ગુજરાત રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

..

:: કબજા વગરનો સાટાખત/વેચાણ અંગેનો કરાર ::

સંવત ૨૦૮......નાં ....દને વાર : ...., તારીખ ....મી માહે .... સને ૨૦૨૪ નાં અંગ્રેજી દિને....

❖ આ વેચાણ કરારના પહેલાપક્ષનાં :

મેસર્સ શિવાંશ રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી PAN : AFZFS9019Q

swarnim.shubhsai@gmail.com, MO :…………………………..

ઠેકાણુ : બ્લોક નંબર : ૧૩૬, ટી.પી સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર–ભેંસાણ) ફા. પ્લોટ નંબર : ૬૮, મોજે : પાલણપોર, સુરતના ભાગીદારો

(૧) ગૈારવકુમાર તળશીભાઈ ડોબરીયા, (૨) રોમલ હર્ષદકુમાર પટેલ,

(૩) જયનિલ હર્ષદભાઈ પટેલ, (૪) જીતેન રતિલાલ પટેલ

(૫) કિશન તુલસીભાઈ ડોબરીયા છે તે ભાગીદારી પેઢીના મેનેજીંગ ભાગીદાર તરીકે **.. ઉ.આ.વ : ....,**

રહે : ....સુરત

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

❖ **આ વેચાણ કરારના બીજાપક્ષનાં :**

(૧) **.....................................** ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતનાં : હિન્દુ,
રહેવાસી : ....
PAN NO. : ………………………. MO : ……………………………….

(૨) **.....................................** ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતનાં : હિન્દુ,
રહેવાસી : ....
PAN NO. : ………………………. MO : ……………………………….

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજાપક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આ વેચાણ કરારથી અમો પહેલાપક્ષના તમો બીજાપક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે..

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરત ગામ મોજે : પાલણપોર નો રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૭/૧ અને ૧૦૪/૧ ના બ્લોક નંબર : ૧૩૬ વાળી જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૯(પાલણપોર–ભેંસાણ)નો અમલ તથા તે માહે માં સમાવેશ થતા તેને(ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૫૯ છે) ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૮ ફાળવવામાં આવેલ છે તે વિગતની બીન–ખેતીની જમીન કે જેનું ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર–ભેંસાણ) ફા પ્લોટ નં. : ૬૮ પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૭૨ ચો.મી છે તે જમીન પૈકીનો સબ–ડીવીઝન પ્લાન મુજબ **સબ–પ્લોટ નં : "૨"** થી ઓળખાય છે. કે જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૧૩૬ ચો.મીટર તે વિગત અને વર્ણનવાળી બીન–ખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા–ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જમીનમા બીન–ખેતીનુ કાર્ય કરવાની પરવાનગી મહે કલેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ ક્રમાંક એ/બખપ/એસ.આર.નં ૬૧૫/૧૮/આઈ.ડી નં : ૪૨૨૮૦૯/વશી.૧૦૦૮૬ થી ૧૦૧૦૦/૨૦૧૮, તા ૨૧/૧/૨૦૧૯થી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીન–ખેતીનુ કાર્ય કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાનને સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી પરવાનગી પત્ર નં સી.ટી.ડી.ઓ/આઉટ/૨૮૮૮/૨૦૧૬–૧૭ તા : ૧૦/૨/૨૦૧૭, રજાચિઠ્ઠી નં. ટીડી.ઓ નં ૧૭૬, તા ૧૩/૦૨/૨૦૧૭ થી મંજુર કરવામાં આવેલ તથા ત્યારબાદ રીવાઈઝડ પ્લાન પરવાનગી પત્ર નં સી.ટી.ડી.ઓ/આઉટ/૦૧૮૦૫/૨૦૧૭–૧૮ તા : ૨૩/૩/૨૦૧૮, રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ નં ૭૧૬૮, તા ૨૩/૦૩/૨૦૧૮ થી મંજુર કરવામાં આવેલ તથા મજકુર જમીનમા પાડેલ બે ભાગ અંગેની સબ–ડીવીઝનલ પરવાનગી પત્ર નં સી.ટી.ડી.ઓ/આઉટ/૦૧૦૬૨૦૧૯/૯૧ તા : ૦૧/૦૬/૨૦૧૯થી રજાચિઠ્ઠી નં. ટીડી.ઓ નં ૦૬, તા ૧૮/૦૪/૨૦૧૯ થી મંજુર કરેલ છે. મજકુર જમીનમા રીવાઈઝડ એન.એ ને અનુરૂપ રીવાઈઝડ પ્લાનો મંજુર કરી બાંધકામ અંગેની પરવાનગીનં..
થી મંજુર કરેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ** નામની યોજનામા ઈમારતોનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જમીન ઉપર મહે. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનીટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા પહેલા પક્ષનાના હક્ક, અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરીયોજનાની જમીન ઉપર એ+બી ટાઈપનુ એક બિલ્ડીંગમા ફલેટો/દુકાનો તથા સી ટાઈપના ૧ બિલ્ડીંગમા ફલેટો તથા ડી ટાઈપના બીલ્ડીંગમા ફલેટોના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ– ૨૦૦૬ હેઠળ નોંધણી કરાવવા અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ **……………………......................................**થી આપેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરીયોજનામાં યાને કે સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.)બાંધેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **"................"** બિલ્ડીંગના **.............મા માળે** આવેલ **..............................** નંબર ધરાવતુ યુનીટ કે જે **ફલેટ/દુકાન નંબર : ....થી** ઓળખાય છે. (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ફલેટ અથવા મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.)તે ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફકત માહિતી માટે જ છે, જે ફકત માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ તથા પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર તમો બીજા પક્ષના એવા એલોટીને સંપુર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી–વિચારીને ત્યારબાદ જ ફલેટ/દુકાન/ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એકટ (રેરા)માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : **.../**

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીંગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

....થી આપેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

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

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેકટશ્રી **વિપુલ એચ નારોલા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત–વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૦૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પત્રક (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધતી મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મ.ન.પા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને સદરહુ ફલેટ/દુકાન/ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલું છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છ ચાલુ થશે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ફલેટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીઓ દ્વારા જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણાનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ **સુરત મહાનગર પાલિકા** દ્વારા ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરીયોજનામાં બંધાય રહેલા પ્રોજેકટમાં મંજુર પ્લાન મુજબના બાંધેલ ....**બિલ્ડીંગમાં** ....પર આવેલ .... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીંગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી મજકુર ફલેટ વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફલેટ નો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ ની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટ/દુકાન/ઓફીસનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટ/દુકાન/ઓફીસની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ–મંજુર રાખીને સદરહુ ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતાં પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે ફલેટ/દુકાન વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા.** ..../– બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે.

:: નાણાં મળ્યાની વિગત ::

ક્રમ.	તારીખ	ચેક નં	વિગત	રકમ રૂા

ઉપરોકત વિગતેથી રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ માં આવેલ મંજુર પ્લાન મુજબ **" ...." બિલ્ડીંગના ....મા માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં. ....** બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે.......

:: શરતો ::

૧. પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ એ/બી/સી/ડી ટાઈપના .... બિલ્ડીંગમા ફલેટો/દુકાનોનુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૯૨૪૪.૮૦ ચો. મીટર** છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયત્રણ વિનીમયમા જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફુરફાર ઉપર ભવિષ્યમા મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૪૫૮૮.૨૭ ચો.મી**ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા. **૧૩૮૩૩.૦૭ ચો.મી** ની ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ/મળવાપાત્ર છે/રહેશે. તેવી સમજુતીને આધારે સદરહુ ફ્લેટ/ઓફીસ/દુકાન બીજા પક્ષનાએ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

પરંતુ, પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા–વધારા સિવાય બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે. તથા બીયુસી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર્સને મજકુર જમીન સબંધમા ભવીષ્યની એફએસઆઈ, ટેરેસ અને કોમન વિસ્તાર સબંધે કોઈ દાવો રહેશે નહી જો તેવા કોઈપણ હકકો મળવાપાત્ર હોય તો તે ખરીદનારાઓની સોસાયટીને સંમીલીત થશે.

(I) સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ પ્રોજેકટના **"..........."** .બિલ્ડીંગના **................ માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં : ....** કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા **................. ચો.મી.** છે. તે **ફલેટની** ઉચ્ચક કિંમત **રૂા ..../– પુરા** છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે.

(II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા,વોશ એરીયા,ઓપન ટેરેસનો એરીયાનો વિસ્તાર સુમારે **............ ચો.મી.** છે.

(III) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણ આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહીયારી વાપરવાની છે.

૧ (b) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબના **" ...."** બિલ્ડીંગના **.............. માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં : ....ની** કુલ કિંમત **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.**

૧ (c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **(કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી)** બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

(i) (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોકત અ.નં. (ii) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨% ની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂં થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂં થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં ફલોરીંગ કામ તેમજ બારી–બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક કામ, પેવીંગ કામ, વિજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનો પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ ફલેટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ (d) ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ (e) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જે નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના કે અન્ય ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/સુરત મહાનગર

પાલીકાના ભાગ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર /હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ (f) જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર ભારતીય રીઝર્વ બંકના વિધ્યમાન આદેશો પમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ, એસ.બી.આઈના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨%ના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧ (g) પ્રોજેકટના મંજુર પ્લાન મુજબ **" ...."** બિલ્ડીંગના **.................. માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નં. .... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરી કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની ઉપર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બંકના વિધ્યમાન આદેશો પમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ, એસ.બી.આઈના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨%ના દરે સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ (h) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજાપક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૨.૧ પ્રોજેકટના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીંગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩. સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હક્ક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

૪.૧ પહેલા પાના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને ફલેટ/ દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ નિયમ સમયમર્યાદાથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **એસ.બી.આઈ નાં પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ + 2%** દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો નિયત સમયમર્યાદાથી વધારાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **એસ.બી.આઈ નાં પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ + 2% દરે** બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાસ કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પાક્ષનાના ભાગે આપવા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીંગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનોથાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવાં કે રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૫. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને ફલેટ/દુકાન/ઓફીસમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડેલ છે.

૬. પહેલા પક્ષનાએ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નો કબજો તા. **૩૧/૧૨/૨૦૨૭** નાં રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણમા હોય તેવા કારણોસર ફલેટ/દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરી તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરૂં કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના ફલેટ/દુકાનની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનેશે.

i. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિઓ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અનિવૃષ્ટિ વિગેરે.

ii. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

iii. પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે.

iv. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈંમસ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે.

vi. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે સહી.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking Possession) :

પહેલા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસે પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્નુસાર બીજાપક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા જેવા કે પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

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

૭.૩ **<u>બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો</u>** : (Failure of Allottee to take Possession of (Apartment/Flat/Shop):-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ ફલેટ / દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટ/દુકાનનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નો મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફલેટ/દુકાન/ ઓફીસ યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના **૫ વર્ષના સમયગાળા** દરમ્યાન ફલેટ/દુકાન/ઓફીસમાં અથવા પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી યાને **ડીફેકટ લાયેબીલીટીઝ કલોઝ** બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીંગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–ર	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદો સહીયારા વપરશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગેન વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીગને નુકશાન :

(i) જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફા કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડા કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગા કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનો જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(ii) કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના ફલેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

iii બીજા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફલેટ/દુકાન/ કે બિલ્ડીંગનાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનના કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

i જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ

રીતે કપડાની સામગ્રી કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii સોસાયટીએ પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પેહલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૭ લીફ્ટ

(i) બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ, લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કંડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

૮. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ તેના હેતુ માટે કરી શકશે. પ્રોજેકટ માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. પહેલા પક્ષના દ્વારા એ.ઓ.પી. કે સોસાયટીની રચના થઈ છે. બીજા પક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. પરંતુ, દરેક સભાસદોને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નકકી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીંગનુ નામ	ફ્લોર માળ	દુકાન/ફ્લેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફ્લેટ	

તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ નીચે જણાવેલ નિયમનો–બાબતોને આધીન કરવા–કરાવવાનો રહેશે. જે તમો બીજા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(અ) સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ–વપરાશ ઓટો રીપેરીંગ ગેરેજ, વર્કશોપ, ફેબ્રીકેશન વગેરે જેવા અને અન્ય એવા પ્રકારના કે જે પ્રદુષિત હવા, ગંદકી અને અવાજ ફેલાવતા હોય તેવા, જે પ્રયોજનાના અન્ય યુનીટધારકોને અડચણરૂપ થાય તેવા કોઈ કામકાજ, ધંધા માટે કરી–કરાવી શકાશે નહી.

(બ) સદરહું મિલકત–દુકાનની રહેણાંકી સંકુલની અંદર તરફ પડતી દિવાલો કે અન્ય દુકાનોને લાગીને આવેલી દિવાલોમાં કોઈપણ હેતુ માટે બાકોરૂ કરી શકાશે નહી કે તેની ઉપર રહેણાંકી સંકુલની અંદરની તરફે એસી. યુનીટ, એકઝોસ્ટ ફેન વગેરે મુકી શકાશે નહી.

(ક) દુકાનના પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં થઈને અન્ય દુકાન ધારકને અડચણ ન થાય તે રીતે હરકોઈ દુકાન–ધારક જવા–આવવા, વાહનો લઈ જવા– આવવા, પાણીના નળ, ડ્રેનેજ લાઈન, તાર–ટેલીફોન તથા વિજળીના કેબલ્સ વિગેરે લઈ જવા–લાવવા વગેરે જેવા હેતુઓ માટે સહીયારા ધોરણે હકકદાર રહેશે.

(ડ) સદરહું મિલકત–દુકાનનાં પ્રવેશદ્વારની સામેના માર્જીનમાંના પેસેજ અને ખુલ્લી જગ્યાને ગ્રીલ ફેબ્રીકેશન, પાર્ટીશન, પતરાથી કે કોઈપણ રીતે આજુબાજુ અને ઉપરથી કવર કરી શકાશે નહી તેમજ કોઈપણ જાતના માલસામાન કે કોઈજાતના બોર્ડ વગેરે મુકી શકાશે નહી.

(ઈ) સદરહું મિલકત–દુકાનનાં પ્રવેશદ્વારની ઉપરના ભાગે તેને લગતા બોર્ડ માટેની નિયત જગ્યાએ જ અને તેવી નિયત જગ્યાની સાઈઝ કરતાં મોટું ન હોય તેવું જ બોર્ડ, આજુબાજુના અને ઉપરના યુનીટધારકોને અડચણરૂપ થાય નહી તેવી રીતે જ મુકી શકાશે.

૯. બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટીની રચના અથવા એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીના સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી–સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા–ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે કે બદલાવ કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવાં કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને

મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમમા ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાની નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાનો ખર્ચ પેટે માસિક નકકી થાય તે મુજબનો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત પ્રોજેકટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તો પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતા હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. ઉકત જણાવેલ સુચિત એસોસીએશન/સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો–વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ એસોસીએશન/સોસાયટીને જયારે પ્રોજેકટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી : (Representation and Warranties of the Promoter)

i આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

ii પહેલા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

iii ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

iv ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

v પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત પ્રોજેકટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

vi પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

vii પહેલા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉકત ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોચે.

viii પ્રોજેકટ(પરિયોજના) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

ix પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું બંધન નથી.

x પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

xi ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

(i) કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ, દરવાજાના લોક વિગેરેની

ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(ii) બીજા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાન/ઓફીસનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટ/દુકાન જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટ ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાનો બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(iii) બીજા પક્ષના ફલેટ/દુકાન/ઓફીસમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ જેમા આવેલ છે તેના માળખા અને પ્રોજેકટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમજ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોકજેટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકાવનો નથી.

તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકશે નહી. આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(iv) બીજા પક્ષનાને ઉકત ફલેટ/દુકાન/ઓફીસની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને ફલેટ/દુકાન/ઓફીસને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ

જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડિફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

(v) બીજા પક્ષના દ્વારા ફલેટ/દુકાન/ઓફીસમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેકટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફલેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રોજેકટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટમાં તેના બિલ્ડીંગમાં ફલેટ/દુકાન/ઓફીસમાં 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 પ્રોજેકટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(vi) બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસના 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 આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

(vii) બીજા પક્ષનાએ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેક બનાવવાનું નથી.

(viii) પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(ix) બીજા પક્ષનાને ફલેટ/દુકાન જે તે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(x) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા ફલેટ/દુકાન/ઓફીસના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

(xi) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલા ફલેટ/દુકાન/ઓફીસની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(xii) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પ્રોજેકટના અથવા ફલેટ/દુકાન/ઓફીસના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે પ્રોજેકટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(xiii) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફલેટ / દુકાનમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ અથવા પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે ફલેટ/દુકાન/ઓફીસને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ

સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બીજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) <u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.</u> (Promoter shall not mortgage or create charge) :

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો 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, ફલેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) <u>બંધનકર્તા અસર</u> : (binding Effect) :

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબરજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર તે ચુક સુધારીને ન લે તો બીજા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ તે સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણ પણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) <u>સમગ્ર કરાર : (Entire Agreement)</u> :

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત પ્રોજેકટની ફલેટ / દુકાન/ઓફીસ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર : (Right to Amend) :

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

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના 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 પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ ફલેટ/દુકાનના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફલેટ / યુનીટ તથા પ્રોજેકટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability) :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર 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 અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સાથે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) આ કરાર જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પ્ધ્ધતિ : (Method of Calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement) :

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફલેટના / દુકાનના / પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફલેટ / દુકાનના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરી : (Further Assurances) :

બંને પક્ષનાએ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે તથા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી

કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ લેખ તેઓ સામેના પક્ષનાને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) <u>અમલનું સ્થળ : (Place of execution)</u> :

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષનાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રારમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે. **પહેલાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું : (મેઈલ** આઈ.ડી.) **મેસર્સ શિવાંશ રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી**

ઠેકાણુ : બ્લોક નંબર : ૧૩૬, ટી.પી સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર–ભેંસાણ) ફા. પ્લોટ નંબર : ૬૮, મોજે : પાલણપોર, સુરત

(૧) **......................................** ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતનાં : હિન્દુ, રહેવાસી : ....

(૨) **......................................** ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતનાં : હિન્દુ, રહેવાસી : ....

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું : (મેઈલ આઈ.ડી.)

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાઓ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટીઓ : (Joint Allottee)</u> :

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવાં સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન : (Stamp Duty and Registration)</u> :

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) <u>વિવાદનું નિરાકરણ : (Dispute Resolution)</u> :

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 અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) <u>લાગુ પડતો કાયદો : (Governing Law)</u> :

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

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

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ–ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરત **મોજે ગામ : પાલણપોર** નો રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૭/૧ અને ૧૦૪/૧ ના **બ્લોક નંબર : ૧૩૬** કે જેનો ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૭૬ તે જમીન કે જેને **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર–ભેંસાણ)** અન્વયે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૮** અલોટ થયેલ છે તે મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૭૨ છે તે જમીન પૈકીનો દક્ષીણ ભાગ કે જે ખાનગી **સબ–પ્લોટ નં : "૨"** તરીકે ઓળખાય છે કે જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૧૩૬ ચો.મીટર છે તે વિગત અને વર્ણનવાળી બીન–ખેતીની જમીન.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ–ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરત **મોજે ગામ : પાલણપોર** નો રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૭/૧ અને ૧૦૪/૧ ના **બ્લોક નંબર : ૧૩૬** કે જેનો ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૭૬ તે જમીન કે જેને **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર–ભેંસાણ)** અન્વયે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૮** અલોટ થયેલ છે તે મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૭૨ છે તે જમીન પૈકીનો દક્ષીણ ભાગ કે જે ખાનગી **સબ–પ્લોટ નં : "૨"** તરીકે ઓળખાય છે કે જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૧૩૬ ચો.મીટર છે તે વિગત અને વર્ણનવાળી બીન–ખેતીની જમીનમા મંજુર પ્લાન મુજબ અયોજીત **સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ** નામની યોજનામા બાંધેલ અલગ અલગ ટાઈપના બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ **નં ' ....' ના. .... માળે આવેલ ફલેટ નં : ....** વાળી મીલકત કે જેનુ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ મુજબ કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે **............** સમ.ચો.ફુટ યાને. કાર્પેટ એરીયા **............. ચો.મી.** થાય છે **તથા બાલ્કની (૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી થાય છે તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા)નુ કાર્પેટ ક્ષેફળ .... ચો.મી થાય** છે તે મળી કુલ .... **ચો.મી** છે મજકુર ઈમારતની તળની જમીનમા મજકુર ફલેટને ફાળે પડતી વણ–વહેચાયેલ અવીભાજય હિસ્સાવાળી સુમારે **............ ચો.મી** જમીન(જેમા પ્રયોજનમા આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમા ફાળે પડતા હિસ્સાનો સમાવેશ થઈ જાય છે) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની સંપુર્ણ મીલકત.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

<u>પરિશિષ્ટ–એ</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ–ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરત **મોજે ગામ : પાલણપોર** નો રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૭/૧ અને ૧૦૪/૧ ના **બ્લોક નંબર : ૧૩૬** કે જેનો ઓ.પી નંબર : ૭૬ તે જમીન કે જેને **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર–ભેંસાણ)** અન્વયે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૮** અલોટ થયેલ છે તે મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૭૨ છે તે જમીન પૈકીનો સબ–ડીવીઝનના પ્લાન મુજબ **સબ–પ્લોટ નં : "૨"** તરીકે ઓળખાય છે કે જેનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૧૩૬ ચો.મીટર છે તે વિગત અને વર્ણનવાળી બીન–ખેતીની જમીનમા મંજુર પ્લાન મુજબ અયોજી **સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ** નામની યોજનામા બાંધેલ અલગ અલગ ટાઈપના બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ **નં '..........' ના. .... માળે આવેલ ફલેટ નં : ....** વાળી મીલકત કે જેનુ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ મુજબ કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે **...........** સમ.ચો.ફુટ યાને. કાર્પેટ એરીયા **............ ચો.મી.** થાય છે **તથા બાલ્કની (૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી થાય છે તથા ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા)નુ કાર્પેટ ક્ષેફળ .... ચો.મી થાય** છે તે મળી કુલ .... **ચો.મી** છે મજકુર ઈમારતની તળની જમીનમા મજકુર ફલેટને ફાળે પડતી વણ–વહેચાયેલ અવીભાજય હિસ્સાવાળી સુમારે **........... ચો.મી** જમીન(જેમા પ્રયોજનમા આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમા ફાળે પડતા હિસ્સાનો સમાવેશ થઈ જાય છે) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત મીલકત. જે આખી પ્રયોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– લાગુ સબ–ડીવીઝન નંબર : ૧વાળી જમીન

દક્ષિણે :– લાગુ ૧૨ મીટરનો રોડ

પુર્વે :– લાગુ ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૯

પશ્ચિમે :– લાગુ ૩૦ મીટરનો રોડ

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો પહેલા પક્ષનાએ હમારી રાજીખુશી અક્કલ હોંશીયારીમાં વાંચી, વંચાવીને સમજી, સાંભળી, વિચારીને તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ કે ધાક ધમકી વિના બીન કેફ હાલતમાં લખી આપ્યો છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી. થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ, તત્રે .... શાખ.

.. ....

મેસર્સ શિવાંશ રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢીનાં
મેનેજીંગ ભાગીદાર તરીકે

....

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીંગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	

દસ્તાવેજ કરી આપનાર

૧	નામ	**મેસર્સ શિવાંશ રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી ગૈારવકુમાર તળશીભાઈ ડોબરીયા**	ફોટો	અંગુઠાની છાપ	સહી

દસ્તાવેજ કરાવી લેનાર

૧	નામ		ફોટો	અંગુઠાની છાપ	સહી

૧	નામ		ફોટો	અંગુઠાની છાપ	સહી

દસ્તાવેજ પ્રકાર	જીલ્લો	ગામ	રે.સ.નં બ્લોક નં	ટી.પી નં	ફા.પ્લોટ નં	બિલ્ડીગનુ નામ	ફલોર માળ	દુકાન/ફલેટ નં	કાર્પટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
સાટાખત	સુરત	પાલનપોર	૮૭/૧, ૧૦૪/૧, બ્લોક નં : ૧૩૬	૯	૬૮ પૈકી સબ પ્લોટ–૨	સ્વર્ણિમ લાઈફ સ્ટાઈલ		દુકાન/ફલેટ	