

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ના ને વાર તા. મી માહે
..... સને ૨૦૨૪ ના અંગ્રેજી દિને.

લખી આપનાર :જમીન માલીક : પહેલા પક્ષના :

અતુલ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિએશન
કે જે ગુજરાત રાજ્ય એન.ટી.સી. એક્ટ અન્વયે નોંધણી
નં.જી/૩૮૪, તા.૧૨.૧૧.૧૯૮૦ થી નોંધાયેલ એસોસિએશન છે.
તેના વતી અને તરફથી તેના
૧. ચેરમેનશ્રી-જયેશભાઈ મદનલાલ ત્રિવેદી,
ઉ.વ.આ. ૬૧, ધર્મે : હિન્દુ,
૨. સેક્રેટરીશ્રી- અલ્તેશભાઈ સેવંતીલાલ શાહ,
ઉ.વ.આ. ૬૪, ધર્મે : હિન્દુ,

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ
આપનાર અથવા લખી આપનાર એ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના
અર્થમાં લખી આપનારના તમામ સભ્યો, હોદ્દદારો, સર્વેના વંશ, વાલી,
વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરો, ઇત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવામાં આવશે).

લખાવી લેનાર : બીજા પક્ષના : વેચાણ લેનાર :

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો
રહેવાસી :

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર/લેનાર અથવા લખાવી લેનાર અગર એલોટી એ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, પાવર ઓફ એટર્ની હોલરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવામાં આવશે).

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી (પ્રમોટર) : ત્રીજા પક્ષના : ડેવલોપર્સ:

શ્રીજી પ્રોજેક્ટ્સ- એ નામની ભાગીદારી પેઢીના (પાન નં.
વહીવટકર્તા ભાગીદાર સંજય કૃષ્ણકાંત લાધાવાલા,
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ,
ઠે. ૬૦૮, ગોલ્ડન ટ્રાયએન્ગલ,
સ્ટેડીયમ રોડ, નવરંગપુરા, અમદાવાદ.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં કન્ફર્મીંગ પાર્ટી, ત્રીજા પક્ષના અથવા ડેવલોપર્સ એ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષના તમામ ભાગીદારો, હોદેદારો, સર્વેના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, પાવર ઓફ એટર્ની હોલરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવામાં આવશે).

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ગામ વાડજની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૮ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬ના સબ પ્લોટ નં. ૧ની આશરે ૧૧૬૦ ચો.મી. જમીન ઉપર અતુલ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિએશનના નામથી ઓળખાતુ એસોસિએશન આવેલ છે. કે જેના બિલ્ડીંગો અતુલ એપાર્ટમેન્ટના નામથી ઓળખાય છે. કે જે એન.ટી.સી એક્ટ અનવ્ય નોંધણી નં.જી/૩૮૪ તા.૧૨.૧૧.૧૯૮૦ થી નોંધવામાં આવેલ છે. કે જેને હવે પછી સદરહુ એસોસિએશન તે રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ અતુલ એપાર્ટમેન્ટના નામથી ઓળખાતી મિલકતને હવે પછી સદર લેખમાં સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ અતુલ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન કે જેના બિલ્ડીંગો અતુલ એપાર્ટમેન્ટ ના નામથી ઓળખાય છે. કે જેમાં હાલમાં ૧ થી ૨૪ ફ્લેટો આવેલ છે. અને જે દરેક ફ્લેટોના સીટી સર્વે નંબરો ૬૩૦૦૮૮, ૬૩૦૦૮૮/૧, ૬૩૦૦૮૮/૨, ૬૩૦૦૮૮, ૬૩૦૦૮૮/૧, ૬૩૦૦૮૮/૨, ૬૩૦૦૮૦, ૬૩૦૦૮૦/૧, ૬૩૦૦૮૦/૨, ૬૩૦૦૮૦/અ, ૬૩૦૦૮૧, ૬૩૦૦૮૧/૧, ૬૩૦૦૮૧/૨, ૬૩૦૦૮૨, ૬૩૦૦૮૨/૧, ૬૩૦૦૮૨/૨, ૬૩૦૦૮૩, ૬૩૦૦૮૩/૧, ૬૩૦૦૮૩/૨, ૬૩૦૦૮૪, ૬૩૦૦૮૪/૧, ૬૩૦૦૮૫, ૬૩૦૦૮૫/૧, ૬૩૦૦૮૫/૨, ૬૩૦૦૮૬, ૬૩૦૦૮૬/૧ અને ૬૩૦૦૮૬/૨ આવેલ છે. અને સદર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૯ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૬ ના સબ પ્લોટ નં. ૧ ની આશરે ૧૧૬૦ ચો.મી બીનખેતીની જમીન ઉપર ફ્લેટો આવેલા છે. અને સદરહુ જમીન અમો પહેલા પક્ષના નં. ૧ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

મજકુર જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી અમદાવાદના મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ નં. એન.એ.એસ.આર./૨૦૪/૮૦૮૧ થી તા. ૦૬.૦૫.૧૯૮૧ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર રહેઠાણ હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન તૈયાર કરાવી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુક્તા અ.મ્યુ.કો.એ તા. બી.એન.બી./સી.આર.કમેન્સમેન્ટ સર્ટીફિકેટ રજાચિઠ્ઠી નં. ૯૬ થી તા. ૧૯.૧૨.૧૯૮૦ ના રોજથી બી/૨૯/૫૭૧થી પ્લાનો મંજુર કરી બાંધકામની પરવાનગી આપેલી છે.

ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ અને જેમાં કુલ ૨૪ ફ્લેટો બનાવેલ અને સદર ફ્લેટો ખુબ જ જુના થઈ જતા સર્વે સભાસદોએ રી-ડેવલપમેન્ટમાં જવાની સંમતિ દર્શાવેલ અને તે રૂએ અમો પહેલા પક્ષકારે તા.૦૧.૦૫.૨૦૨૩ ના રોજ રી-ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ ત્રીજા પક્ષકાર ડેવલોપર્સ ને કરી આપવામાં આવેલ છે. જે રૂઠાં ડેવલોપર્સે રી-ડેવલોપમેન્ટ ના કાર્યવાહી હાથ ધરેલ છે.

મજકુર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૯ (નારણપુરા), ફા.પ્લોટ નં. ૫૬ ના અગાઉ રેફ. કેસ નં. બીએલએન૫૫/ડબલ્યુએડ/૦૮૦૪૨૩/સીકેડીસીઆરએન/એ૭૪/આરઓ/એમ૧, તા.૧૪.૪.૨૦૨૩ના રોજ કુલ ૪૯ યુનીટ મંજુર કરાવેલ હતા, અને ત્યારબાદ રીવાઈઝ વિકાસ પરવાનગી માંગેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન અંગે રીવાઈઝડ પ્લાન મુકવામાં આવેલ છે, અને જે સદર પ્લોનો રજાચિઠ્ઠિ નં. ૦૫૨૦૨/૦૮૦૪૨૩/એ૭૪૪૧/આ૨૧/એમ૧ થી તા. ૦૮.૧૨.૨૦૨૩ ના રોજ પાસ થયેલ છે. અને તે રૂઈએ કુલ ૪૨ યુનિટો ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. અને સદર પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો ત્રીજા પક્ષના ડેવલોપર્સનાએ સદરહું બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન માટે મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધીન તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંક હેતુ માટે અલગ અલગ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટેનો ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અનુ.નં. ૧૦૨૧૭ થી તા. ૦૧.૦૫.૨૦૨૩ના રોજ અમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. જેની રૂઈએ ત્રીજા પક્ષનાને મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે સદર આખી યોજના સંપદ-અતુલ એપાર્ટમેન્ટ ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં રહેણાંક ના ફ્લેટો ની સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને ડેવલપ કરવાનું નક્કી કરી અને સ્કીમમાં આવેલ યુનિટો જુના સભ્યોને રી-ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબ ફાળવણી કરવાની અને ત્યારબાદના તમામ યુનિટો નવા સભાસદોને ફાળવણી કરવાની નક્કી કરેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના સદરહું જમીનના માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર છે અને ત્રીજા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ)ની જમીન પર બિલ્ડીંગ બાંધવાનો હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

ત્રીજા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે સંપદ-અતુલ એપાર્ટમેન્ટ નામની (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ સદરહું એપાર્ટમેન્ટ અગર પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે)

સદરહું પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત કે જે માળે આવેલ છે. અને જેનો કારપેટ એરીયાચો.મી., બાલ્કની એરીયા..... ચો.મી., વોશ એરીયા ચો.મી. આવેલ છે તથા સદરહું સંપદ-અતુલ એપાર્ટમેન્ટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની

..... યો.મી. જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની આવેલ છે. (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ સદરહું ફ્લેટ, મકાન અથવા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) જે યુનિટ સંબંધી ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નં.

.....થી અમદાવાદ ખાતે તા.....ના રોજ કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્સર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પ્રમોટર દ્વારા ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના તથા ત્રીજા પક્ષનાના આર્કિટિક (એન્જીનીયર), જયકુમાર નરેન્દ્રભાઈ પટેલ 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 આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

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

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે, તે બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે પરીશીષ્ટ-બી, એનેક્સર-એ અને એનેક્સર-બીથી દર્શાવેલ પેપરો અલગથી બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે, અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલાં પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટ નં. _____ ની ફાળવણી કરવા માટે ત્રીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી યુનીટનું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત યુનીટ નં. _____ નો કારપેટ એરીયાચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટેશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ તથા ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને

બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતાં ત્રીજા પક્ષકાર પાસેથી બીજા પક્ષનાએ જે યુનીટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજ ની આંશિક ચુકવણી રૂા. _____/- બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ ત્રીજા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે તે પહેલાં પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા ત્રીજા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને સર્વે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી સંપદ-અતુલ એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ યુનીટ 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-ત્રીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ ૪૨ નંગ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ તથા ત્રીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા

કે ફેરફારો કરતા પહેલાં બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. યોજનામાં આવેલ યુનીટ નં. _____ કે જેનો કારપેટ એરીયા.....ચો.મી. છે તે યુનીટની ઉચ્ચ કિંમત રૂા. _____ /- (અંકે રૂપીયા _____ પુરા) છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં મકાનની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર સંપદ-અતુલ એપાર્ટમેન્ટ ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ તથા ત્રીજા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે યોજનામાં આવેલ યુનીટ નં. _____ ની કુલ કિંમત રૂા. _____ /- પુરા છે.

૧સી. આ કરારમાં નક્કી કરવામાં આવેલ કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧) ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા/ત્રીજા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા/ત્રીજા પક્ષનાને યુનીટોનું પ્લીનથ 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/ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં)

(૪) ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા/ત્રીજા પક્ષનાને

મકાનની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

- (૫) ઉપરોક્ત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા/ત્રીજા પક્ષનાને મકાનમાં અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) ઉપરોક્ત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા/ત્રીજા પક્ષનાને મકાનમાં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) ઉપરોક્ત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા/ત્રીજા પક્ષનાને મકાનનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા/ત્રીજા પક્ષનાને મકાનનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી / યુનીટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧૩ી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, એસોસીએશન/સોસાયટી ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ, ગ્રિલ ચાર્જસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર

જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગર ત્રીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

૧૬. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા-ત્રીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહું યુનીટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા-ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ /નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧૭. જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી ત્રીજા પક્ષનાને કરે તો ત્રીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૧૨ (બાર)ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને 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 ત્રીજા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧૭. યોજનામાં આવેલ યુનીટ નં. નો કારપેટ

એરીયા ચો.મી. છે. મજકુર યુનીટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ત્રીજી તરફવાળાએ ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા)થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને ત્રણે પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા

ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા ૧૨% (બાર ટકા)ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫ (પીસ્તાળીસ) સુધીમાં ત્રીજી તરફવાળાએ પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

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

નોંધ: પેટા ખંડ ૧સીના (૨) અને (૩)માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મકાનના સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) મકાનના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે ત્રીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ત્રીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં, ચાર્જિસ વિગેરેની ચુકવણી ત્રીજા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખે પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૪૬૪૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ)ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૩૨૫૯.૪૮ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન રેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૩૨૫૯.૪૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનિટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. સદરહું સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા એમીનીટીઝની માલીકી, સર્વીસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

વધુમાં મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એક તરફવાળા-વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ 31/12/2028 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજી તરફવાળા-વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ના આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના પેરામાં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

(૪.૧) પહેલાં પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટનાં કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, ત્રીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ + ૨% (બે ટકા)ના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ + ૨% (બે ટકા)ના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે ત્રણે પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા 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 ત્રીજા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષનાને આ કરાર સમાપ્ત કરાવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા તથા ત્રીજા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ પાસેથી ત્રીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ

રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી ત્રીજા 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. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા તથા ત્રીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

- (૫) સદરહું યુનીટમાં ત્રીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય એમીનીટીઝ સબંધીની વિગતો અંગે કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.
- (૬) પહેલાં તથા ત્રીજા પક્ષનાએ યુનીટનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાં તથા ત્રીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧)માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યુનીટ જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નિયેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા તથા ત્રીજા પક્ષના યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.
૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે.
૪. ટાઈટલ ક્લિયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ 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. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદલરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી: -

પહેલા તથા ત્રીજા પક્ષના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર 'મકાન'નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી ત્રીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા તથા ત્રીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે ત્રીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો ત્રીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. ત્રીજા પક્ષના અથવા એસોસીએશન/સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી યુનીટનો 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 ત્રીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) બીજા પક્ષના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો: -

ત્રીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧. મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧. માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તે સમયે વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા મકાનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો ત્રીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ ત્રીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી 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 ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, ત્રીજા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની ત્રીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭.૫) યુનીટને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે યુનીટ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે યુનીટના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા તથા ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા તથા ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કે તેને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે યુનીટને કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે યુનીટના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજા પક્ષનાના યુનીટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસિટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સદરહું યોજના સંબંધી ઔડા/અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિતી નિયમો અનુસાર યુનીટોની સ્કીમ હોવાથી સરકારશ્રીના નિયમો અનુસાર ફાયર ફાઈટીંગ પ્રોજેક્ટ અનુસાર તમામ સુવિધાઓ કરેલ છે.

(૭.૭) લીફ્ટ :

૧. સદરહું યોજના સંબંધી ઔડા/અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિતી નિયમો અનુસાર યુનીટોની સ્કીમ હોવાથી લીફ્ટ પ્રોજેક્ટ સંબંધી તમામ સુવિધાઓ કરેલ છે.

(૭.૮) ત્રીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુક્લેટ, વોક શ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસિલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહું તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસિલીટી, એમીનીટીઝ, તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનિટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસિલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય . ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને એસોસીએશન/સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને

જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાં પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

- (૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે. યોજના માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.
- (૯) સદરહુ અતુલ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન એ નામથી એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. અને તે મુજબ બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે 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) યુનીટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ ત્રીજા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને મકાનના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા 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 મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સદર એસોસીએશન/સોસાયટીના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવશે, વધુમાં બીજા પક્ષના સમંત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકડી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ.૧૦૦૦/- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા

રાજીખુશીથી અને સમંત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી.

- (૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલ, 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 એસોસીએશના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો મુજબ બીજા પક્ષનાને તેઓનું નામ સભ્ય તરીકે દાખલ કરવાનું રહેશે જે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ એસોસીએશનની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તે અંગેના લખાણો, કરારો કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા ચાર્જસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૩) પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાહેધરી.
૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર 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.
 ૨. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
 ૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હર્મેશ કરતા રહેશે.
૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.
૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત યુનીટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
૮. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી બીજા પક્ષનાના એસોસીએશને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો 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, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

૧. બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનીટ જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ મકાનના નિયમો — વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડ ફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી તેમજ એસોસીએશન/સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેધરી આપેલ છે.
૨. બીજા પક્ષના યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં, દાદર અથવા યુનીટ આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.
૩. બીજા પક્ષના ઉક્ત યુનીટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને યુનીટના બાહરીક માળખાને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમો,

એસોસીએશન/સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષ કે ત્રીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલિટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના દ્વારા પરિયોજનાની કોમન સુવિધાઓ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કે કોઈ સુધારો વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ મકાનના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ મકાનની સાથે તેમજ યુનિટ સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર મકાનની તથા યુનિટની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા એસોસીએશન/સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ મકાનમાં કે યુનિટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ, કોર કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર મકાનને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૫. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનિટનો 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 તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ સંપદ-અતુલ એપાર્ટમેન્ટના કંપાઉન્ડમાં અથવા તેની પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને અન્ય મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પરિયોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પરિયોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.
૭. પહેલા પક્ષ કે ત્રીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર મકાનમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
૮. બીજા પક્ષનાને યુનીટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.
૯. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને તથા એસોસીએશન/સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા યુનીટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
૧૦. મંડળી અથવા એસોસીએશન/સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર મકાન અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો-વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા એસોસીએશન/સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ્સ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. ત્રીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત યોજના અથવા યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે યુનિટનોની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી ત્રીજા પક્ષનાને કે પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા એસોસીએશન/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 સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દૃષ્ટીએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાનના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજા પક્ષના સાથે યુનીટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ કોમન સુવિધાઓવાળી જગ્યા તેમજ મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ત્રીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

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

(૧૮) બંધનકર્તા અસર:

પહેલા પક્ષ તથા ત્રીજા 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 પુર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સમંતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષના, ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને ત્રીજા પક્ષના તથા પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના કે ત્રીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્દ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૮) સમગ્ર કરાર :

આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે ત્રણે પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત મકાનની મકાન / યુનીટ અંગે ત્રણે પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :

આ કરારમાં, તેના ત્રણે પક્ષકારોની લેખીત સમંતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓ ત્રણે 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 / ઇન્ટ્રેસ્ટ યુનીટના 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 જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે યુનીટ 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 પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ 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 આ આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બંગ્લોના / પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત યુનીટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાહેધરીઓ :

ત્રણે પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) 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 હકકને પુષ્ટી 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.

(૨૫) અમલનું સ્થળ :

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત ત્રીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા ત્રણે પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે અગર તો નોટરીશ્રી સમક્ષ નોટરાઈઝ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી 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 કચેરી અગર તો નોટરીશ્રી સમક્ષ રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ત્રણે પક્ષનાએ સમજુતીથી બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

(૧)

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

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

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

બીજા પક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં ત્રીજા પક્ષના દ્વારા તેમને

મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ 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 વિનિયમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સ્થાનિક સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

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

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

પરીશીષ્ટ-૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.

=====

એ સઘળી જમીન જે જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ગામ વાડજની સીમના સીટી સર્વે નંબરો ૬૩૦૦૮૮, ૬૩૦૦૮૮/૧, ૬૩૦૦૮૮/૨, ૬૩૦૦૮૯, ૬૩૦૦૮૯/૧, ૬૩૦૦૮૯/૨, ૬૩૦૦૯૦, ૬૩૦૦૯૦/૧, ૬૩૦૦૯૦/૨, ૬૩૦૦૯૦/અ, ૬૩૦૦૯૧, ૬૩૦૦૯૧/૧, ૬૩૦૦૯૧/૨, ૬૩૦૦૯૨, ૬૩૦૦૯૨/૧, ૬૩૦૦૯૨/૨, ૬૩૦૦૯૩, ૬૩૦૦૯૩/૧, ૬૩૦૦૯૩/૨, ૬૩૦૦૯૪, ૬૩૦૦૯૪/૧, ૬૩૦૦૯૫, ૬૩૦૦૯૫/૧, ૬૩૦૦૯૫/૨, ૬૩૦૦૯૬, ૬૩૦૦૯૬/૧ અને ૬૩૦૦૯૬/૨ આવેલ છે. અને સદર ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૬ ના સબ પ્લોટ નં.૧ ની આશરે ૧૧૬૦ ચો.મી બીનખેતીની જમીન.

=====

પરીશીષ્ટ-૨

સદર કારપેટ એરીયાચો.મી., બાલ્કની એરીયા..... ચો.મી., વોશ એરીયા ચો.મી. આવેલ છે તેમજ કોમન વ.વ. સુવિધાઓ સબંધીને જમીનનો વ.વ. અવિભાજ્ય ફાળે આવતી_____ચો.મી. જમીન કે જેની કચારેય કકડાવાળ વહેંચણી ન થઈ શકે તે જમીન.

અત્રે-----મત્તુ અત્રે-----શાખ

પહેલા પક્ષના/વેચાણ આપનારની સહી :
(જમીન માલિક)

સાક્ષીની સહી :

૧-----

૨-----

ત્રીજા પક્ષના-ડેવલોપર્સ-કન્સ્ટ્રમીંગ પાર્ટી-પ્રમોટર :

પરીશીષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત સંપદ-અતુલ એપાર્ટમેન્ટ નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નં. ના બાંધકામવાળી મીલકતની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-બી : યુનીટનો ફ્લોર પ્લાન
એનેક્સર-એ : મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ
એનેક્સર-બી : રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી અંગેનો પુરાવો

સદરહું ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-બી, એનેક્ષર-એ અને એનેક્ષર-બી થી દર્શાવેલ પેપર્સો પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી આપી દીધેલ છે.

એનેક્ષર-સી
યુનીટની સુવીધાઓ

૧. પાર્કિંગ.
૨. કોમન પ્લોટ.
૩. સોસાયટી ઓફીસ કલબ હાઉસ.
૪. ઓવરહેડ ટાંકી.
૫. અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકી.
૬. બોર.
૭. મેઈન ગેટ.
૮. સ્ટ્રીટ લાઈટ.
૯. આર.સી.સી. રોડ.

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી નીચે મુજબની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

રૂ./- પુરાનો ચેક નં.

રૂ

પહેલા પક્ષના/વેચાણ આપનારની સહી :
(જમીન માલિક)

સાક્ષીની સહી :

૧-----

૨-----

ત્રીજા પક્ષના-ડેવલોપર્સ-કન્સ્ટ્રમીંગ પાર્ટી-પ્રમોટર :

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

પહેલા પક્ષના-વેચાણ આપનારની સહી, ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન..

૧-----

૨-----

ત્રીજા પક્ષના-ડેવલોપર્સ : કન્ફરમીંગ પાર્ટી : પ્રમોટરની સહી, ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન..

બીજા પક્ષના-વેચાણ લેનારની સહી, ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન..
