# –:://કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર//::–

**RERA REG. NO.:…………………….., DATE : …………………..**

તારીખ : ...., માહેઃ ..........., સને : ૨૦૨૪નાં અંગ્રેજી દિને...

**<u>આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત કરાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :–</u>**

**નામ : .................................................,**

ઉ.આ.વ. : ......., ધંધો : .............,
રહેવાસી. ...........................................................
[PANCARD NO : ………………]
[ADHAR CARD NO : …………………]

**જોગ લિ...,**

**<u>આ કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપનાર પ્રમોટર યાને અમો બીજા પક્ષના :–</u>**

**"શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી"** તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદાર

ઠે.પ્લોટ નં.૪૨, અયોધ્યા રો હાઉસ, બ્રિલીયન્સ સ્કુલ પાસે, ડભોલી, સુરત **[PAN NO : AFEF7718E]**

**૧. .....................................,**

ઉ.આ.વ. : ......., જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,

રહેવાસી : ..........................................

**૨. ......................................,**

ઉ.આ.વ. : ......., જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,

રહેવાસી : ..........................................

(તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટી તથા અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર એ સંજ્ઞાઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આ સાટાખતમાં પક્ષકારો જાતે પોતે તથા પોતાના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સર્વાઈવરો, અધિકૃત પ્રતિનીધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઉતરાધીકારીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

**આથી આપણે પક્ષકારો આ વેચાણ સાટાખત યાનેવેચાણ કરારના લેખથી એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,**

**ડિસ્ટ્રીકટ સુરત,** તા.અડાજણ, **મોજે ગામ : પાલના રે.સ.નં. ૧૫૮/૧, ૧૫૮/૨, બ્લોક નંબર : ૧૩૬** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧–૭૫–૦૩ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂા.૨૬.૬૨ પૈસા છે તથા **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦(પાલ),** થતા **મૂળખંડ નંબર : ૬** આપવામાં આવેલ છે જેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫** આપવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૨૬૦૧ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી જેનો **સબ પ્લોટ નંબર : બી** જેનુ ક્ષેત્રફળ **૭૩૩૧.૭૪** ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી જેનો **સબ પ્લોટ નંબર : બી, પાર્ટ–૨** વાળી બીનખેતીની જમીન **જેનો સીટી સર્વે નંબર : ૫/૧/૨/૨,** જેનુ ક્ષેત્રફળ **૩૭૮૯.૪૧** ચો.મી. ઉપર **"શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી"** ધ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે આયોજીત **"પ્રેસ્ટીજ મીલાર"**ના નામથી બનાવવામાં આવેલા બિલ્ડીંગો **'એ, બી તથા સી'** પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના **બિલ્ડીંગ–.......** માં આવેલ **ફલેટો** પૈકી **........... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નંબરઃ ..................,** જેનો રેરા કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ **........** ચો.ફુટ યાને **...........** ચો.મી. જેનું બિલ્ટઅપ એરીયામાં ક્ષેત્રફળ **.............** ચો.ફુટ યાને **............** ચો.મી. છે. તેમાં આવેલ બાલ્કની, વરંડા તથા ધોવાની વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર **...........** ચો.મી. છે. તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાની માલિકી, કબજો ભોગવટાની ચાલો આવેલ છે. જેનાં માલિકીપણાના ટાઈટલની વિગત નીચે પ્રમાણે છે.

**સદરહું મીલકતના અમારા માલિકીપણાના ટાઈટલ એવા છે કે, :–**

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, તા.અડાજણ, **મોજે ગામ : પાલના રે.સ.નં. ૧૫૮/૧, ૧૫૮/૨, બ્લોક નંબર : ૧૩૬** વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧–૭૫–૦૩ ચો.મી. આકાર રૂા.૨૬.૬૨ પૈસાથી નોંધાયેલી જમીનના માલીક લલ્લુભાઈ કાજીભાઈ ચાલી આવેલા. લલ્લુભાઈ કાજીભાઈ તા.૩૦/૧૨/૧૯૪૫ ના રોજ ગુજરી જતાં તેઓની હયાતિમાં તેઓએ કરેલ વીલ અન્વયે સદરહું જમીન મંછારામ લલ્લુભાઈને આપવા ફરમાન કરેલ. મર્હુમ લલ્લુભાઈ કાજીભાઈની વીલ અન્વયે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૯૫૦ થી તા.૨૬/૦૪/૧૯૪૬ ના રોજ પડેલી તે રીતે વીલનો અમલ થયેલો અને તે મુજબ સદરહું જમીન સહિતની જમીનોમાં મંછારામ લલ્લુભાઈનું નામ દાખલ થયેલું. ત્યારબાદ, મંછારામ

લલ્લુભાઈ તા.૨૫/૦૫/૧૯૭૫ ના રોજ પાલ ગામે ગુજરી જતાં મર્હુમના કાયદેસરના વારસદારોમાં તેમની વિધવા ગંગાબેન, પુત્રો નામે નવનીત લાલ મંછારામ, શાંતિલાલ મંછારામ, પુત્રીઓ નામે કમુબેન મંછારામ તથા ભીખીબેન મંછારામ ચાલી આવેલા. મર્હુમ મંછારામ લલ્લુભાઈની વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૩૬૨૪ થી તા.૨૦/૦૮/૧૯૭૫ ના રોજ પડેલી જે નોંધના કામે મર્હુમ મંછારામના તમામ વારસદારોની સંમતિ અને સહમતિ અને જવાબો અન્વયે નવનીતલાલ મંછારામ અને શાંતિલાલ મંછારામ ના નામો માલીક કબજેદાર તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલા.

ત્યારબાદ, નવનીતલાલ મંછારામ અને શાંતિલાલ મંછારામ વચ્ચે તા.૩/૧/૧૯૮૩ નાર રોજ વહેંચણ કરાર થયેલ અને તે અન્વયે સદરહુ જમીન સહિતની જમીનોની વહેંચણ થયેલી. જે વહેંચણ અન્વયે સદરહું જમીન નવનીતલાલ મંછારામના હિસ્સે આવેલી જે વહેંચણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૪૧૩૯ થી તા.૬/૧૧/૧૯૮૯ ના રોજ પડેલી અને પ્રમાણિત થયેલી. તે રીતે સદરહું જમીનના માલીક કબજેદાર તરીકે નવનીતલાલ મંછારામ ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ, નવનીતલાલ મંછારામ પટેલનાએ તેઓના પુત્રો નામે અમરતભાઈ અને રજનીકાંત અને તેમની પત્ની વસુમતીબેનના નામે સામાઈકપણાના લેખથી સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. જે સામાઈકપણા અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૫૧૦૪ થી તા.૩/૮/૨૦૦૨ ના રોજ પડેલી અને તે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ, સદરહું જમીન નવનીતલાલ મંછારામ પટેલ, અમરતલાલ નવનીતલાલ પટેલ અને રજનીકાંત નવનીતલાલ પટેલનાઓ સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ, અમરતલાલ નવનીતલાલ પટેલ અને રજનીકાંત નવનીતલાલ પટેલએ તેઓના વારસદારો (૧) જાગૃતિબેન અમરતભાઈ પટેલ(પત્ની), (૨) દેવ્યાનીબેન અમરતભાઈ તે ડિમ્પલભાઈ પટેલની પત્ની(પુત્રી), (૩) કેલ્વીનકુમાર અમરતભાઈ પટેલ(પુત્ર) તેમજ (૪) સંગીતાબેન રજનીકાંતભાઈ પટેલ(પત્ની), (૫) જય રજનીકાંતભાઈ પટેલ(પુત્ર) તથા પુત્રી નામે (૬) સિધ્ધીબેન રજનીકાંતભાઈ પટેલ(પુત્રી) ના નામો સામાઈકપણાં અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૮૧૯૭ થી તા.૨૯/૬/૨૦૧૬ ના રોજ પડેલી જે નોંધ તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ, પદમાબેન નવનીતલાલ તે કાંતિલાલની પત્નીનું નામ સામાઈકપણાંના કરાર અન્વયે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે હયાતિમાં હકક દાખલ કરવા અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૮૨૮૪ થી તા.૧૮/૧૧/૨૦૧૬ ના રોજ પડેલી જે નોંધ તા.૩૧/૧/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. ત્યારબાદ, નવનીતભાઈ મંછારામ, વસુમતિબેન નવનીતભાઈ, પદમાબેન નવનીતભાઈ તે કાંતિલાલભાઈની પત્ની, સિધ્ધીબેન રજનીકાંતભાઈ પટેલ અને દેવીયાનીબેન અમરતભાઈ તે ડિમ્પલભાઈપટેલની પત્નીનાઓએ અલગ અલગ હકક છોડામણીના લેખ અન્વયે પોતાના હકકો જતા કરેલા. જે હકક કમી અંગેના કરારો કરવામાં આવેલ અને તે હકક કમી અંગેની નોંધો રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર : ૮૩૬૧ તી તા.૧૯/૫/૨૦૧૭ ના રોજ પડેલી જે નોંધ તા.૧૪/૭/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ, સદરહું જમીન અમરતલાલ નવનીતલાલ પટેલ વિગેરેનાએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ ૬૫ હેઠળ બીનખેતી માટે કલેકટરશ્રી, સુરત રૂબરૂ ઓનલાઈન અરજી કરતાં નામદાર કલેકટરશ્રીએ સદરહું જમીન બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપતો હુકમ નંબર : ૧૦૨૦/૨૨/૧૬/૦૪૧/૨૦૨૨, તા.૨૬/૫/૨૦૨૨ ના રોજ કરેલ. જે એન.એ. પરવાનગીના હુકમ અંગેની નોંધ : ૯૨૫૩ થી પડેલ અને તા.૨/૭/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ. તે રીતે, સદરહુ જમીન બીનખેતીની ચાલી આવેલ છે.

આમ, ત્યારબાદ સદરહું બીનખેતીની જમીનના માલીક (૧) અમરતલાલ નવનીતલાલ પટેલ, (૨) રજનીકાંતભાઈ નવનીતલાલ પટેલ, (૩) જાગૃતિબેન અમરતભાઈ પટેલ, (૪) કેલ્વીનકુમાર અમરતભાઈ પટેલ, (૫) સંગીતાબેન રજનીકાંતભાઈ પટેલ, (૬) જયકુમાર રજનીકાંતભાઈ પટેલના પાસેથી **"શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી"** એ કાયદેસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર : ૧૧૯૬૨, તા.૦૧/૦૫/૨૦૨૪** રોજ નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચિઠ્ઠી સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા તેઓના હુકમ નંબર : ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૧૮૨ તા.૧૮/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે સહી.

સદર **"શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી"** નામની અંગેનો ભાગીદારી કરાર **કરવામાં આવેલ છે. અને સદર ભાગીદારી પેઢીના તમામ** ભાગીદારોની સર્વ સંમતિથી ભાગીદાર ૧.સંજયભાઈ નારણભાઈ પટેલ અથવા ભાગીદાર ૨.જીનલ રાજેશભાઈ પટેલ બે માંથી કોઈપણ એક ભાગીદારને અને ભાગીદાર ૧૧.જય રજનીકાંત પટેલ અથવા ભાગીદાર ૧૨.કેલ્વીન અમૃતભાઈ પટેલ બે માંથી કોઈપણ એક ભાગીદાર સંયુકત રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સાટાખત કરવા માટે અધિકૃત કરેલ છે.

ઉપરોકત પરવાનગીઓને આધીન બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે રીતે પ્રમોટરે મંજુર પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર રહેંણાક હેતુ માટે **"પ્રેસ્ટીજ મીલાર"** નામની બિલ્ડીંગ **"એ", "બી" તથા "સી"** નું આયોજન કરેલુ છે, તે રીતે શિડયુલમાં દર્શાવેલ મીલકત વેચાણથી ટ્રાન્સફર કરવા કાયદા મુજબ અમો બીજા પક્ષનાઓને સંપુર્ણ હકક અધીકાર છે. તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું ફલેટ વાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ નીચેની શરતોને આધીન કરેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટને રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર પ્રયોજક ધ્વારા નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેનો નોંધણી નં. RERAREG.NO.: ……………………………, DATE : ………….. છે.

એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ <u>શ્રી કેવીન એસ. પટેલ</u> (કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. <u>શ્રી અલ્પેશ સી. પટેલ</u> ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, અને એલોટીએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને એલોટીને તે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

તદઉપરાંત પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા(ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપાર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામ દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવેલ છે તે સ્થાનીક સત્તામંડળ/સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. અને તેમાં આંશીક કરેલ ફેરફારની જાણ એલોટીને કરેલ છે. અને એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

પ્રમોટર ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. અને બિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરી પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફકત માહિતી માટે છે, જે કોઈ કરાર નથી અને પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર અંગે પ્રમોટરે એલોટીને વાકેફ કરેલ છે. અને જે તમામ હકીકત સમજી વિચારીને ત્યારબાદ એલોટીએ સદર ફલેટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટીએ પ્રમોટર સાથે કોઈપણ જાતની પર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. બીજા પક્ષવાળાએ તૈયાર કરેલ બ્રોશર પ્લાન મંજુર કરાવતા પહેલા ટેન્ટેટીવ ચર્ચા વિચારણા માટેના મોડેલના વિવિધ વિકલ્પો પૈકી એક વિકલ્પના ફોટા દર્શાવે છે. ખરેખરનું બાંધકામ મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર કરવાનું હોવાથી તે બ્રોશરની વિગતો ધ્યાને લેવાની રહેતી નથી તે બાબતે પહેલા પક્ષવાળાને સમજ આપવામાં આવી છે.

એલોટીએ **"એ, બી તથા સી"** ના નામની બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ–....** માં આવેલ **ફલેટો** પૈકી **..............** **ફલોર** આવેલ **ફલેટ નંબર : ..........** જેનો રેરા કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .......... ચો.ફુટ યાને .................. ચો.મી. જેનું બિલ્ટઅપ એરીયામાં ક્ષેત્રફળ ......... ચો.ફુટ યાને ................. ચો.મી. વાળી મીલકત મુકત સંમતીથી ખરીદ કરવા તૈયારી દર્શાવેલ છે. જેથી પ્રમોટરે એલોટીને સદર ફલેટ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

એલોટીએ **"એ, બી તથા સી"** ના નામની બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ–....** માં આવેલ **ફલેટો** પૈકી **..............** **ફલોર** આવેલ **ફલેટ નંબર : ..........** જેનો રેરા કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .......... ચો.ફુટ ફાળવવામાં આવેલ છે. કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કીંગ

ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય. જે માપણી પછી પ્રમોટરે એલોટી ને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને એલોટીએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને સદર ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીએ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર સદર ફલેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી સદર ફલેટ ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે. સદરહું કરાર નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાનો છે.

**–:: શરતો ::–**

(૧) સદરહું મીલકત કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા..................../– અંકે રૂપિયા .......... પુરા** માં નકકી કરી છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોએ મળી સમજી વિચારીને નકકી કરેલ છે.તે અંગે પાછળથી કોઈ તર–તકરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ કરવા કરાવવાની નથી અને કરીએ કરાવીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી અને સદરહું મીલકતની વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાઓને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે સહી.

| રકમ ટકાવારી | વિગત |
|---|---|
| કુલ અવેજના ૧૦% જેટલી | બુકિંગ વખતે |
| કુલ અવેજના ૩૦% જેટલી | કરાર પછી |
| કુલ અવેજના ૪૫% જેટલી | પ્લીન્થ લેવલ સુધી નું કામ પુર્ણ થયેથી |
| કુલ અવેજના ૭૦% જેટલી | સ્લેબનું કામ પુર્ણ થયેથી |
| કુલ અવેજના ૭૫% જેટલી | ફલેટ ની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી |
| કુલ અવેજના ૮૦% જેટલી | દાદર, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, લીફટ લેવલના આર.સી.સી.નું કામ પુર્ણ થયેથી |
| કુલ અવેજના ૮૫% જેટલી | બિલ્ડીંગની બહારનું પ્લમ્બરીંગ કામ, બહારનું પ્લાસ્ટર કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગનું કામ પુર્ણ થયેથી |
| કુલ અવેજના ૯૫% જેટલી | લીફટનું ફાઈનલ કામ, ફાયર ફાયરીંગ સિસ્ટમ, પાણી પંપ, ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ, વીજળી કે યાંત્રિક જરૂરીયાતો સુધીમાં |
| કુલ અવેજના ૧૦૦% જેટલી | ફલેટનો કબજો આપ્યેથી બાકીનું તમામ |

(૨) સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી **રૂા......................./– (અંકે રૂપીયા ............ પુરા)** પહેલા પક્ષનાઓએ બીજા પક્ષનાઓને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

–:: પેમેન્ટની વિગત ::–

| ક્રમ | બેંકનું નામ | ચેક નંબર | તારીખ | રકમ રૂા. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| | | | કુલ રકમઃ– | |

સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાઓએ હમો બીજા પક્ષનાને ઉપરોકત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ...................... માસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાઓએ બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે સહી. આ લેખથી સદરહુ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવતો નથી, જે આ વેચાણ સાટાખતની મુખ્ય શરત છે.

(૩) બીજા પક્ષનાઓએ આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો F.S.I.(Floor space index) 6820.94 ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી F.S.I. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ F.S.I. તરીકે ઉપલબ્ધ F.S.I. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા F.S.I. નો લાભ મેળવીને 10231.41 ચો.મી. ના F.S.I. ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. બીજા પક્ષનાઓએ સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ 10231.13 ચો.મી. નો F.S.I. જાહેર કર્યો છે અને ખરીદનારાઓએ સુચિત F.S.I. નો લાભ મેળવીને બીજા પક્ષનાઓએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત F.S.I. નો લાભ ફકત બીજા પક્ષનાઓને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BUC) મળ્યેથી પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની F.S.I. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ ખરીદનારશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ અન્વયે રીવાઈઝડ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BUC) મેળવેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની F.S.I. એસોસીયેશન ઓફ એલોટી યાને ખરીદનારઓની એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૪) બીજા પક્ષનાએ સને **તારીખ :** ...31/12/2029... અથવા તે પહેલા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પહેલા પક્ષનાને આપવો જોઈએ. બીજા પક્ષનાએ પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના કારણસર, ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં, પહેલા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં બીજા પક્ષના માંગણી કર્યેથી આ લેખમાં પેરા ૪ માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહીત એપાર્ટમેન્ટના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ બીજા પક્ષનાએ જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચુકવવાનું આવે તે તારીખ સુધી પહેલા પક્ષનાને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે. (પરંતુ યુધ્ધ, પ્રજા પ્રજાક્ષોભ (civil commotion) અથવા દેવી કૃત્ય અથવા સરકાર અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ/કોર્ટ ની કોઈ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે, એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થવામાં વિલંબ થાય, તો ઉપર્યુકત તારીખે એપાર્ટમેન્ટની ડિલીવરી આપવા (સોપંણી કરવા) માટેનો સમય વાજબી રીતે લંબાવવા પ્રમોટર હકદાર રહેશે.)

**(૫)** બીજા પક્ષનાઓએ પ્રોજેકટ પુરો કરવા માટેની અને પહેલા પક્ષનાને(એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સોંપવા માટેની સમય અનુસુચિતનું પાલન ન કરે તો બીજા પક્ષનાઓએ પ્રોજેકટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા પહેલા પક્ષનાને વિલંબના દરેક મહીના માટે કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક **SBI MCLR+2%** ના દરે વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે. પહેલા પક્ષના આ સમજુતીની બોલીઓ હેઠળ પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાઓએ ચુકવવાની થતી અને ચુકવવાપાત્ર તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર સદરહું રકમ જે તારીખે ખરીદનારઓ ધ્વારા બીજા પક્ષનાઓએ ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખ **SBI MCLR+2%** ના દરે વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે.

તદ્દઉપરાંત સદરહું મીલકત અંગેની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપે અને બીજા પક્ષના ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહું મીલકતનો કબજો સોંપવામાં મોડું કરે તો જેટલા સમય માટે મોડું થયેલ હોય તો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ચુકવેલ રકમ પર વાર્ષિક **SBI MCLR+2%** જેટલી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનું રહેશે સહી. તદ્દઉપરાંત સંજોગો અનુસાર સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીના નવા નિતિ નિયમોના લીધે કે કુદરતી આફતો આવે જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, આગ કે સુનામી વિગેરે જેવા સંજોગો અનુસાર પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં ડીલે થાય તો જેટલો સમયનો વિલંબ થયેલ હોય તેટલો સમયમર્યાદા વધારો કરવાનો રહેશે સહી.

(૬) બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી ''ફલેટ''નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની જાણ આપવાની રહેશે અને તદૃઉપરાંત પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતા, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

**BUC** આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી એપાટમેન્ટનો 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 પહેલા પક્ષના 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 કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

પરંતુ ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફલેટની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિઓ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે..

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરે પાલન કરવાથી

૩. બીજા પક્ષનાના હાલમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ ધ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

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

૬. પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સરદહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭. જયાં સુધી બીજા પક્ષવાળાને પુરેપુરી રકમ ચુકતે આપી ફલેટનો કબજો લઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લે નહી ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળા ફલેટ વાળી મિલકતને લગતા આ કરાર હેઠળના હકકો હરકોઈ ત્રાહિતના લાભમાં ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશે નહી.

(૭) સદરહું મીલકતની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવ્યા પછી સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષના નામનો હમો બીજા પક્ષનાએ કરી–કરાવી આપવાનો રહેશે સહી. અને સદરહું મીલકતના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજો કરવા માટેની સ્ટેમ્પ ફી, રજી.ફી, વકીલ ફી, ટાઈપ ફી, સરકારી સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી તેમજ વખતો વખતના જાહેર થતા ચાર્જીસ વિગેરે ખર્ચ ઈત્યાદી દસ્તાવેજ ને આનુષંગીક તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ભોગવવાના રહેશે સહી. તેમજ ભવિષ્યમાં કે ગમે ત્યારે સ્ટેમ્પ ડયુટી વેલ્યુએશન એકટ મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઈ કરવાની થાય તો તે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે સહી. તથા સરકારી અન્ય કોઈપણ કાયદાનો બોજો ખરીદનાર પર રહેશે સહી.

(૮) બીજા પક્ષનાઓએ મકાનનું બાંધકામ પુરું થાય અને સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામા આવે તે પછી ૩ % ની વેરિએશન કેપ (Variation Cap) ને આધીન રહીને ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને પહેલા પક્ષનાને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજુરી આપવી જોઈએ. બીજા પક્ષનાઓ ધ્વારા મંજુરી મળ્યેથી ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોંયતળ વિસ્તારમાં નકકી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય તો તેવા કિસ્સામાં બીજા પક્ષનાઓએ વાર્ષિક SBI MCLR+2% ના વ્યાજ સાથે, પહેલા પક્ષના ધ્વારા

ચુકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરવા જોઈએ. પહેલા પક્ષનાને ફાળવવામાં આવેલ ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય તો બીજા પક્ષનાઓએ ચુકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબકકા (Milestone) પ્રમાણે ખરીદનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈએ. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણીઓ આ લેખના પેરા ૨ માં જણાવેલ મંજુર કર્યા પ્રમાણે ચો.મી. દિઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈએ.

(૯) સદરહું મીલકત અંગે આજદિન બાદ બીજા પક્ષનાઓએ કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ પ્રકારે વ્યવહાર, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવા–કરાવવાના નથી. સદરહું મીલકત અંગે તમો પહેલા પક્ષનાના હકકોને આંચ આવે યા તમો પહેલા પક્ષનાના હકકોમાં ન્યુનતા આવે તેવુ કૃત્ય હમો બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાના નથી અને જો કરવા કરાવવામાં આવે તો તે આ સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૧૦) મજકુર મીલકતનુ લગતા સરકારી, અર્ધસરકારી, ગ્રામ પંચાયત, તાલુકા પંચાયતના જે કાંઈ મહેસુલ, વેરા ભરવાના થતા હોય તે આજદિન સુધીના તેવા તમામ ટેક્ષો જેવા કે મહેસુલ, વિશેષ ધારો વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. અને આજદિન બાદ સદરહું મીલકતને લગતા વળગતા તમામ મહેસુલ, વેરા વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

(૧૧) <u>પ્રોજેકટ તળેની જમીન બાબતે અગ્રુસચીનશ્રી મહેસુલ વિભાગ વિવાદ સમક્ષ કેસ પડતર છે</u> તે સીવાય અન્ય કોઈ દાવા પ્રકરણો પડતર નથી. સદરહું મીલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસીને સદરહું મીલકત અંગે કે ટાઈટલ પણ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જેથી સદરહું મીલકત અંગે કે ટાઈટલ અંગે પાછળથી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. અને કરવા કરાવવામાં આવે તો આથી રદબાતલ થાય સહી. તદ્ઉતરાંત સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ મીલકતનો એરીયા પહેલા પક્ષનાઓએ સ્થળ પર મેળવી લેવાનો રહેશે સહી.

(૧૨) પહેલા પક્ષનાનેકબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા "ફલેટ" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર

માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ મીલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીસીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તોપહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૧૩) સદરહું બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તે હમો બીજા પક્ષનાઓ કરી, કરાવી શકીશું સહી અને તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તર–તકરાર કરવાની રહેશે નહિ. અને સંજોગો અનુસાર સદરહું રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગના પ્લાનમાં કોઈપણ જાતનો અમુક ટકા સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો થાય તો ૬૦ % મેમ્બરોની સંમતિ ધ્વારા કરી કરાવી શકશો સહી.

(૧૪) જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

**(૧૫)** સદરહું મીલકતવાળી બિલ્ડીંગમાં બીજા પક્ષનાએ ધ્વારા આપવામાં આવેલ સવલતો જેવી કે લીફટ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ, સેનેટરી મટીરીયલ, ઈલેકટ્રીકલ કોઈપણ જાતની સુવિધાઓ વિગેરેમાં જે તે કંપની ધ્વારા આપવામાં આવેલ વોરંટી સુધીની જવાબદારી રહેશે સહી.

**(૧૬)** BUC મળ્યા બાદ ફાયર સીસ્ટમનું NOC રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના NOC રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

**(૧૭)** સદરહું મીલકત જે ઈમારતમાં આવેલી છે તે ઈમારતોમાં મુકવામાં આવેલ રાસુકી સગવડો જેવી કે દાદર, સી.ઓ.પી. ની જગ્યા, કોમન પેસેજ, ટેરેસ, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ મીટર, પાણી લાઈન વિગેરેનો ઉપભોગ અન્ય હોલ્ડરોએ સાથે મળીને સમજી રાસુકો વપરાશ કરવાનો રહેશે સહી. તેના મેઈન્ટેનન્સની રકમ ફાળે પડતી ભોગવવાની રહેશે સહી.

**(૧૮)** **"શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી"** ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ **"પ્રેસ્ટીજ મીલાર"** પ્રોજેકટના કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોએ ગંદકી, ન્યુસન્સ થાય તેવા કાર્યો કરવા કરાવવાના નથી.

**(૧૯)** આ સાટાખતનો કરાર રદ કરવાનો પ્રસંગ ઉભો થાય ત્યારે તે અંગેનો તમામ ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારાની રહેશે સહી અને સદરહું વેચાણ સાટાખત રદબાતલ કરવાનો રજીસ્ટ્રેશનનો પુરેપુરો ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી.

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

**(૨૧)** પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promote shall not mortgage or create charge ):- બીજા પક્ષનાએ આ કરાર રજીસ્ટરર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો શકશે નહી અને જો આવા કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો

સાનગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષના હકક અને હીત ને અસર કરશે નહી.

(૨૩) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :– જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા કોલ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષના ને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

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

(૨૪) લીફટ : પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ, લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કંડીશન/કંપની વિગેરે ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(૨૫) વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution) : બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Estate (Regulation and Devlopment) Act, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ મોકલવાની રહેશે.

(૨૬) કરાર રદ કરવા બાબત :– આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામં આવેલ 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 બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૨૭) **ડિસ્ટ્રીકટ સુરત,** તા.અડાજણ, **મોજે ગામ : પાલના રે.સ.નં. ૧૫૮/૧, ૧૫૮/૨, બ્લોક નંબર : ૧૩૬** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧–૭૫–૦૩ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂા.૨૬.૬૨ પૈસા છે તથા **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦(પાલ),** થતા **મૂળખંડ નંબર : ૬** આપવામાં આવેલ છે જેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫** આપવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૨૬૦૧ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી જેનો **સબ પ્લોટ નંબર : બી** જેનુ ક્ષેત્રફળ **૭૩૩૧.૭૪** ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી જેનો **સબ પ્લોટ નંબર : બી, માં આવેલ પાર્ટ–૧ તથા પાર્ટ**–૨ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર **''શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી''** ધ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે આયોજીત **''પ્રેસ્ટીજ મીલાર''** તથા **''કૈલાશ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી''** ધ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે આયોજીત **''પ્રેસ્ટીજ મીરાના'** મંજુર પ્લાન મુજબના સંયુકત/જોઈન્ટ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ પાર્સીગ કરાવેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં એલોટી કે સોસાયટીને આ જોઈન્ટ શેર બેઝમેન્ટ સુવિધામાં, જે–તે સબ પ્લોટ (પ્રોજેકટ)માં , બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે સબ પ્લોટ વાઈસ અલગ અલગ રંગોના પટ્ટા નીશાનીઓ કરી આપીશુ તથા **''શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી''** ધ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે આયોજીત **''પ્રેસ્ટીજ મીલાર''નું** બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ પ્રેસ્ટીજ મીલારના ધારકો વાપરી શકશે તથા **''કૈલાશ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી''** ધ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે આયોજીત **''પ્રેસ્ટીજ મીરાના'** બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ પ્રેસ્ટીજ મીરાના ના ધારકો વાપરી શકશે જેથી દરેક એકમ/ફલેટ ધારકોને સરળતાથી પાર્કિંગ અંગે સરળતાથી સમજી શકે જે તમામ બાબતો એલોટીની જાણમાં છે તે કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર ફલેટવાળી મીલકત વેચાણથી લીધેલ છે. વધુમાં સંયુકત પાર્કિંગની સુવિધા અંગે કોઈપણ પ્રશ્ન ઉદભવે તો નો **સબ પ્લોટ નંબર : બી માં આવેલ પાર્ટ–૧ તથા પાર્ટ**–૨ પ્રોજેકટના પ્રમોટરો ભેગા મળીને પ્રશ્નોનો નિરાકારણ લાવી આપીશું સહી.

**–:: શિડયુલ–૧ ::–**

**–:: મીલકતનું વર્ણન ::–**

**ડિસ્ટ્રીકટ સુરત,** તા.અડાજણ, **મોજે ગામ : પાલના રે.સ.નં. ૧૫૮/૧, ૧૫૮/૨, બ્લોક નંબર : ૧૩૬** વાળી બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧–૭૫–૦૩ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂા.૨૬.૬૨ પૈસા છે તથા **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦(પાલ),** થતા **મૂળખંડ નંબર : ૬** આપવામાં આવેલ છે જેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫** આપવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૨૬૦૧ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી જેનો **સબ પ્લોટ નંબર : બી** જેનુ ક્ષેત્રફળ **૭૩૩૧.૭૪** ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી જેનો **સબ પ્લોટ નંબર : બી, પાર્ટ–૨** વાળી બીનખેતીની જમીન **જેનો સીટી સર્વે નંબર : ૫/૧/૨/૨,** જેનુ ક્ષેત્રફળ **૩૭૮૯.૪૧** ચો.મી. ઉપર **"શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી"** ધ્વારા રહેણાંકના હેતુ માટે આયોજીત **"પ્રેસ્ટીજ મીલાર"** ના નામથી બનાવવામાં આવેલા બિલ્ડીંગો **'એ, બી તથા સી'** બિલ્ડીંગો પૈકી મંજુર પ્લાન મુજબના **બિલ્ડીંગ–.......** માં આવેલ **ફલેટો** પૈકી **........... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નંબરઃ ..................,** જેનો રેરા કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ **........** ચો.ફુટ યાને **...........** ચો.મી. જેનું બિલ્ટઅપ એરીયામાં ક્ષેત્રફળ **.............** ચો.ફુટ યાને **............** ચો.મી. છે. તેમાં આવેલ બાલ્કની, વરંડા તથા ધોવાની વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર **...........** ચો.મી. છે. તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મીલકતને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગને લગતી જમીનમાં ક્ષેત્રફળના **...........** ચો.મી. પ્રમાણમાં ફાળે પડતા તથા સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ આંતરીક રસ્તા અને સી.ઓ.પી.ની જમીનમાં સહીયારા માલિકી અને કબજા વપરાશના હકકો સાથે દરોબસ્ત...

**<u>સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.</u>**

ઉત્તરે : લાગુ .................... આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ .................... આવેલ છે.

પૂર્વે : લાગ .................. આવેલ છે.

પ્રશ્વિમે : લાગુ ..................... આવેલ છે.

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો સાટાખતનો કરાર હમો બીજા પક્ષનાઓએ રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપૂર્ણ સાવધ

અવસ્થામાં, કોઈપણ પ્રકારના દાબદબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કર્યો છે. જે આપણે બંને બીજા પક્ષનાને તથા આપણા વંશવાલી વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

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

**"શ્રી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી" ના વતી**
**અધિકૃત સહી કર્તા ભાગીદાર**

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

૧. .....................................

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

૨. .....................................