

—:: કબજા વગરનું સાટાખત ::—

સવંત ૨૦૭૬ ના
તારીખ : મી, માહે :

ને વાર : ,
સને : ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને.....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના :-

શ્રી

ઉ.આ.વ. : , ધંધો :

રહેવાસી :

Email :

—// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં પહેલાપક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલાપક્ષના પોતે તથા તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //

જોગ લી.....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના :-

"શ્રીરામ કોર્પોરેશન" (એક ભાગીદારી પેઢી કે જેનું ઠેકાણું : એફ.પી. નં. ૫૭, ટી.પી. નં. ૩૨, ટોચેટા શોરૂમ પાછળ, એલ.પી. સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત કે જે રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મસ સુરત રેન્જ-૨, સુરતની કચેરીમાં તા. ૧-૧-૨૦૧૯ ના રોજ ફર્મ નં. GUJSR103140 થી નોંધાયેલ છે તે પેઢી) વતી તથા તેના વહીવટ કરતા ભાગીદાર:-

ઈન્ડમેટેક્ષ પી. એ. નં. ADUFS 6724 J.

શ્રી અજયકુમાર ઠાકોરદાસ બંસલ

ઉ.આ.વ. : ૫૦, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાણું : એફ.પી. નં. ૫૭, ટી.પી. નં. ૩૨, ટોચેટા શોરૂમ પાછળ, એલ.પી. સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત.

—// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજાપક્ષના પોતે તથા સદરહું પેઢીના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //

જત આજરોજ અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે અડાજણના સર્વે નં. ૧૧૦ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૪૫૨-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) લાગુ પડતા કાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું કાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૩૨૭૫-૦૦ ચો. મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "સુપર એન્કલેવ" ના બિલ્ડીંગ નં..... ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા : ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. છે તે મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી

SHREE RAM CORPORATION


PARTNER

છે. સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજા પક્ષના કનેથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ હોય આજરોજ આ સાટાખત નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગેના બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને જેનો રજાબિદ્દી નં. ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી. નં. ૧૩૫, તારીખ : ૧૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ કાયમલ પ્લોટ નં. ૫૭ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ "સુપથ એન્કલેવ" કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એક્ટ -૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/ SUDA/ _____, DATE : _____-2019 છે.

બીજાપક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે ચરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેક્ટમાં (ફલેટો/દુકાનો) નું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલાપક્ષનાની માંગણીથી બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજાપક્ષનાના આર્કાઇકટશી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમન-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમન તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલાપક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજાપક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજાપક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધી મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલાપક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ/ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે.

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

બીજાપક્ષના ઉક્ત મિલકત અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

મેળવેલ છે અને જરૂરી જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરી વખતો વખતો મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથીજ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

તમો પહેલાપક્ષનાએ ઉપરોક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા "સુપથ એન્કલેવ" માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજાપક્ષનાને અરજી કરી અને તે અરજીના આધારે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ કરારથી ફ્લેટ નં..... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા એટલે બિલ્ડીંગની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુસીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો બિલ્ડીંગનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં બિલ્ડીંગ અંદરની પાર્ટીશન દિવાલનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રેકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજૂર રાખીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતથી ચુકવેલ છે તે રકમ બીજાપક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજાપક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેલી રકમ શરત નં. ૧ (સી) માં જણાવ્યા પ્રમાણે ચુકવવા સંમત થયા છે.

—:: વિગત ::—

રકમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજાપક્ષનાએ ઉક્ત મિલકતના વેચાણ માટે પહેલાપક્ષના સાથે કરાર કરવા જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યોથી સદરહુ કરારની રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૮૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ બીજાપક્ષના આથી "સુપથ એન્કલેવ" માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયા છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા તૈયાર છે.

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

--- શરતો ---

(1) બીજાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ "સુપથ એન્કલેવ" નામના પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરનાર છે.

1(a)(I) "સુપથ એન્કલેવ" ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. છે તે મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../— (અંકે રૂપિયા) પુરા છે અને તે પહેલાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં "સુપથ એન્કલેવ" ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી બાલ્કની/વરંડાની જગ્યા ખરીદ કરવા સંમત થયા છે અને વરંડા અને બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ : ચો.ફુ. છે તેની કિંમત ઉપરોક્ત કિંમતમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(III) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ચોકડી/બાલ્કનીની જગ્યા ખરીદ કરવા સંમત થયા છે અને ચોકડી અને બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ : ચો.ફુ. છે તેની કિંમત ઉપરોક્ત કિંમતમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(IV) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ઓપનની જગ્યા ખરીદ કરવા સંમત થયા છે અને જે ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ : ચો.ફુ. છે તેની કિંમત ઉપરોક્ત કિંમતમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(V) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નિતિ નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કિંગ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "સુપથ એન્કલેવ" ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... ની કુલ કિંમત રૂા...../— (અંકે રૂપિયા) પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે.

1(C) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા...../— (અંકે રૂપિયા) પુરા ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ

પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને બીજાપક્ષના ધ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજાપક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજાપક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

- (i) રૂ...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા (કુલ કિંમતમના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "સુપથ એન્કલેવ" નું પ્લીન્ય લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ii નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨ (બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)
- (iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "સુપથ એન્કલેવ" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "સુપથ એન્કલેવ" માં દાદર, લીફ્ટ લેવલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "સુપથ એન્કલેવ" માં ફ્લોરીંગ કામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "સુપથ એન્કલેવ" ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ કામ, પેવીંગ કામ, વિજબીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (viii) બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને "સુપથ એન્કલેવ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(d)

ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત ચુકવેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી. ના નાણા, બેંટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રીકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e)

ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતના બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં હાથે એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના ભાવ વધારો હાથે પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડિમાન્ડ પત્રથી સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f)

જો પહેલાપક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરે તો બીજાપક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલાપક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજાપક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવું કે કેમ? તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજાપક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમક્ષ થઈ શકશે નહીં.

1(g)

"સુપથ એન્ડલેવ" ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... નો કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજાપક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને ફાઇનલ કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જ્યારથી બીજાપક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ પ્રકારના ખંડ-૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h)

બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજાપક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

1(I)

સુપથ એન્કલેવ પ્રોજેક્ટમાં મળવાપાત્ર એટલે કે પરમીશીબલ એફ.એસ.આઈ. ૧૧૭૪૦-૧૭ ચો.મી. છે અને આ પ્રોજેક્ટમાં વાપરેલ એફ.એસ.આઈ. એટલે યુઝ એફ.એસ.આઈ. ૧૦૮૪૩-૧૮ ચો.મી. છે.

2.1

"સુપથ એન્કલેવ" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજાપક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

2.2

બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલાપક્ષનાને એસોસીએશને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવીજ રીતે પહેલાપક્ષનાએ પણ ખંડ-૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે અડાજણના સર્વે નં. ૧૧૦ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૪૫૨-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્ટીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૩૨૭૫ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્ટીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજાપક્ષનાનો છે સહી.

3.2

પ્રમોટર યાને બીજાપક્ષના આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ યાને બી.યુ.સી. આવવા પહેલા ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ફકત ૧૦૮૪૩-૧૮ ચો.મી. છે. સદરહુ આયોજનમાં આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો સમાવેશ થયેલ છે અને પ્રમોટરે યાને બીજાપક્ષનાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ અફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૦૮૪૩-૧૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. ભવિષ્યમાં યાને કે બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ સોસાયટીને ટી.ડી.આર. ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અન્ય લાભો મળે તો તે સોસાયટીના સભ્યોની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આપેલ છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૮૪૩-૧૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રોમટરે યાને બીજાપક્ષનાએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને યાને બીજાપક્ષનાને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલકત તમોએ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

4.1

બીજાપક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજાપક્ષનાએ મોકુ ક્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલાપક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકનાં આદેશ મુજબ યાને માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલા સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવવામાં મોકુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમય ગાળાનું વ્યાજ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના આદેશ મુજબ યાને માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલું વ્યાજ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

4.2

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલાપક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ-૪.૧ ના સદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ કરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજાપક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસસાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજાપક્ષના 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 પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાની નોટીસના સમય ગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજાપક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલાપક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલાપક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજાપક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજાપક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

5. સદરહુ બિલ્ડિંગમાં બીજાપક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો તમોને અલગથી આપેલ છે.

6. બીજાપક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧-૩-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજાપક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોકુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

- i. યુધ્ધ, આંતરિક, વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- ii. નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર થવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
- iii. બીજાપક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
- iv. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
- v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હક્તાલ વિગેરેના કારણે.
- vi. પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજાપક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

7.1 કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession) – બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "સુપથ એન્કલેવ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી સદરહુ મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમય ગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પ્લાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજાપક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં પહેલાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના આથી ખાત્રી અને

ભરોસો આપે છે અને પહેલાપક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજાપક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજાપક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના કનેથી ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલાપક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન્ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાપક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 પહેલાપક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allotee to take possession of Flat) :-

બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલાપક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બિલ્ડીંગના અથવા "સુપથ એન્કલેવ" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજાપક્ષનાએ શક્ય તો ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો પહેલાપક્ષના આવી ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજાપક્ષના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બીજાપક્ષના પ્રયોજકો ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ, જાળવણી પહેલાપક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા ઓન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

- i. જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારનું તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનું કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદારી ઠરાવી શકાશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહીં.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

- i. જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતી સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીકસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કોઈપણ સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii. કબજો લેતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલાપક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને જાણ કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
- iii. સર્વિસ સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમય સર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રહેશે. જો સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે

SHREE RAM CORPORATION



PARTNER

નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.7 લીફ્ટ :-

- i. પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેને ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલાપક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- ii. સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને જો લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદારી ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈ પ્રકારની રેના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

8. પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાણના હેતુ માટે કરી શકશે. "સુપથ એન્કલેવ" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલાપક્ષના એવા ખરીદનારને સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના ધ્વારા એ.ઓ.પી. કે સોસાયટીની રચના થઈ છે. પહેલાપક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો ધ્વારા ટ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મળેથી તેઓની પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહીં. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ; યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નક્કી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

9. પહેલાપક્ષનાએ "સુપથ એન્કલેવ" ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજાપક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટાનિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને સાત દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમાયતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે જેથી બીજાપક્ષના સમયસર સુચિત મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો સમજુતી પત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ અથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

- 9.1. બિલ્ડીંગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "સુપથ એક્સલેવ" ના 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 બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈના કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલાપક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધીના પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાને ખર્ચ પટે આપેલ મૌખિક સુચના મુજબ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીપુશી અને સંમત છે. પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજાપક્ષના પાસેજ રહેશે.
10. સાટાખતમાં જણાવવામાં આવેલી પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા બીજાપક્ષના નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
11. ઉક્ત જણાવેલ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેને નોંધણી કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજાપક્ષનાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
12. બીજાપક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને જ્યારે બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના પહેલાપક્ષનાએ ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
13. પ્રોજેક્ટની રજુઆત અને બાંહેધરી : (Representations and Warranties of the Promoter) :-
 - i. અલગથી આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજાપક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ

- આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજાપક્ષના ધરાવે છે.
- ii. બીજાપક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજાપક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
- iii. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.
- iv. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
- v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલકત અને તેની વિંગ અને સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજૂરી, પુરાવા અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પુરાવા અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- vi. બીજાપક્ષના આ સાટાખત કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજાપક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલાપક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચશે.
- vii. બીજાપક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત મિલકત સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલાપક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- viii. બીજાપક્ષનાએ ખાત્રી પુર્વક જણાવેલ છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ પહેલાપક્ષનાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- ix. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના વખતે પહેલાપક્ષનાના એસોસીએશનને બીજાપક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.
- x. બીજાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટ માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.
- xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેને સંપાદન પરિયોજના અંગે બીજાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી

અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

- i. પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યારથી જાપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીંગની મુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને ફ્લેટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ "સુપથ એન્કલેવ" પ્રોજેક્ટના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારાના કરશે કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલાપક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
- ii. પહેલાપક્ષના બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી "સુપથ એન્કલેવ" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનન દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં પહેલાપક્ષના દ્વારા અવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવાના પાત્ર બનશે તેમજ "સુપથ એન્કલેવ" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.
- iii. પહેલાપક્ષનાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બિલ્ડીંગને બીજાપક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલાપક્ષનાએ મજકુર "સુપથ એન્કલેવ" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલાપક્ષના જવાબદારી બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયમીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલાપક્ષના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.
- iv. પહેલાપક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા-વધારા કરવા કરાવવાનો નથી કે પહેલાપક્ષનાએ "સુપથ એન્કલેવ" ના એલીવેશનમાં અને બહારની ક્લર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ "સુપથ એન્કલેવ" ની સામે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલા

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER

- ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર "સુપથ એન્કલેવ" ની તથા બિલ્ડિંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજાપક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના પહેલાપક્ષનાએ "સુપથ એન્કલેવ" માં તેના બિલ્ડિંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "સુપથ એન્કલેવ" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.
- v. પહેલાપક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે આવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડિંગને કે તેમાં આવેલ સદરહુ મિલકતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ. અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલાપક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહીત પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.
- vi. પહેલાપક્ષનાએ બિલ્ડિંગમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને બિલ્ડિંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી.
- vii. બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "સુપથ એન્કલેવ" માં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- viii. પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકત જે હેતુ માટે બીજાપક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક, કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.
- ix. આ સાટાખત હેઠળ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહુ મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
- x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર "સુપથ એન્કલેવ" અને તેમાં આવેલા મિલકતની સલામત અને મેઈટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમના વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલાપક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલાપક્ષનાએ પાલન

કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેકા, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યોને સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત પરિયોજના અથવા સદરહુ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

15. પહેલાપક્ષના તરફથી બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેર મુદી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજાપક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત મિલકત "સુપથ એન્કલેવ" ના કોઈ ભાગમાં સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલાપક્ષના સાથે સદરહુ મિલકત વેચવાનો સાટાબત કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલાપક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા તથા પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, અગાસી માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજાપક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલાપક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનો કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. બીજાપક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કી બોજો ઉભો કરશે નહીં (Promoter Shall not mortgage or create charge)
બીજાપક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો સાનગીરો અથવા બોજો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલાપક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

18. બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)
બીજાપક્ષના આ સાટાબત પહેલાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ સાટાબતનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષોને બંધનકર્તા નથી જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલાપક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ સાટાબતને સાટાબત મળ્યાના સાત દિવસની અંદર

પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પોતાની સંમતિ કરીને સદરહુ સાટાખત મોલકવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. સાટાખત મળ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સાટાખતની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલાપક્ષનાએ સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સાટાખતની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં સાટાખતની નોંધણી થયા બાદ આ સાટાખત બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજાપક્ષના તરફથી સાટાખત મળ્યાના સાત દિવસ અંદર પહેલાપક્ષના સાટાખત ઉપર સહીઓ કરી બીજાપક્ષનાએ પરત ન મોકલે અથવા બીજાપક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી પહેલા પક્ષના આ સાટાખતની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો બીજા પક્ષના આ યુકને સુધારી લેવા માટે પહેલાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ યુક સુધારી ન લે તો પહેલાપક્ષનાની સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ તે સંબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો પહેલાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજાપક્ષના ધ્વારા મોકલેલ સાટાખત રદ ગણાશે. પહેલાપક્ષના આ સાટાખતના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલાપક્ષના જવાબદારી ઠરશે અને પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આ સાટાખત રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે.

19. સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)

આ સાટાખત તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ સાટાખત ઉક્ત "સુષુ એન્ડલેવ" ની સદરહુ મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલ અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

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

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

21. આ સાટાખતની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલાપક્ષનામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ સાટાખત 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 બિલ્ડીંગના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલાપક્ષના સાથે જોડનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ સાટાખતની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સદરહુ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

22. સાટાખત રદ કરવા બાબત :- (Saverability)

આ સાટાખતની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવાના

અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ-કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારને બાકીની જોગવાઈઓ આ સાટાખતના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. આ સાટાખતમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement) આ સાટાખતમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલાપક્ષનાંઓ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીંગ/ પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24. વધુ બાંહેધરી :- (Further assurances) બંને પક્ષનાંઓ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (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 હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ બર્થ તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેનું અનુસરશે.

25. અમલનું સ્થળ :- (Place of execution) આ કરાર બીજાપક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજાપક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારેજ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. પહેલાપક્ષનાંઓ આ સાટાખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજાપક્ષનાંઓ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાંઓ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલા સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલા સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

બીજાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

"શ્રી રામ કોર્પોરેશન" ના વહીવટ કરતા ભાગીદારો :-
શ્રી અજય ઠાકોરદાસ બંસલ

ટેકાણું : એફ.પી. નં. ૫૭, ટી.પી. નં. ૩૨, ટોચેટા શોરૂમ પાછળ, એલ.પી. સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત.

પહેલાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

શ્રી
રહેવાસી :

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

28. સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

પહેલાપક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલાપક્ષના ચૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલાપક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty and Registration)

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

30. તિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution)

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સક્ષમ અધિકારીને મોકલવાની રહેશે.

31. લાગુ પડતો કાયદો :- (Governing Law)

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલતમાં હકુમત ધરાવશે.

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

--- પરિશિષ્ટ-૧ ---

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે અડાજણના સર્વે નં. ૧૧૦ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૪૫૨-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૩૨૭૫-૦૦ ચો. મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન.

—:: પરિશિષ્ટ-૨ ::—

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે અડાજણના સર્વે નં. ૧૧૦ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૪૫૨-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૩૨૭૫-૦૦ ચો. મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "સુપથ એન્કલેવ" ના બિલ્ડીંગ નં..... ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા : ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તેને લાગુ આવેલ બાલ્કની કે જેનો કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તેને લાગુ આવેલ બાલ્કની કે જેનો કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ : ચો.મી. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત. જેની ચતુરસીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:-	લાગુ
દક્ષિણે	:-	લાગુ
પૂર્વે	:-	લાગુ
પશ્ચિમે	:-	લાગુ

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ અમો બીજાપક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આવેલ છે, જે અમોને પોતાને તથા અમારા વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

SHREE RAM CORPORATION

 PARTNER