

—:: કબજા વગરનું સાટાખત ::—

આજરોજ તારીખ મી, માહે : , સને ૨૦૨૫ ના અંગ્રેજી દિને...

RERA REGI. NO. :

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :—

.....
 ઉ.વ.આ. :, ધંધો :, જાતના :,
 રહે.
 PAN :

((જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં “પહેલા પક્ષના” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “લખાવી લેનાર” અથવા “એલોટી” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.))

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :—

વિક્રાંત ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી (PAN.: AAPFV 2800 C)
 ઠે. એચ/૨૦૧-૨૦૪, લેક પોઈન્ટ, કોસાડ તળાવની સામે, કોસાડ, સુરત
 ના વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો...
 વિપુલભાઈ પુનાભાઈ દોંગા,
 ઉ.વ.આ. ૪૨, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
 ઠે.: એચ ૨૦૧ થી ૨૦૪, લેક પોઈન્ટ, કોસાડ લેક ગાર્ડનની સામે, કોસાડ
 ગામ, સુરત.

((જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં “બીજા પક્ષના” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “લખી આપનાર” અથવા “પ્રમોટર” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.))

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે...

૨જીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા અબ્રામા ના ગામ મોજે મોટાવરાછા ના ખાતા નંબર ૩૭૪૫, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૨૪, બ્લોક નંબર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	લેટ્રકળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીડેર		

૫૬૧/પૈકી ૧, જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦-૪૯-૧૭ ચો.મી. જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૮૪ (કોસાડ- ભરથાણા કોસાડ - મોટાવરાછા- અબ્રામા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૯ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૭ સમચોરસ મીટર છે, તે રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં હમો વેચાણ આપનાર યાને વિક્રાંત ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા ૪ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે “વેદાંત સોલીટર” ના નામથી ઓળખાય છે.

મજકુર જમીનમાં સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પરવાનગી ક્રમાંક ઓફલાઈન/ ટી.ડી.ઓ/ડી.પી./નં. ૦૫ થી તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૨૫ ના રોજથી બાંધકામ અંગેના પ્લાનો મંજૂર કરેલ છે અને વિકાસ અંગેની પરવાનગીઓ આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “વેદાંત સોલીટર”ના નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું જગ્યા ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગર પાલીકાના મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા હમો વિક્રાંત ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢીના હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટીને, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે “વેદાંત સોલીટર” નામની ઈમારતમાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “ઈમારત” અથવા “પ્રોજેક્ટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે) આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબરનામાળ આવેલ ફ્લેટ નંબર વાળી મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “ફ્લેટ” અથવા “મિલકત” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે, DATE થી કરાવેલ છે.

બીજા પક્ષનાની પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને બીજા પક્ષના સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કાઈવ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તેવા વિવિધ દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

બીજા પક્ષનાના એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઈમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક, ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તેને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ “વેદાંત સોલીટર” માં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર નામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી ફ્લેટ નંબર નું તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

મજકુર “વેદાંત સોલીટર” માં સદરહું મિલકતનો વોશ તથા બાલ્કની એરીયા સિવાયનો કારપેટ એરીયા સમયોરસ મીટર છે તથા વોશ અને બાલ્કનીનો કુલ કારપેટ એરીયા સમયોરસ મીટર છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફ્ટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પદ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા/કરાવવાના નથી અને કરે/કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ. ૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આજરોજ નીચે જણાવેલ વિગતેથી ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરારમાં જરૂરી સહી, મતુ કરીને સદરહું કરારને રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર “ વેદાંત સોલીડેટર” માં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેની વિગત આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

—: શરતો :—

૧. બીજા પક્ષના, પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નંબર “એ” તથા “ડી” મા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળ થી ચૌદ માળ ધરાવતી ઈમારતોનું બાંધકામ કરનાર છે. તથા બિલ્ડીંગ નંબર “બી” તથા “સી” મા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળ થી તેર માળ ધરાવતી ઈમારતોનું બાંધકામ કરનાર છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીડેટર		

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ મિલકતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧(એ) “વેદાંત સોલીટર” માં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર કે જેનો વોશ તથા બાલ્કની એરીયા સિવાયનો કારપેટ એરીયાસમથોરસ મીટર તથા વોશ અને બાલ્કનીનો કુલ કારપેટ એરીયા સમથોરસ મીટર છે. તે ફ્લેટ મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂ.૦૦,૦૦,૦૦૦/- છે. તે રીતે સદરહું મિલકત પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ કોમન પાર્કીંગ સહિતની સુવિધાઓનો સમાવેશ મજકુર નક્કી કરેલ કિંમતમાં થયેલ છે.

૧(બી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા કુલ રૂ. ૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે. એલોટી એ આ કરાર કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રૂ.૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

!! નાંણા ચુકવ્યાની વિગત !!

ક્રમ	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
	કુલ રકમ રૂ.			

જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧) કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ સદર સાટાખતનું રજીસ્ટ્રેશન થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૨) કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ પ્લીન્થ લેવલે બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૩) કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	લેગલ થો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

(૪) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ દીવાલ, ઈન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૫) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ ઈન્ટરનલ પ્લમ્બીંગ, લીફ્ટવેલનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૬) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન મુજબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૭) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ લીફ્ટ, પાણીની સુવિધા, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની તમામ રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને "મકાન"નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી અથવા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતો ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	લેટરકળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ (એફ) મજકુર પ્રોજેક્ટના સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ કબજા પ્રમાણપત્ર યાને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ / બી.યુ.સી. મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કાર્પેટ એરિયામાં ૩% થી વધારે ફેરફાર આવે તો વધારાના કાર્પેટ એરિયાનો એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ સહીત પરત કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજૂતી મુજબ સમચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ (જી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૨.૧ “વેદાંત સોલીટર” ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩.૧ સદરહું બ્લોક નંબર ૫૬૧/પૈકી ૧ વાળી જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે હે. આરે. ૦-૪૯-૧૭ ચો.મી., જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૮૪ (કોસાડ- ભરથાણા કોસાડ - મોટાવરાછા- અબ્રામા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૯

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

આપવામાં આવેલ. જેનું ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમના ફાયનલ પ્લોટ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૭ સમયોરસ મીટર જમીન માં સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ માં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

૩.૨ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૮૮૫૦.૬૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સ્ટીટ્યુટ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. (ટ્રાન્સફર ઓફ ડેવલોપમેન્ટ રાઈટ્સ) અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને 19668 ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 19666.60 ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક SBI MCLR+૨% ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે નો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR+૨% ના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટેર		

સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે(પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત ને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાની ની રકમ તથા સમજૂતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહું પ્રોજેક્ટમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ વિગેરે સારી કંપનીની અને ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી વાપરવામાં આવશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખ 31/12/2029 ના રોજ અથવા તે પહેલા એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પ્રમોટર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપરત કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ SBI MCLR + ૨ % ના દર પ્રમાણે પ્રમોટરે એલોટીને ચુકવવાનું રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧.... યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨.... નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩.... બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪.... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસપ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસપ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

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

૬.... પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

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

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

બીજા પક્ષના સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી "ઈમારત" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીડેર		

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 નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસિએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સચ્ચ પો માટે તથા તમામ જરૂરી અન્ય દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયક કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

પાર્ટીગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસિએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.

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

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ 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, સીસી મેળવવા મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	લેનકળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટેર		

૭.૩ પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪ પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી 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 શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા 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 પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૭.૫ બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

૧..... જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

૨.... કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓનો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમ :—

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

૨.... કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરિંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધા થી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩.... સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું મેનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	લેટ્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

૭.૭ લિફ્ટ :-

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઈસન્સ, લિફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિત માં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી લિફ્ટ ના લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાને રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ ફ્લેટ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે કરી શકશે. “વેદાંત સોલીટર”માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

૯. બીજા પક્ષનાએ “વેદાંત સોલીટર” ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ભેત્રકળ ઓ.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ મજકુર ઈમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને “વેદાંત સોલીડેર” 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 સફાઈ કામદારનો તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાં ની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ માસિક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીડેર		

૧૨. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીને જયારે યોજનાની 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 સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩ પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૧૩.૩ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી.

૧૩.૪ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા વિંગ અંગે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત ઈમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૧૩.૯ પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ “વેદાંત સોલીટેર” ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટેર		

કરશે— કરાવશે નહીં તેમજ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨ પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે “વેદાંત સોલીટર” ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઈમારતના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે—કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાને મજકુર “વેદાંત સોલીટર” માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા—કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા—કરાવવાની નથી કે ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો—વધારો કરવા—કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ “વેદાંત સોલીટર” ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા—કરાવવાનો નથી તેમજ ઈમારત ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરાવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઈમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા—કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા—કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટનાં કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને ૨૬ અથવા ૨૬ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ કરવા—કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૧૪.૬ પહેલા પક્ષનાએ ઈમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને યોજનામાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૧૪.૭ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર “વેદાંત સોલીડેર” માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૮ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુ ઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીડેર		

તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૪.૯ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૧૦ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજના અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઈમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૧ બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે યોજના અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજા 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 ઉક્ત “વેદાંત સોલીડેર” ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીડેર		

દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.

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

૧૮. બંધનકર્તા અસર :—

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ—રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	લેટરકળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટેર		

ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરાર ના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯ સમગ્ર કરાર :-

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત “વેદાંત સોલીડેર” ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજૂતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે. આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ 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 પડતાં કાયદાઓ સાથે તે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીડેર		

અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :—

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટના/પ્રોજેક્ટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી :—

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા 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 પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ :—

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સંધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ 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 કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટેર		

રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:—

.....

ઉ.વ.આ. :, ધંધો :, જાતના :,

રહે.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:—

વિક્રાંત ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી (PAN.: AAPFV 2800 C)

ઠે. એચ/૨૦૧-૨૦૪, લેક પોર્ટન્ટ, કોસાડ તળાવની સામે, કોસાડ, સુરત
ના વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો...

વિપુલભાઈ પુનાભાઈ દોંગા,

ઉ.વ.આ. ૪૨, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/વેપાર,

ઠે.: એચ ૨૦૧ થી ૨૦૪, લેક પોર્ટન્ટ, કોસાડ લેક ગાર્ડનની સામે, કોસાડ
ગામ, સુરત.

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

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ :—

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :—

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ :—

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પક્ષ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો :-

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

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

—:: પરિશિષ્ટ-૧ ::—

—: પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત:—

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા અબ્રામા ના ગામ મોજે મોટાવરાછા ના ખાતા નંબર ૩૭૪૫, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૨૪, બ્લોક નંબર ૫૬૧/પૈકી ૧ થી નોંધાયેલી જુની શરતની ખેતીની જમીન જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ છે. આરે. ૦-૪૯-૧૭ ચો.મી. જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૮૪ (કોસાડ- ભરથાણા કોસાડ - મોટાવરાછા- અબ્રામા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૯ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૭ સમચોરસ મીટર છે, તે બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીનો.

—:: પરિશિષ્ટ-૨ ::—

—: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત:—

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા અબ્રામા ના ગામ મોજે મોટાવરાછા ના ખાતા નંબર ૩૭૪૫, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૨૪, બ્લોક નંબર ૫૬૧/પૈકી ૧, જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ છે. આરે. ૦-૪૯-૧૭ ચો.મી. જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૮૪ (કોસાડ- ભરથાણા કોસાડ - મોટાવરાછા- અબ્રામા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૯ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૭ સમચોરસ મીટર છે, તે રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “વેદાંત સોલીટર” ના નામની હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગો પૈકી બીલ્ડીંગ નંબર ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર વાળી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

ફલેટ મિલકત કે જેનો કુલ્લે કારપેટ એરીયા સમયોરસ મીટર છે.
જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા સમયોરસ મીટર છે. તે મિલકત તથા તેને
લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ
ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના સમયોરસ મીટર વણ-વહેંચાયેલા
હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્ચિમે:

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજી
ખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી,
વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશો, તનમનની સંપુર્ણ સાવધાવસ્થામાં, નીચે
જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ આપણા
વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી
અને રહેશે સહી.

અત્રે-----મતુ તત્રે-----શાખ

વિક્રાંત ઈન્દ્રા એક ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર
વિપુલભાઈ પુનાભાઈ દોંગા,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

એનેક્ષર-એ

સદરહુ યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચીટીની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફિકેશનનું લિસ્ટ તથા એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.

	ફ્લોરીંગ લીવીંગ રૂમ, ડાઈનીંગ, કીચન અને બેડરૂમમાં ગ્રેનામાઈટ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ		પાણી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક
	કીચન એસ.એસ.સીક સાથે ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ લિંટલ લેવલ સુધી ગ્રેનામાઈટ ડેડો		એન્ટ્રી ફોયર આકર્ષક એન્ટ્રન્સ ફોયર
	ડોર સાલવુડ ફ્રેમ સાથે આકર્ષક મેઈન દરવાજા, અંદરના દરવાજા ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ સાથે ફ્લશ ડોર		ટેરેસ ડબલ કોટ વોટર પુફીંગ સાથે
	વિન્ડો એલ્યુમિનીયમ સેક્શન સાથે ગ્રેનાઈટ તથા મારબલ ફ્રેમ		લીફ્ટ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ૨ ઓટો ડોર લીફ્ટ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨-એ મુજબનું પરિશિષ્ટ
કબજા વગરનો સાટાખતમાં જણાવેલ વિગતોનું સંક્ષિપ્ત વર્ણન અમે નીચે મુજબ કરીએ છીએ.

૧.	ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિ. અંતર્ગત દસ્તાવેજનો પ્રકાર	કબજા વગરનો સાટાખત
૨.	અવેજ	
૩.	બજાર કિંમત	
૪.	તબદિલ થનાર સ્થાવર મિલકતનું વર્ણન (સંપૂર્ણ વિગત માપ સહિત)	રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા અબ્રામા ના ગામ મોજે મોટાવરાછા ના ખાતા નંબર ૩૭૪૫, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૨૪, બ્લોક નંબર ૫૬૧/પૈકી ૧, જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦-૪૯-૧૭ ચો.મી. જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૮૪ (કોસાડ- ભરથાણા કોસાડ - મોટાવરાછા- અબ્રામા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૯ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૭ સમયોરસ મીટર છે, તે રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “વેદાંત સોલીટર” ના નામની હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગો પૈકી બીલ્ડીંગ નંબર ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર વાળી ફ્લેટ મિલકત કે જેનો કુલ્લે કારપેટ એરીયા સમયોરસ મીટર છે. જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા સમયોરસ મીટર છે. તે મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હક્કો સહીતની તથા રાસુકા હક્કો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત
૫.	સ્થાવર મિલકતની ચતુર્દિશાનું વર્ણન	પૂર્વે : પશ્ચિમે : ઉત્તરે : દક્ષિણે :
૬.	ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ ૨૮ મુજબ સ્ટેમ્પડયુટીની અસર કરતી બધી બાબતો અન્વયે સ્ટેમ્પ ડયુટીની ગણતરી કરી યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડયુટી વાપરેલ છે.	
૭.	સદર દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અમો દસ્તાવેજ કરી આપનાર હકદાર છીએ તેની અમો દસ્તાવેજ કરી આપનાર ખાત્રી આપીએ છીએ. ઉપરની માહિતી અમે સાચી આપી છે. જો કોઈ ખોટી માહિતી આપેલ હોય તો અમારી સમક્ષ નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ તથા સ્ટેમ્પ એક્ટ ૧૯૫૮ અંતર્ગત દંડની અને ફોજદારીની કાર્યવાહી કરી શકો છો એવી બાંહેધરી આપીએ છીએ. જે વાંચી સમજીને નીચે સહી કરી આપીએ છીએ.	
૮.	નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ની કલમ-૮૨ અને ૮૩ અંતર્ગત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ખોટા કથનો કરવા માટે સાત (૭) વર્ષ સુધીની કેદ અથવા દંડની શીક્ષા અથવા તે બન્ને થઈ શકે છે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ની કલમ-૬૨ મુજબ કલમ-૨૮ અન્વયે સ્ટેમ્પડયુટી ભરવાની પાત્રતા તથા અસર કરતી હકીકત તથા સંજોગો નહીં દર્શાવવાનો ગુનો આ કલમ હેઠળ સજાપાત્ર છે. દસ્તાવેજ કરી આપનાર તેમજ દસ્તાવેજ કરાવી લેનાર બન્ને સજા પાત્ર છે તેવી જોગવાઈ અમારી જાણમાં છે	

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
શ્રી		
સહી.....		
બીજા પક્ષના : વેચનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
વિક્રાંત ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે વિપુલભાઈ પુનાભાઈ દોંગા,		
સહી.....		

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફાઇલ નંબર	ભેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટર		

!! વેચાણ સાટાખત !!
((અવેજ રૂ. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- પુરાનો))

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા અબ્રામા ના ગામ મોજે મોટાવરાછા ના ખાતા નંબર ૩૭૪૫, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૨૪, બ્લોક નંબર ૫૬૧/પૈકી ૧, જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૦-૪૯-૧૭ ચો.મી. જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૮૪ (કોસાડ- ભરથાણા કોસાડ - મોટાવરાછા- અબ્રામા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૯ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૭ સમયોરસ મીટર છે, તે રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “વેદાંત સોલીટેર” ના નામની હાઈરાઈઝડ બીલ્ડીંગો પૈકી બીલ્ડીંગ નંબર ના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર વાળી ફ્લેટ મિલકતનો વેચાણ સાટાખત.

વેચાણ દસ્તાવેજ નં. :
 તારીખ :

—:: ખરીદનાર ::—

.....

“વેદાંત સોલીટેર”

—:: વેચનાર ::—

વિકાંત ઈન્ફ્રા

—: એડવોકેટસ્ :—

**દિનેશ ડી. લખાણી
 ધવલ એ. ભલાણી**

—: ઓફીસ :—

**૨૧૩, રાજદિપ કોમ્પ્લેક્સ,
 સીંગણપોર ચાર રસ્તા,
 વેડરોડ, કતારગામ, સુરત.
 મો. : ૯૭૧૪૪ ૫૦૩૫૪**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
સાટાખત	મોટા વરાછા	૫૬૧	૮૪	૧૬૯	વેદાંત સોલીટેર		