - એક મર્યાદિત
જવાબદારી વાળી ભાગીદારી પેઢી (PAN: ADNFS2836E), ધંધો: વેપાર, ઠેકાણું:
૬૦૬, લાલભાઈ કોન્ટ્રાક્ટર કોમ્પલેક્સ, પારસી લાઈબ્રેરીની સામે, નાનપુરા, સુરતના વતી
અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી

જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૫૧, ધંધો: ખેતી તથા વેપાર, ઠેકાણું: ૧૭૦, નારાયણમુની
નગર સોસાયટી, વેડ રોડ, સુરત.

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

(૧),

જાતના:, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી :-

(PAN :)

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. Patel

PARTNER

(૩)

(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.

સંગીની ઈન્ફ્રા - એલ.એલ.પી. - એક મર્યાદીત જવાબદારી વાળી ભાગીદારી પેઢી તા. ૦૨.૦૮.૨૦૧૭ થી ભાગીદારી દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી. જે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝમાં એલ.એલ.પી. આઈડેન્ટીફિકેશન નંબર: AAK-4765 થી નોંધાયેલ છે. હાલમાં સદરહું ભાગીદારી પેઢીના (૧) વેલજીભાઈ મોહનભાઈ શેટા, (૨) રવજીભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ, (૩) નાનુભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ, (૪) દેવરાજભાઈ મોહનભાઈ પટેલ, (૫) આદર્શ રવજીભાઈ પટેલ, (૬) પ્રિતેશભાઈ દેવરાજભાઈ પટેલ, (૭) જીગ્નેશભાઈ પોપટભાઈ પટેલ, (૮) મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી, (૯) જગદીશભાઈ કાળુભાઈ પટેલ, (૧૦) કેતનભાઈ પોપટભાઈ પટેલ, (૧૧) જીગર વેલજીભાઈ શેટા વિગેરે ભાગીદારો છે. અને તે સિવાય બીજા કોઈ ભાગીદારો નથી. મજકુર તમામ ભાગીદારો ધ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપનારને ભાગીદારી કરાર કે જે મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અ.નં. ૨૦૫૮૪ થી તા. ૧૬.૧૦.૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેના પેરા નં. ૨૧ થી સત્તા આપવામાં આવેલ છે અને તે આજે પણ અમલમાં છે. તેવો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને અમારી પેઢી તરફ અને વતી તથા તમામ ભાગીદારો વતી વેચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૩/૧ તથા ૩૫/૩/૨, બ્લોક નં. ૭૩, કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૦-૩૯-૪૬ યાને ૩૯૪૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂ. ૦૬-૪૩ પૈસા છે તથા સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૧/૨,૨,૩, બ્લોક નં. ૭૫ જેનું ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૧-૧૭-૩૬ યાને ૧૧૭૩૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂ. ૧૭-૧૨ પૈસા છે, તે મળી કુલ ૧૫૬૮૨ સ.ચો.મી. જમીન ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ) લાગુ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૯ તથા ટેન્ટેટીવ રીકોસ્ટીટ્યુશનલ સ્કીમ મુજબ ફા. પ્લોટ નં. ૯૦ થી ૧૦૯૭૭ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે જૂની

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. PAB

PARTNER

(૪)

શરતની બિનખેતી ની જમીન કે જે પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછીઆ કરારમાં સદરહું જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરતા કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/બખપ/એસ.આરે નં. ૨૧૪/૧૧/વશી.૫૬૫૮/૨૦૧૧ થી તા. ૧૬.૦૮.૨૦૧૧ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે અંગે રેવન્યુ રેકૉર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૧૨૨૪ થી તા. ૨૦.૦૮.૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ: ૦૪.૦૧.૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલીકા સમક્ષ બાંધકામ અંગેના પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા રજા ચીકી નંબર:- TDO/DP-1/NO.238 થી તા. ૧૭.૦૧.૨૦૧૮ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. હાલ જોગવાઈઓને આધિન 4.00 ની F.S.I મળવાપાત્ર છે તે પૈકી 3.98 ની F.S.I નો વપરાશ કરી તે મુજબ તેર (૧૩) માળનાં બીલ્ડીંગોનું આયોજન કરેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "સંગીની વેદાંતા" નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ પહેલા પક્ષના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર ૨ (બે) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૧૩ માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે "સંગીની વેદાંતા" નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ

FOR SANGINI INFRA LLP
JSP.Patel
PARTNER

(૫)

"મકાન" અથવા "પ્રોજેક્ટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) માળે
..... નંબર ધરાવતો ફ્લેટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ફ્લેટ" અથવા
"મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

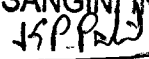
પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી,
ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે
..... નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ
સાથે એનેક્સર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે
જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું
બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટો (ફ્લેટ/યુનિટો) નું 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 સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક્ટ શ્રી અજીત
બી જરીવાલા (તથાસ્તુ આર્કિટેક્ટસ) ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો
અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૭ (હવે
પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ
ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ 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, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે
પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા
૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત
નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

FOR SANGINI INFRA LLP



PARTNER

(૬)

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

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

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

પહેલા પક્ષના ઉક્ત મકાન અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારીએ 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 સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા "મકાન" માં આવેલ "....." બિલ્ડીંગમાં માળ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી ફ્લેટ નંબર : નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) નો કાર્પેટ એરીયા સ.ચો.ફુટ યાને કે સ.ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એકકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું

FOR SANGINI INFRA LLP

N.P. Patel

PARTNER

(૭)

ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ 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 ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

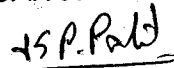
તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૮૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થેયલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી "મકાન" મા આવેલ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

FOR SANGINI INFRA LLP



PARTNER

(૮)

આ અગાઉ અમો પક્ષકારોએ સદર ફલેટના વેચાણ અંગેનો કરાર કરેલ જે વેચાણ કરાર હાલ સંપૂર્ણપણે અમલમાં છે. પરંતુ ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ અધિનિયમ ૨૦૧૭ માં લાગુ થતાં કરાર રજીસ્ટ્રેશનની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થઈ હોવાથી સદર કરાર આજ રોજ અમો પક્ષકારો ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે.

પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે.

—: શરતો :—

- (1) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ ૨ નંગ બેઝમેન્ટ (બોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૧૩ માળ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા—વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા—વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

- 1(a)(I) "મકાન" ના "... " બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નં. કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૭ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા સુમારે : સ.ચો. ફુટ યાને સ.ચો.મી. છે. તે મકાન/ફલેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂ. /— અંકે રૂપિયા પુરા છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં "મકાન" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર સંગીની ટેરેઝા ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સોસાયટીની રચના કર્યા બાદ

FOR SANGINI INFRA LLP

15P. Patel

PARTNER

(૯)

સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે જેના પર હમો બીજા પક્ષના કે અમારા વંશ-વાલી-વારસોનો કોઈ લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો રહેશે નહીં. જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત આ સાથે એનેક્ષર - સી થી જોડવામાં આવેલ છે. તદઉપરાંત મકાનને સંલગ્ન અન્ય એરીયાની વિગત નીચે મુજબ છે કે જેની કિંમત ફ્લેટ/મકાનની ઉચ્ચક કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ છે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલકની, વરંડા (૧) નો વિસ્તાર સ.ચો.ફુટ છે.

(III) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ધોવાના વિસ્તારની બાલકની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર સ.ચો.ફુટ છે.

(V) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસ નો વિસ્તારસ.ચો.ફુટ છે.

1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "મકાન" ના માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/ યુનિટ) નં. ની કુલ કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા છે.

1(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

અ. નં.	વિગત	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂ.
૧.				
૨.				
૩.				

FOR SANGINI INFRA LLP

45 P. Patel

PARTNER

(૧૦)

કુલ	
-----	--

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યા અંગેની પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારે છે તેમજ બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના ધ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલાપક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

- (i) રૂા./- અંકે રૂપિયા
પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ii નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકના ૨ (બે) ટકાની રકમના હપ્તા ની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહી)
- (iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. Patel

PARTNER

(૧૧)

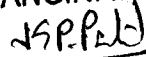
(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ "મકાન" ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારેમાંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતો એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના

FOR SANGINI INFRA LLP



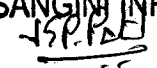
PARTNER

(૧૨)

ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા 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 પુરતુ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

1(g) "મકાન" ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : નો કાર્પેટ એરીયા સ.ચો.ફુટ યાને કે સ.ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ 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 રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખુડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

FOR SANGINI INFRA LLP

PARTNER

(૧૩)

1(h) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

2.1 "મકાન" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

2.2 બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

3.1 પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો 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 ૬ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં

FOR SANGINI INFRA LLP

N.P. Patel

PARTNER

(૧૪)

વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

- 4 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ 4.1 ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણપસર હિસ્સાનો 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 મા 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 નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સઘાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને

FOR SANGINI INFRA LLP

15P.R.B.

PARTNER

(૧૫)

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.

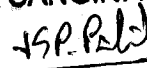
5. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમા લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **Annexure-C** થી જોડેલ છે.

6. પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ:- ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ 4.1 માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાનો ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- i. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- ii. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- iii. પહેલા પક્ષનાના હાથમા ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

FOR SANGINI INFRA LLP



PARTNER

(૧૬)

- iv. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે
- vi. 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 સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

7.1 કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession) –

પહેલા પક્ષના "મકાન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાએ એ પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું 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 નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

FOR SANGHVI INFRA LLP

JSP. Patel

PARTNER

(૧૭)

7.2 BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ 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 પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/ Plot) :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ 7.1 મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા 7.1 માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કરજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફ્લેટ/યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

FOR SANGINI INFRA LLP

N.P. Patel

PARTNER

(૧૮)

7.4 બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા "મકાન" 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 પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુસંધાને તમો બીજા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવમની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આવી માળખાકીય 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 થયેલહોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી 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. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો ધ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વત્રંત રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ ની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટનસ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે

7.5 બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

FOR SANGINI INFRA LLP

NSP Patel

PARTNER

(૧૯)

- i. 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 નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓના જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

- i. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા 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 આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને

FOR SANGINI INFRA LLP

VSP Patel

PARTNER

(૨૦)

આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

- ii. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, 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.

- III. ખગલ મળ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.7 લીફ્ટ :-

- i. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમા જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને

FOR SANGINI INFRA LLP

V.P. Patel

PARTNER

(૨૧)

કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

- ii. બી.યુ.સી મળ્યા બાદ બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાને રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

8. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ/યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સંગીની વેદાંતા પ્રોજેક્ટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે "મકાન" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના અમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણા લેવાના નથી. પહેલા પક્ષના ધ્વારા એ.ઓ.પી કે સોસાયટીની રચના થઈ ગયા બાદ બીજા પક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવીધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યે થી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હક મળશે નહિ પરંતુ

FOR SANGINI INFRA LLP

H.P. Patel

PARTNER

(૨૨)

દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હક્ક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નક્કી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. આમ, સંગીની વેદાંતા કેમ્પસ ના તમામ ફ્લેટ/યુનિટ ધારકો દસ્તાવેજ થયા બાદ એટલે કે તમામ સભ્યો આવ્યા બાદ તમામ સભ્યો નક્કી કરે તે રીતે તમામ સભાસદોની મનસુફીને આધિન પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે તદઉપરાંત તમામ સભાસદો રોટેશન કે અન્ય રીતે પાર્કિંગની ફાળવણીમાં બદલાવ લાવે તો તે તમો બીજા પક્ષના એ કબૂલ, મંજૂર રાખવાનું રહેશે.

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

- 9.1 એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "મકાન" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ

FOR SANGINI INFRA LLP

JSP. Pali
—PARTNER

(૨૩)

સફાઈ કામદારનો તથા ઓફી કલાર્કનો 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 બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષના ચુકવશે વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના ખર્ચ પેટે માસિક રૂા./- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

10. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષના ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષના ઉક્ત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
11. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષના ફાળે આવતા હિસની રકમ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
12. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ

FOR SANGINI INFRA LLP

V.P. Patel

PARTNER

(૨૪)

રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13. પ્રયોજક ની રજૂઆત અને બાંહેધરી :- (Representations and Warranties of the Promoter)

- i. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.
- ii. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકોક તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
- iii. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત, રહેલા નથી.
- iv. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
- v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે 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

FOR SANGINI INFRA LLP

VS P. Patel

PARTNER

(૨૫)

આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

- vi. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર 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 નુકશાની પહોંચે.
- vii. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ 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.
- viii. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- ix. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/ એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.
- x. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. Patel

PARTNER

(૨૬)

- xi. 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 સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

14. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

- i. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવું છે અને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, "મકાન" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
- ii. બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે "મકાન" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય.

FOR SANGINI INFRA LLP

N.P. Patel
PARTNER

(૨૭)

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 બનશો તેમજ "મકાન" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

iii. બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર "મકાન" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં 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 લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

iv. બીજા પક્ષના ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ "મકાન" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ "મકાન" ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની 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 "મકાન"

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. Patel

PARTNER

(૨૮)

ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ "મકાન" માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "મકાન" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

v. બીજા પક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

vi. બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

vii. પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર "મકાન" માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા

FOR SANGINI INFRA LLP

N.P. Patel

PARTNER

(૨૯)

સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ 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, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

ix. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર મકાન અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત 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.

xi. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. Patel
PARTNER

(30)

- xii. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
15. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામા આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા "મકાન" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે એપાર્ટમેન્ટનો 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 માલીકીની 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.
17. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)

FOR SANGINI INFRA LLP

[Signature]

PARTNER

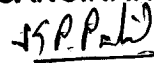
(૩૧)

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફ્લેટ નંબર :
..... ને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો
કરી શકશે નહીં અને જો આવો 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,
એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને
અસર કરશે નહીં.

18. બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)

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

FOR SANGINI INFRA LLP



PARTNER

(૩૨)

બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના 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 રહેશે.

19. 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 "મકાન" ની ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20. સુધારા કરવાનો અધિકાર :- (Right to Amend)

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

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સપષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. Patel

PARTNER

22. કરાર રદ કરવા બાબત :- (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાત આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં 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 એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

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

24. વધુ બાંહેધરી :- (Further assurances)

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉસ્ત્તા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P.P. PARTNER

(૩૪)

કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25. અમલનું સ્થળ :— (Place of execution)

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં 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.

26. 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.

27. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :—

સંગીની ઈન્ફ્રા – એલ.એલ.પી. [SANGINI INFRA - LLP] – એક મર્યાદિત જવાબદારી વાળી ભાગીદારી પેઢી (PAN: ADNFS2836E), ધંધો: વેપાર, ઠેકાણું: ૬૦૬, લાલભાઈ કોન્ટ્રાક્ટર કોમ્પ્લેક્સ, પારસી લાઈબ્રેરીની સામે, નાનપુરા, સુરતના વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી

જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૫૧, ધંધો: ખેતી તથા વેપાર, ઠેકાણું: ૧૭૦, નારાયણમુની નગર સોસાયટી, વેડ રોડ, સુરત.

FOR SANGINI INFRA LLP

1588/15
PARTNER

(૩૫)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

(૧),

જાતના:, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી :-

(PAN :)

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.

28. સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

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

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

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

30. વિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution)

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2017** અને તે

FOR SANGINI INFRA LLP

K.P. Patel

PARTNER

(૩૬)

હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

31. અલગતા બાબત:

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

32. લાગુ પડતો કાયદો :- (Governing Law)

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૭ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

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

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૩/૧ તથા ૩૫/૩/૨, બ્લોક નં. ૭૩, કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૦-૩૯-૪૬ યાને ૩૯૪૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂ. ૦૬-૪૩ પૈસા છે તથા સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૧/૨,૨,૩, બ્લોક નં. ૭૫ જેનું

FOR SANGINI INFRA LLP

V.P. Patel

PARTNER

(૩૭)

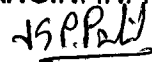
ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૧-૧૭-૩૬ યાને ૧૧૭૩૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂ. ૧૭-૧૨ પૈસા છે, તે મળી કુલ ૧૫૬૮૨ સ.ચો.મી. જમીન ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ) લાગુ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૯ તથા ટેન્ટેટીવ રીકોસ્ટીટ્યુશનલ સ્કીમ મુજબ ફા. પ્લોટ નં. ૯૦ થી ૧૦૯૭૭ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે જૂની શરતની બિનખેતી ની જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૩/૧ તથા ૩૫/૩/૨, બ્લોક નં. ૭૩, કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૦-૩૯-૪૬ યાને ૩૯૪૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂ. ૦૬-૪૩ પૈસા છે તથા સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૧/૨,૨,૩, બ્લોક નં. ૭૫ જેનું ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૧-૧૭-૩૬ યાને ૧૧૭૩૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂ. ૧૭-૧૨ પૈસા છે, તે મળી કુલ ૧૫૬૮૨ સ.ચો.મી. જમીન ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ) લાગુ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૯ તથા ટેન્ટેટીવ રીકોસ્ટીટ્યુશનલ સ્કીમ મુજબ ફા. પ્લોટ નં. ૯૦ થી ૧૦૯૭૭ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે જૂની શરતની બિનખેતી ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "સંગીની વેદાંતા" ના નામવાળી રહેણાંક બિલ્ડીંગો પૈકી "....." - ટાઈપ બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૭ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા સ.ચો.ફુટ યાને કે સ.ચો.મી. થાય છે કે જેના બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે : સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. થાય છે, તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત.

એવી વિગતનો આ વેચાણ અંગેના કરાર અમો પહેલા પક્ષનાઓએ તન-મન અને મગજની સંપૂર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અકકલ-હોશિયારીમાં

FOR SANGINI INFRA LLP



PARTNER

(૩૮)

વાંચી, વંચાવી, સાંભળી—સમજી વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે.
જે અમો પહેલા પક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ—વાલી—વારસો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઝ,
એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને
રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ.

પહેલા પક્ષનાની સહી:—

.....

સંગીની ઈન્ફ્રા— એલ.એલ.પી.

— એક મર્યાદિત જવાબદારી વાળી ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી

પહેલા પક્ષના:—

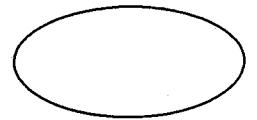
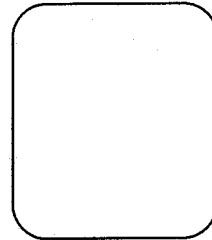
સંગીની ઈન્ફ્રા એલ.એલ.પી.—

— એક મર્યાદિત જવાબદારી વાળી ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે:—

.....

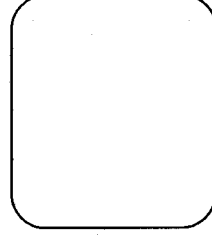
મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી



FOR SANGINI INFRA LLP
K.P. Patel
PARTNER

(૩૯)

બીજા પક્ષના:-



.....

(૧)

પરિશિષ્ટ-એ

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૩/૧ તથા ૩૫/૩/૨, બ્લોક નં. ૭૩, કે જેનું ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૦-૩૯-૪૬ યાને ૩૯૪૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂા. ૦૬-૪૩ પૈસા છે તથા સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, મોજે ગામ: ભીમરાડના રે.સ.નં. ૩૫/૧/૨,૨,૩, બ્લોક નં. ૭૫ જેનું ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦૧-૧૭-૩૬ યાને ૧૧૭૩૬ સ.ચો.મી. જેનો આકાર રૂા. ૧૭-૧૨ પૈસા છે, તે મળી કુલ ૧૫૬૮૨ સ.ચો.મી. જમીન ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ) લાગુ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૯ તથા ટેન્ટેટીવ રીકોસ્ટીટ્યુશનલ સ્કીમ મુજબ ફા. પ્લોટ નં. ૯૦ થી ૧૦૯૭૭ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે જૂની શરતની બિનખેતી ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "સંગીની વેદાંતા" ના નામવાળી રહેણાંક બિલ્ડીંગો પૈકી "...."-ટાઈપ બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૭ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા સ.ચો.ફુટ યાને કે સ.ચો.મી. થાય છે કે જેના બિલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે : સ.ચો.ફુટ યાને

FOR SANGINI INFRA LLP

[Signature]

PARTNER

(૪૦)

..... સ.ચો.મી. થાય છે, તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત.

જે આખા "....." બીલ્ડીંગની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

પરિશિષ્ટ-બી

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ.

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

એપાર્ટમેન્ટની સુવિધાઓ

FOR SANGINI INFRA LLP

સપ્તમી
PARTNER