# વેચાણ અંગેનો કરાર

RERA REGI. NO…………………….

**અવેજ રૂા………………../– અંકે રૂપીયા ……………….. પુરાનો**

સંવત ૨૦૭૬ ના ……… ને વાર : ……….. , તારીખ ……, માહેઃ ……. ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને :

**<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :</u>**

**કીથ ઈન્ફ્રાના પ્રોપરાયટર**
**વલ્લભભાઈ શામજીભાઈ પટેલ**
ઉ.આ.વ.૬૮, ધંધો–વેપાર, જાતના– હિન્દુ,
રહે.૭૦૧, મુન્સી મનોર, ૯ અને ૧૦ રોડ, ખાર (વેસ્ટ), મુંબઈ
P A No. A G E P P 9 1 9 4 J.

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

**<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :</u>**

**………………**
ઉ.આ.વ….., ધંધો– ……., જાતના– …..,
રહેવાસી : ………………………

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

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : સરથાણાનાં ખાતા નં.૧૬૮૨ જેનો સર્વે નં.૧૩૪/૨, બ્લોક નં.૧૨૬ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૮૭ હે.આરે.ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ (સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૬, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ખાતા નં.૧૬૮૧ જેનો સર્વે નં.૧૩૩, બ્લોક નં.૧૨૪ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૮૮–૮૦ ચો.મી. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૧(સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જે મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. છે. ફા.પ્લોટ નં.૩૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૫૯૪૧ ચો.મી.પૈકી સુરત મહાનગર પાલિકા વિકાસ પરવાનગી મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૯૧૪ ચો.મી. જમીન મણીધારા રીયલ્ટી–LLP ભાગીદારી પેઢીના મેનેજીંગ પાર્ટનર હિરેન કાંતીભાઈ ખેની કનેથી અમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૫૨૨ થી તા.૧૩.૦૨.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. તેને લાગતા વળગતા ઉપરનાં તથા અંદરના તથા બહારનાં તમામ હકકો સહીતની પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યેક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછીના કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા મહે. સુરતના કલેકટર સાહેબ સમક્ષ અરજી કરેલી. જે અરજીના અનુસંધાને મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતનાંએ તેમના હુકમ નં.એ/બખપ/એસ.આર.નં.૩૬૫/૧૬/આઈડી નં.૨૭૧૪૦/વશી ૪૧૯૦૬ થી ૪૧૯૨૦/૧૬, તા.૨૭.૦૯.૨૦૧૬ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં એન્ટ્રી નં.૫૮૨૫ થી તા.૧૭.૧૦.૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને બિનખેતી રહેણાંકના હેતુ માટે હેતુફેર કરવા અરજી કરતા, અરજીના અનુસંધાને મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતનાંએ સદરહું બ્લોક નં.૧૨૪ ના સબ પ્લોટ નં.૨ વાળી જમીન અંગે તેમના હુકમ નં.૧૦૪૯/૨૨/૧૮/૦૬૫/૨૦૧૯ થી તા.૧૭.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ તથા સદરહું બ્લોક નં.૧૨૬ ના સબ પ્લોટ નં.૨ વાળી જમીન અંગે તેમના હુકમ નં.૧૦૫૦/૨૨/૧૮/૦૬૫/૨૦૧૯ થી તા.૧૭.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ બીનખેતી રહેણાંક માટેની પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં હાઈ–રાઈઝ ઈમારતોનું બાંધકામ કરવા બાબતનો પ્લાન સુરત મહાનગરપાલીકામાં રજુ કરતા સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી/રજાચીઠ્ઠી ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૧૩૧, તા.૦૨.૧૨.૨૦૧૯ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૨૪, ૧૨૬ થી નોંધાયેલી જમીન બાબત સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તેમના હુકમ નં.સુડા/ટિક/ ઝો.સર્ટી/૨૦૯૭૮૨ થી તા.૨૭.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો વખત GDCRના ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવશે. હાલ જોગવાઈઓને આધીન મળવાપાત્ર F.S.I. મુજબ બીલ્ડીગોનું આયોજન કરેલ છે. જે GDCR મુજબ ... F.S.I. મંજુર કરેલ છે અને તે ગણતરીથી સ્ટ્રકચર સાથે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ/ફલેટ કોઈપણ રીતે ઈફેકટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષના આવા રીવાઈઝ પ્લાનની માહીતી સાથે ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે. તે અંગે બીજા પક્ષના સંમત છે. પહેલા પક્ષના સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કોઈ સુધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન સુધારા–વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે બીલ્ડીગને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની પુર્વ સંમતી લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નામથી પાંચ બીલ્ડીગો (એ, બી, સી, ડી, ઈ.) નું આયોજન કરેલ છે સદરહુ જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગર પાલીકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારની વહીવટ કરવા સબબ પહેલા પક્ષના હકક અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરીયોજના જમીન પર બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં રીવાઈઝ પ્લાનને આધીન બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નામની પાંચ બીલ્ડીગોની ઈમારતમાં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "મકાન" અથવા "પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર પ્લાન મુજબના **'....'** બીલ્ડીગમાં .......... માળે .......... નંબર ધરાવતો ફલેટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ફલેટ" અથવા "મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ કનેથી રજી.નં................................ સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વંતત્ર માલીક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ બીલ્ડીગો (ફલેટ/યુનિટો) નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેકટ જીતેન્દ્ર પટેલ એન્ડ એસોસીએટસ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યાં 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 દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બીલ્ડીગોનું 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 સંબધિત મહેસૂલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત 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 મીલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે એપાર્ટમેન્ટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગર પાલીકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** માં આવેલ સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજૂર પ્લાન મુજબનાં બીલ્ડીગો પૈકી ..... બીલ્ડીગમાં ...... માળ પર આવેલ **ફલેટ નંબર : ........** ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **ફલેટ નંબર : .........** નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત બીલ્ડીગ (ફલેટ) નો કાર્પેટ એરીયા ......... ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરિયા એટલે બીલ્ડીગ બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો બીલ્ડીગ ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં બીલ્ડીગ અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થતો નથી) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરિયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાનાં નથી અને કરે–કરાવે તાો 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 રાજીખુથીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતાં પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી ફલેટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી પહેલા બાના પેટે **રૂ............./– (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.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત ફલેટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષનાએ સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાનાના આથી **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** માં સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબના પાંચ બીલ્ડીગો પૈકી ..... બીલ્ડીગમાં ........ માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : .......** બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજાપક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે :–

**<u>:: શરતો ::</u>**

**1.** પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે.
પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સૂચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી, હોય તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતાં પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

1(a)(I) **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નાં સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજૂર પ્લાન મુજબનાં પાંચબીલ્ડીગો પૈકી .....બીલ્ડીગમાં ...... માળ ઉપર આવેલ **(ફલેટ/યુનિટ) નં...........** કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ....... ચો.મી. છે. તે ફલેટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂ................/–** છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીના કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં ફલેટ/ યુનિટનો કાર્પેટ એરીયા ........ સ.ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારનાં તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્ષર–સી થી જોડવામાં આવેલ છે.

I. એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા (૧) નો વિસ્તાર ...–....સ.ચો.મી. છે.

II. એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા બાલ્કની, વરંડા (૨) નો વિસ્તાર ...–... સ.ચો.મી. છે.

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

IV. એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર ...–...સ.ચો.મી. છે.

V. એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નીતિનિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કીંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ના સુરત મહાનગર પાલીકા મંજુર પ્લાન મુજબનાં બીલ્ડીગો પૈકી .....બીલ્ડીગમાં .......... માળ ઉપર આવેલ **(ફલેટ/યુનિટ) નં........** ની કુલ કિંમત **રૂા. ................../– અંકે રૂપીયા ...............પુરા** છે.

1(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા બાના પેટે **રૂા.........../– અંકે રૂપિયા ............... પુરા** (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

I. રૂા.....–......../– અંકે રૂપિયા ........–......... પુરા(કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી.) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

II. કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પૂરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

III. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં.II નું પેમેન્ટ પૂરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. નું સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીગના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ આવેજની રકમના ૨ (બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં.)

IV. કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પૂરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

V. કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરનાં પ્લમ્બીગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

VI. કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** મા ફલોરીગ કામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટનું કામ, બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પૂરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

VII. કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીગ તથા ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક, ફીટીગનું કામ, પેવીગ કામ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબધીત જરૂરિયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

VIII. બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને**"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/બીલ્ડીગ નો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવાનું 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, આઈસીનાં નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનનાં તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાનાં રહેશે.

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

**1(f)** જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદામાં પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા

સમય પુરતું વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

**1(g)** **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ના સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબના પાંચ બીલ્ડીગો પૈકી .....બીલ્ડીગમાં .... માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ..........** નો કાર્પેટ એરીયા ...... ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગર પાલીકા 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 નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી 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 થયા તો વધારાના એરીયાવાળા રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

**2.1** **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલીકા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબધિત સ્થાનિક મહાનગર પાલીકા પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સમંત છે.

**2.2** બન્ને 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 નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

**3.1** સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : સરથાણાનાં ખાતા નં.૧૬૮૨ જેનો સર્વે નં.૧૩૪/૨, બ્લોક નં.૧૨૬ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૮૭ હે.આરે.ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ (સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૬, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ખાતા નં.૧૬૮૧ જેનો સર્વે નં.૧૩૩, બ્લોક નં.૧૨૪ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૮૮–૮૦ ચો.મી. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૧(સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જે મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. છે. ફા.પ્લોટ નં.૩૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૫૯૪૧ ચો.મી.પૈકી સુરત મહાનગર પાલિકા વિકાસ પરવાનગી મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૯૧૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનાનો છે સહી.

**3.2** "પ્રમોટર,આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણનો એ–ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ ફકત ૧૦૬૪૫.૨૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને બી–ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ૧૫૮૬૨.૯૨ ચો.મી.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે,સદરહુ પ્રોજકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા સી–ફલોર નો સ્પેસ ઈન્ડેકસ૧૫૮૬૨.૯૨ ચો.મી. જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે."

**તેમજ બી.યુ.સી. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ./મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં પ્રમોટરનો કોઈપણણ પ્રકારનો હકક હીસ્સો રહેશે નહી અને વધારાની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયાના હકકો સભ્યો ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ સોસાયટી/અસોશીએશનનો જ રહેશે સહી.**

**4.1** પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામા પુર્ણ 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(છ) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામા વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

**4.2** 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 4.1ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વીના 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 સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે).

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ 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 ધ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારા નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

**5.** સદરહુ બિલ્ડીગમા અને બીલ્ડીગમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમા લીફટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે Annexure-Cથી જોડેલ છે.

**6.** પહેલા પક્ષનાએ બીલ્ડીગનો કબજો તા. ૩૦/૧૧/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બીલ્ડીગ નો 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 સુપરત 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, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે, પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, મહાનગર પાલીકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
III. પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે
IV. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
V. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનનો 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 પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

**7.1** **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી** (Procedure for taking possession)– પહેલાપક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને

તદનુસાર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ 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.

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

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

**7.3** **બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો** :– (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/Flat/Plot):-
પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ 7.1 મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની 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 પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફલેટ/યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

**7.4** બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, બીલ્ડીગ/એપાર્ટમેન્ટમાં (**કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર**) માં કોઈ માળખાત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા 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 શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગે 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 નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્રારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

**7.5** **બિલ્ડીગને નુકશાન :–**

i. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કર્ટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બીલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાયે કે બીલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના એપાર્ટમેન્ટને કે બીલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી

અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

**7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–**

i. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ધટના બને તો આવી ધટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ બીલ્ડીગનું તથા બીલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનુ તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

iii. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમા કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

**7.7 લીફટ :–**

i. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નીષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાને રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

**8.** બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ/યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** મા આવેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. પહેલા પક્ષના દ્રારા એ.ઓ.પી. કે સોસાયટીની રચના થઈ છે. બીજા પક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્રારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કીગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવેથી તેઓને પાર્કીગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નકકી કરે તે મુજબ પાર્કીગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

**9.** બીજા પક્ષનાએ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** 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 સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાની રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની

રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારાધોરણમા યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમા ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધા ઉઠાવવાનો નથી.

**9.1** બીલ્ડીંગવપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ના સંદર્ભમા થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હીસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલાનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા.......–......... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

**10.** કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

**11.** ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો–વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

**12.** પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

**13.** **પ્રયોજકની રજુઆત 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 હકકો તેમજ સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ 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, હીત રહેલા નથી.

iv. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગર પાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ 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 સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોચે.

vii. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરેલ અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોચે.

viii. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત બીલ્ડીગનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

ix. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓની કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

x. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલીકાને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા 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 નીચ મુજબ કરાર કરે છે કે

i. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બીલ્ડીગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને ફલેટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ, **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** પ્રોજેકટના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂઘ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા કે કાયદા વિરૂઘ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂઘ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગર પાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii. બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા સુરત મહાનગર પાલીકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે. તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** મા આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

iii. બીજા પક્ષનાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટરની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટરને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતીમા જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગર પાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમન અને વિનિયમો વિરૂઘ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે 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 **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ની સાથે તેમજ બીલ્ડીગના બીલ્ડીગની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ની તથા બીલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ**"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** માં તેના બીલ્ડીગમા કે બીલ્ડીગમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમા અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાન પહોચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

v. બીજા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બીલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમા વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને

પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

vi. બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંરવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ–સામાન મુકવાનો નથી.

vii. પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii. બીજા પક્ષનાને બીલ્ડીગ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમા ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક 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 થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના ધ્વારા ફલેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** અને તેમાં આવેલા ફલેટની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમા સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પરિયોજના અથવા ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બીલ્ડીગમા તથા ફલેટમાં સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનોરહેશે.

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

**16.** આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ અથવા **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફલેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને એ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની 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 પ્રોજેકટના 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 નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી** (Promoter shall not mortgage or create charge)

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **ફલેટ નં..........** ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી 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, બીલ્ડીગ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

**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. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. 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, સંમતી 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 પહેલા પક્ષનાની ઓફીસમાં, કરારની નોંધણી અંગેની કાર્યવાહીઓ 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 પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ 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 ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમા જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે 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 અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** ની ફલેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

**20. સુધારા કરવાનો અધિકાર :**–(Right to Amend)

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

**21.** આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામા 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 સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાંઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ બીલ્ડીંગના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફલેટ સાથે જોડાયેલી છે.

**22. કરાર રદ કરવા બાબત :**–(Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં 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 જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમા જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામા સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ બીલ્ડીંગ/પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામા સંબંધીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમા કરવાની રહેશે.

**24. વધુ બાંહેધરી :**–(Further assurances)

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પૃષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

**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 સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

**26.** બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામા 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 કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

**પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામુ :–**

**કીથ ઈન્ફ્રાના પ્રોપરાયટર**
**વલ્લભભાઈ શામજીભાઈ પટેલ**
રહે.૭૦૧, મુન્સી મનોર, ૯ અને ૧૦ રોડ,
ખાર (વેસ્ટ), મુંબઈ

**આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :**

**..................................**
રહેવાસી : .....................
................................

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત 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 ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

**28.** **સંયુકત એલોટીઓ** :– (Joint Allottees)
બીજા પક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

**29.** **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :**–(Stamp duty and registration)
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી 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, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને GUJ RERAને મોકલવાની રહેશે.

**31.** **લાગુ પડતો કાયદો :**–(Governing Law)

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

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

**પરિશિષ્ટ–૧**

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : સરથાણાનાં ખાતા નં.૧૬૮૨ જેનો સર્વે નં.૧૩૪/૨, બ્લોક નં.૧૨૬ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૮૭ હે.આરે.ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ (સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૬, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ખાતા નં.૧૬૮૧ જેનો સર્વે નં.૧૩૩, બ્લોક નં.૧૨૪ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૮૮–૮૦ ચો.મી. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૧(સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જે મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. છે. ફા.પ્લોટ નં.૩૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૫૯૪૧ ચો.મી.પૈકી સુરત મહાનગર પાલિકા વિકાસ પરવાનગી મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૯૧૪ ચો.મી. **છે.**

**પરિશિષ્ટ–૨**

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : સરથાણાનાં ખાતા નં.૧૬૮૨ જેનો સર્વે નં.૧૩૪/૨, બ્લોક નં.૧૨૬ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૮૭ હે.આરે.ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ (સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૬, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ખાતા નં.૧૬૮૧ જેનો સર્વે નં.૧૩૩, બ્લોક નં.૧૨૪ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૮૮–૮૦ ચો.મી. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૧(સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જે મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. છે. ફા.પ્લોટ નં.૩૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૫૯૪૧ ચો.મી.પૈકી સુરત મહાનગર પાલિકા વિકાસ પરવાનગી મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૯૧૪ ચો.મી. **છે.** તે વિગતની જમીનમાં આયોજીત **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નામની પ્રયોજનામાં સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબના પાંચ બીલ્ડીગો (એ, બી, સી, ડી, ઈ) પૈકી **'.....'** બીલ્ડીગમાં ......... માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં............** વાળી મીલકત કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ....... ચો.ફુટ યાને ...... ચો.મી. છે અને જેનું બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....... ચો.ફુટ યાને ............. ચો.મી. છે તે ફલેટવાળી મીલકત તથા ઈમારતની **તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેચાયેલા અવિભાજય હીસ્સાની સુમારે .......... ચો.મી.** જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મીલકત.

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

પહેલા પક્ષનાની સહી :–   સાક્ષીઓની સહી :–

.................................   .................................

**( કીથ ઈન્ફ્રાના પ્રોપરાયટર**
**વલ્લભભાઈ શામજીભાઈ પટેલ)**   .................................

**પરિશિષ્ટ–એ**

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા પુણા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : સરથાણાનાં ખાતા નં.૧૬૮૨ જેનો સર્વે નં.૧૩૪/૨, બ્લોક નં.૧૨૬ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૮૭ હે.આરે.ચો.મી. છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ (સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૬, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ખાતા નં.૧૬૮૧ જેનો સર્વે નં.૧૩૩, બ્લોક નં.૧૨૪ વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦–૮૮–૮૦ ચો.મી. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૧(સરથાણા–સીમાડા) જેનો ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જે મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. છે. ફા.પ્લોટ નં.૩૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨૫ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૧૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૫૯૪૧ ચો.મી.પૈકી સુરત મહાનગર પાલિકા વિકાસ પરવાનગી મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૯૧૪ ચો.મી. છે. તે વિગતની જમીનમાં આયોજીત **"કિરણ ફોર્ચ્યુન ટાવર"** નામની પ્રયોજનામાં સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબના પાંચ બીલ્ડીગો (એ, બી, સી, ડી, ઈ) પૈકી **'.....'** બીલ્ડીગમાં ......... માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં............** વાળી મીલકત કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ....... ચો.ફુટ યાને ...... ચો.મી. છે અને જેનું બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ....... ચો.ફુટ યાને ............. ચો.મી. છે તે ફલેટવાળી મીલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેચાયેલા અવિભાજય હીસ્સાની સુમારે ......... ચોમી. જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મીલકત. સદરહુ '....' બીલ્ડીગની ચતુ:દીશામાં :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

**પરિશિષ્ટ–બી**

બીલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન

બિડાણ :–

એનેક્ષર–એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ.

એનેક્ષર–બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર–સી

બીલ્ડીંગની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા................. ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

**<u>નોંધણી અધીનીયમની કલમ ૩૨ (એ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અગુંઠાની છાપ લગાવી</u>**

**<u>દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.</u>**

| પહેલા પક્ષનાની સહી | ફોટો | ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન |
|---|---|---|

———————————————————

( કીથ ઈન્ફ્રાના પ્રોપરાયટર
વલ્લભભાઈ શામજીભાઈ પટેલ )

| બીજા પક્ષનાની સહી | ફોટો | ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન |
|---|---|---|

———————————————————