

-: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર :-

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ..... માહે
.....સને ૨૦૧૭ ના દિને શહેર સુરત મધ્યે..

:: આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર ::

મે. પુષ્કર ઈન્ફ્રા, ઈ. બ્લોક નં. ૧૪૦, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭ (ઉત્રાણ-કોસાડ), એફ.પી.
નં. ૪૫, ઉત્રાણ, તા. અડાજણ, સુરત. નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત
ભાગીદાર

PAN: AARFP3913G

શ્રી નયનભાઈ હિરજીભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. ૪૫, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર

રહેવાસી : બી-૪૦૧, એફીલ ટાવર, એલ.એચ.રોડ, સુરત.

PAN : ACIPP 2857 L

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં **પહેલા પક્ષના** અને/અગર **પ્રમોટર**
અને/અગર **વેચાણ આપનારા** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં
પહેલા પક્ષના/પ્રમોટર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,
એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થાય છે તે પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર યાને વેચાણ આપનારા અને

:: આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી ::

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,
રહે.

PAN :

(જેમને અહીંયા અને હવ પછી આ કરારમાં **બીજા પક્ષના** અને/અગર **એલોટી** અને/અગર **ખરીદનારા** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં બીજા પક્ષના/એલોટી જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજા પક્ષના યાને એલોટી યાને ખરીદનારા) વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો અડાજણના, મોજે ગામ ઉત્રાણના સર્વે નંબર : ૧૮૭/૨અ, બ્લોક નં. ૧૪૦ થી નોંધાયેલી ૮૦૮૪ સમ ચો.મી. જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭ (ઉત્રાણ-કોસાડ) લાગુ પડતા એફ.પી. નં. ૪૫, ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **"પરિયોજનાની જમીન"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે તે) પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે તે જમીન/મિલકત ઉપર પહેલા પક્ષનાએ **"એમ્પોરીસ ગેલેક્સી"** ના નામથી ઓળખાતી વસાહતનું આયોજન કરેલ છે અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા, બાંધકામ, કરવા/કરાવવાનો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળ થી બારમાં માળ સુધી બાંધકામ ધરાવતા હાઈ રાઈઝડ જુદા જુદા બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એલોટીને, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત **"એમ્પોરીસ ગેલેક્સી"** નામના પરિયોજનામા બિલ્ડીંગ.....ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **ફ્લેટ** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નંબર, તા..... થી 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 એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ફ્લેટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક (એન્જિનિયર) મે. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષના એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

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

બીજા પક્ષના એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફ્લેટના નકશા અને વિગત વર્ણનનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્સર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી સત્તામંડળ/સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉપરોક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત/એપાર્ટમેન્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષના એલોટીએ, ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ..... માળ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી ફ્લેટ નં..... નું વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા..... ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની 100 મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝિવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે અને માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને સંપૂર્ણપણે સમજી લીધેલ છે અને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંધધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

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

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

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

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

૧. પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના જમીન પર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ /સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ કુલ ૪ (ચાર) નંગ એપાર્ટમેન્ટ કે જેમાં બિલ્ડીંગ-એ અને બિલ્ડીંગ-બી અને બિલ્ડીંગ-સી અને બિલ્ડીંગ-ડી માં ૧ થી ૧૨ માળ ધરાવતા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, બીજા પક્ષના એલોટીના ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજા પક્ષના એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **“એમ્પોરીસ ગેલેક્સી”** માં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા..... ચો.મી. છે તે ફ્લેટ વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... છે અને તે કિંમતે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તે કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે ક્વર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફ્રેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **“એમ્પોરીસ ગેલેક્સી”** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે એપાર્ટમેન્ટના ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... ની કુલ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા છે.

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

૧. રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

૨. રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

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

૪. રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.
૫. રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગમા દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.
૬. રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "ફ્લેટ" માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગનુ કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.
૭. રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "બિલ્ડીંગ" માં લીફ્ટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનુ વોટરપ્રફૂંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમનુ કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનુ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે
૮. બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે.

૧૩ી.. ઉપરોક્ત જાણાવેલ કુલ કિંમતમાં, એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જાણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા F.S.I. ના નાણા, આઈ.સી. નાં નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ, ગ્રીલ ચાર્જસ તથા અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જાણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચૂકવવના રહેશે.

૧૪. ઉપરોક્ત જાણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં 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 ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧૫. પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી એલોટીએ ચૂકવવા પાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચૂકવણી પર વળતર આપી શકશે. જે તેઓ, સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચૂકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧૬. એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો

તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈએ નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદરના હોય તો પ્રમોટર, એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૧૨ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

(નોંધ : પેટા ખંડ (II) અને (III) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨.૧. પ્રમાટેરે આથી, ઉપરોક્ત પ્લાનો/નકશાઓ મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યાદબાદ બીજા પક્ષના એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨. પ્રમોટર અને એલોટી બંન્ને માટે સમય મર્યાદા ખૂબ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું રહેશે. અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસિએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩. મજકુર એપાર્ટમેન્ટનું આજની તારીખે કુલ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ એસ આઈ) પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે અને સદરહુ આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને ડી.સી.આર દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ.ની સંપૂર્ણ માલીકી પહેલા પક્ષનાની સંપૂર્ણ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને આવી વધારાની એફ.એસ.આઈનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે અને તેની સંપૂર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને કબુલ, મંજુર રાખીને બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટની ખરીદી કરેલ છે અને આ અંગે બીજા પક્ષનાએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી.

૪.૧. પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષના એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે, દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના

સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાના 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 પક્ષના એલોટીના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર, આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જાણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જાણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ 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, ઉપર જાણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના એલોટીને, એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફ્લેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે. સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ અન્ય રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જાણાવેલ બંને વિકલ્પ માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર સી** થી જોડેલ છે.

૬. 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 દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા

પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જાણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ ફ્લેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- (૧) માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા કુદરતી આફતો, દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે
- (૨) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- (૩) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે
- (૪) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- (૫) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે
- (૬) એલોટી-બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

પહેલા પક્ષના સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર ફ્લેટનું 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 પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ/આધારકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ 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.

૭.૩. બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવેથી એલોટી- બીજા પક્ષનાએ, ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર બીજા પક્ષના-

એલોટી, ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪ બીજા પક્ષના એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના અમુક વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના એલોટી, પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષના લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો, પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર 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 પક્ષના લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનેશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૭.૫ બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

1) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, ધીસી કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જનહાનિ થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાની ને રીપેર કરવા કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતક્રવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય તો કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના ફ્લેટ કે એપાર્ટમેન્ટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૬. આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ

I) જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II) કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈસ્ટોલેશન કે 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 લેખિતમાં કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા 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 નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૭.. લીફ્ટ :-

i) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના 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 કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. સદરહુ લીફ્ટનો માત્ર પેસેન્જર લીફ્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તે સિવાય માલ-સામાન લાવવા લઈ જવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

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 દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮.. બીજા પક્ષના-એલોટીએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટનો ઉપયોગ રહેણાંક તરીકે કરવાનો રહેશે. એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરાશે. સદર પાર્કિંગમાં ટ્રાન્સપોર્ટને લગતા કોઈપણ પ્રકારના વાહનોનું પાર્કિંગ કરી શકાશે નહી. આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

૯.. બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 સિક્કા 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, સમજુતિપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બિલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ ક્લાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ. નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ. પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

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

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

૧૨. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કાંઈ રકમ ચૂકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચૂકવવાની રહેશે.

૧૩. પ્રમોટર/પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી

(૧) પ્રયોજક, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા “ટાઈટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્ક ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૩) “ટાઈટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

(૪) “ટાઈટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ/પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, એપાર્ટમેન્ટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

(૭) પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને /અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર /ગોઠવાણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપૂર્વક જાણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જાણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જાણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવામાં આવ્યું છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફ્લેટ જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, એપાર્ટમેન્ટના નિમયો વિનિમયો અથવા પેટા નિયમની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સ્થાનિક સત્તામંડળોની 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.

(૨) બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવંલનશીલ અથવા ભયજનક/ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે, તેના માળખાં અને ફ્લેટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા

પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(૩) બીજા પક્ષના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો , પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ માં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ પાણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના દ્વારા 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 એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશનમાં અને બહારની ક્લર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ એપાર્ટમેન્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર એપાર્ટમેન્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ "ફ્લેટ" માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોરકટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ફ્લેટ તથા એપાર્ટમેન્ટને તથા કોમન

સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટમાં કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી. આખું એપાર્ટમેન્ટ તથા પાર્કિંગ સ્વચ્છ રાખવાનું રહેશે.

(૭) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(૯) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા-ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

(૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અને તેમાં આવેલા ફ્લેટોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પડાવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે અને જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૧) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં, બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટોની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટ સ્થિતી જોવા તપાસ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઉક્ત ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફ્લેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય

પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં.

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લેટ નં..... ને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર.

પહેલા પક્ષના, આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં.

સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ (સાત) 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 સંબંધિત

સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા 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/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર

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 ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર

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

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

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત.

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

૨૩. કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતો) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષના એલોટીઝે પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંધકારીઓ/ખાતરીઓ

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો

કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવામાં માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જાણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ)

આ કરાર, પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફિસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી 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 કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

૨૭. કરારમાં જાણાવ્યા મુજબ, બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જાણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જાણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઈ-મેલ/મોબાઈલ થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

::બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું (એલોટી) ::

શ્રી
ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,
રહે.
મો. નં.
ઈ-મેઈલ

પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું (પ્રમોટર)

મે. પુષ્કર ઈન્ફ્રા, ઈ. બ્લોક નં. ૧૪૦, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭ (ઉત્રાણ-કોસાડ), એફ.પી. નં. ૪૫, ઉત્રાણ, તા. અડાજણ, સુરત. નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

આ કરાર કર્યા બાદ, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી., ઈ-મેલ, મોબાઈલથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની અરસપરસ રહેશે. અને જો તેમ નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ એલોટી અને પ્રમોટરને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા) :-

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન.

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી બીજા પક્ષના એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ

એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને..... સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો :-

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પૂરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને કરાર માટે **સુરત શહેરની** અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

પરિશિષ્ટ-૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો અડાજણના, મોજે ગામ ઉત્રાણના સર્વે નંબર : ૧૯૭/૨અ, બ્લોક નં. ૧૪૦ થી નોંધાયેલી ૮૦૮૪ સમ ચો.મી. જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭ (ઉત્રાણ-કોસાડ) લાગુ પડતા એફ.પી. નં. ૪૫, ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન.

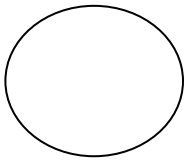
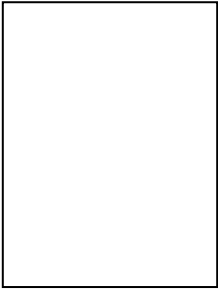
પરિશિષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી બિલ્ડીંગ નં. ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની સમ ચો.મી. જમીન.

:: બીજા પક્ષના યાને એલોટી

શ્રી.....

તા..... નારોજ સુરત ખાતે



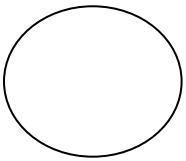
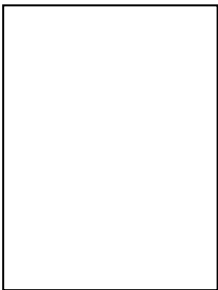
નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં.

(૧) નામ.....
સહી.....

(૨) નામ.....
સહી.....

:: પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર ::

મે. પુષ્કર ઇન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી નયનભાઈ હિરજીભાઈ પટેલ



તા..... ના રોજ સુરત ખાતે.

સાક્ષીઓ

(૧) નામ.....
સહી.....

(૨) નામ.....
સહી.....

પરિશિષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત **પરિશિષ્ટ ૧** માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત “એમ્પોરીસ ગેલેક્સી” માં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ-એ, બી, સી, અને ડી પૈકી “બિલ્ડીંગ-.....”ના માળ પર આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નં.જેનો કારપેટ એરીયા..... ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે તે ફ્લેટ તથા બિલ્ડીંગના તળની જમીનમાં પાર્કિંગ સહીતના રાસુકા વપરાશ તથા કોમન વપરાશનની જમીનના પ્રમાણસરના વાણવહિયાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની સુમારે ચો.મી. જમીન સહીતનો ફ્લેટ તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની કુલ્લે દરોજસ્ત.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

પરિશિષ્ટ-બી

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ

એનેક્ષર-એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા પરિયોજનાના

નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનેક્ષર-સી

એપાર્ટમેન્ટની સુવિધાઓ

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

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરની સહી