

<u>દસ્તાવેજનો પ્રકાર</u>	<u>ફલેટ નંબર</u>	<u>બિલ્ડીંગનું નામ</u>	<u>બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ</u>	<u>બ્લોક નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જીલ્લો</u>
<u>વેચાણ</u>		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૩ ના ને, વાર: ,તારીખ:
....., માહે:, સને ૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી દિને.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :—

શુભ ઈન્ફા — એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ACDFS 7948 G)

ધંધો: વેપાર, ઠેકાણું: શુભ પ્લાઝા, સ્ટાર જીમ પાસે, પુણા ગામ મેઈનરોડ, મોજે : પુણા,

તાલુકા: સીટી, જીલ્લા: સુરતના વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

શ્રી સુરેશચંદ્ર અમૃતલાલ પટેલ,

જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૪૮, ધંધો: ખેતી તથા વેપાર,

ઠેકાણું:— ૭૧૮-૭૧૯, લાલભાઈ કોન્ટ્રાક્ટર કોમ્પલેક્ષ, પારસી લાયબ્રેરીની સામે,

નાનપુરા, સુરત-૩૯૫૦૦૧.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

શ્રી,

જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી :-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) બંને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : સીટી (હાલ : ઉધના), મોજે : ડીડોલીના સર્વે નંબર : ૧૩૮, બ્લોક નંબર : ૨૦૭ વાળી જમીન મૂળ અંબેલાલ રણછોડજી તથા મગનલાલ રણછોડજી દેસાઈની માલીકીની ચાલી આવેલ હતી. તેઓ પૈકી અંબેલાલ રણછોડજી દેસાઈનું તારીખ: ૧૬-૪-૧૯૪૭ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના હિસ્સાની જમીન નવનીતરાય અંબેલાલ દેસાઈના હિસ્સે આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૫૭૪ થી તા. : ૧-૬-૧૯૪૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૧૨-૮-૧૯૪૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. ત્યારબાદ મહેરબાન મામલતદાર સાહેબના હુકમ નંબર ટી.એન.સી. સરકયુલર તા. : ૨૨-૧૧-૧૯૪૭ મુજબ સંરક્ષીત ગણોતિયા તરીકે રણછોડ પરભુની નોંધ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૫૮૮ થી તા. : ૧૧-૨-૧૯૪૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૮-૩-૧૯૪૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મગનલાલ રણછોડજી દેસાઈનું તા. : ૧-૪-૧૯૫૬ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના હિસ્સાની જમીન તેમના વારસદારો તરીકે ઠાકોરભાઈ મગનલાલ, કાંતિલાલ મગનલાલ અને જયંતિલાલ મગનલાલ દેસાઈને પ્રાપ્ત થયેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૭૫૨ થી તા. : ૪-૮-૧૯૫૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૨-૫-૧૯૫૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મહેરબાન મામલતદાર સાહેબના તા. : ૨૮-૬-૫૮ ના ટેનન્સી કાયદાના કલમ-૩૨(ગ) મુજબ હુકમ નંબર : ૬૦૪, તા. : ૬-૧૨-૬૦ થી સદરહુ જમીનના ગણોતિયા રણછોડભાઈ પરભુભાઈએ સદરહુ જમીન તેના માલીક નવનીતરાય અંબેલાલ, ઠાકોરભાઈ મગનલાલ, કાંતિલાલ મગનલાલ, જયંતિભાઈ મગનલાલ કનેથી રૂા. ૧૯૦૧/- ની ખરીદ કિંમતે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

ખરીદ કરી. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૯૪૫ થી તા. : ૧૯-૯-૧૯૬૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૧૬-૧૦-૧૯૬૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી રણછોડભાઈ પરભુભાઈનું તારીખ: ૨૨-૨-૧૯૭૨ ના રોજ અવસાન થવાથી સદરહુ જમીનના માલિક-કબજેદાર તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે મણીબેન રણછોડભાઈ, પાલીબેન રણછોડભાઈ, ડાહ્યાભાઈ રણછોડભાઈ, ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ થયેલા અને તેઓ પૈકી પાલીબેન રણછોડભાઈનું સામાયિકપણાના કરારના આધારે કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૩૩૨૪ થી તા. : ૨૪-૩-૧૯૬૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૩૧-૫-૧૯૭૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. ત્યારથી સદરહુ જમીનના માલિક-કબજેદાર મણીબેન રણછોડભાઈ, ડાહ્યાભાઈ રણછોડભાઈ અને ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ થયેલા અને ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો મણીબેન રણછોડભાઈ, ડાહ્યાભાઈ રણછોડભાઈ અને ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ વચ્ચે સદરહુ જમીનની તા. : ૧૬-૩-૭૨ ના રોજના વહેંચણ કરારના આધાર વહેંચણ કરવામાં આવેલ. જે વહેંચણી કરારના આધારે સદરહુ જમીનના માલિક-કબજેદાર મણીબેન રણછોડભાઈ થયેલા અને ચાલી આવેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૩૩૨૭ થી તા. : ૨૪-૩-૧૯૭૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૧૮-૬-૧૯૭૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

આમ સદરહુ જમીનના ગણોતિયા શ્રી રણછોડભાઈ પરભુભાઈએ સદરહુ જમીનની ખરીદ કિંમતના રૂા. ૧૯૦૧/- ના હપ્તા તેમના વારસોએ ભરપાઈ કરી દેતાં નમુના-૯ માં મુંબઈના ગણોત વહીવટ અને ખેતીની જમીન બાબતના સુધીની સને ૧૯૪૮ ની કલમ-૩૨(ગ) અન્વયે ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર અને મે. મામલતદાર સાહેબ, તાલુકા ચોર્યાસીના ના. નં. : ૬૯૪, તા. : ૧-૧૨-૧૯૬૧ અન્વયે બોજો હકક કમી થયો. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૩૪૦૫ થી તા. : ૧-૧-૧૯૭૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૧૦-૩-૧૯૭૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક મણીબેન રણછોડભાઈનું તારીખ: ૨૨-૮-૧૯૮૩ ના રોજ અવસાન થવાથી સદરહુ જમીનના માલિક-કબજેદાર તેમના વારસો ડાહ્યાભાઈ રણછોડભાઈ તથા ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૫૨૫૧ થી તા. : ૨૭-૮-૧૯૮૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી પ્રમાણિત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી ડાહ્યાભાઈ રણછોડભાઈનું તારીખ: ૨૮-૧૨-૯૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમજ ત્યારબાદ તેમની પત્ની નામે દુર્ગાબેન ડાહ્યાભાઈ પટેલનું પણ તારીખ: ૧૫-૧-૯૮ ના રોજ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

અવસાથી થવાથી તેમના હિસ્સાની જમીનના માલિક તેમના સીધી લીટીના વારસદારો કાંતિભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, ભરતભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ અને કુસુમબેન ડાહ્યાભાઈ પટેલ થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૫૯૫૬ થી તા. : ૨૮-૪-૧૯૯૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી (ગણોત) ચોર્યાસીના હુકમ નંબર: ગણોત કેસ નંબર: ૯૩/૦૮, ડીડોલી, તાલુકા : સુરત સીટી ગણોતધારાની કલમ-૭૦(ઓ) હેઠળ તા. : ૨૯-૯-૦૮ થી મોજે: ડીડોલી, તાલુકા : સુરત સીટીના સર્વે નંબર: ૧૩૮, બ્લોક નંબર : ૨૦૭ વાળી જમીનમાં ગણોતધારાની કલમ-૭૦(ઓ) અન્વયેની દાવા અરજી મંજૂર કરવા હુકમ કરેલ હતો.

ત્યારબાદ, સદર હુકમ રીવ્યુ અર્થે નાયબ કલેક્ટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરતને મોકલેલ. તે અંગે સદરહુ કેસ રીવીઝનમાં લઈ નિર્ણય કરવાની કાર્યવાહી ચાલુ હોય, જેથી રીવીઝનની કાર્યવાહીમાં આખરી નિર્ણય ન થાય ત્યાં સુધી નીચલી કોર્ટના હુકમનો અમલ મોકુફ રાખવા તથા વાદગ્રસ્ત જમીન જુની શરતની ગણી કોઈ ઈસમને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય તબદીલ ન થાય તે માટે નાયબ કલેક્ટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરતનાએ તા. : ૫-૧-૦૯ ના રોજ પત્ર નંબર: એમએસસી/૭૦(ઓ)/૨જી. નં. ૪૮/૦૮, વશી/૪૩૪૮/૦૮ થી મનાઈ આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૨૪ થી તા. : ૪-૩-૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૨૩-૭-૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત ૭૦(ઓ) ના હુકમનો અમલ સરકારશ્રીની સુચના પરિપત્ર મુજબ પ્રાંત, ચોર્યાસીએ કરવા નહીં અને તે હુકમો રીવીઝન અર્થે કલેક્ટરશ્રીમાં મોકલી સરકારશ્રીનું માર્ગદર્શન મેળવવું. એવી સુચના સરકારશ્રીએ આપેલી. ત્યારબાદ ૭૦(ઓ) બાબતેની કોઈ કાર્યવાહી નહીં થતાં ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરેનાએ ૭૦(ઓ) નો કોઈ લાભ લેવા માંગતા નથી અને ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરેના પ્રિમીયમ ભરવા સંમત થયેલા. તે બાબતનું એફીડેવીટ આપી અને સીટી પ્રાંત કચેરીમાં કલમ-૪૩ ના નિયંત્રણો ચાલુ રાખવા માટે સંમતિ દર્શાવેલ. તેને અનુસંધાને સ્ટેટ ઓફ ગુજરાતે ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરે તેમજ વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચ(ગણોત) ચોર્યાસી, સુરત વિરુદ્ધ મે. નાયબ કલેક્ટર સીટી પ્રાંત કચેરી, સુરતની કોર્ટને અરજી કરેલ અને જે કામે મે. નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સીટી પ્રાંત, સુરતનાએ તા.: ૨૦-૪-૧૨ ના રોજ નં. એમએસસી / ૭૦(ઓ) / ૨જી. નં. ૪૮/૨૦૦૮ થી "મોજે ડીડોલી, તા. સુરત સીટીના સર્વે નંબર ૧૩૮, બ્લોક નંબર : ૨૦૭ ની ૨૨૫૬૧ ચો.મી. જમીન અંગે વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી (ગણોત) ચોર્યાસીના ગણોત કેસ નંબર : ૯૩/૨૦૦૮/ડીડોલી/સુરત સીટી/ગ.ધા.ક. ૭૦(ઓ) તા.: ૨૦-૦૯-૦૮ નો હુકમથી ગણોતધારાની કલમ-૪૩ નાં નિયંત્રણો દુર કરતો હુકમ રદ કરી અત્રેથી તા. : ૫-૧-૦૯ થી આપેલ મનાઈ હુકમ ઉઠાવી લેવામાં આવે છે તથા વાદગ્રસ્ત જમીનમાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

ગણોતધારાની કલમ-૪૩ ના નિયંત્રણો ચાલુ રાખવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે." નો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૫૮ થી તા. : ૨૫-૪-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૬૨(ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) લાગુ પડતા, જેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧ આપવામાં આવેલ અને જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૩૫૩૭.૦૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ ખેતીની જમીન નવી શરતની જમીન હોય, તથા સદરહુ ખેતીની જમીનને જુની શરતમાં ફેરવવા માટે ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરેનાએ તારીખ: ૨૬-૧૨-૨૦૦૩ ના રોજ કલેક્ટરશ્રીમાં અરજી કરતા રાજ્ય સરકારશ્રીએ ક્રમાંક: ગણત-૧૬૧૧/૩૨૪૬/ઝ, તા. : ૭-૭-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રિમીયમ ભરવા માટેનો હુકમ કરેલ છે. તેના અનુસંધાને જમીનનું પ્રિમીયમ તા. : ૩૦-૦૭-૨૦૧૨ ના રોજ ચલણ નંબર: ૩૪૮/૧૨ થી ભરપાઈ કર્યેથી કલેક્ટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક: ગણત/૨જી.નં. ૨૬૩/૧૦/વશી.૭૦૮૧/૧૨ થી તા. : ૨૧-૦૮-૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૫૪ થી તા. : ૨૪-૮-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. : ૧૨-૧૦-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

આમ, સદરહુ જમીનવાળી મિલકતના ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરે માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન (૧) શ્રી નરેશભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ, (૨) શ્રી સુરેશચંદ્ર અમૃતલાલ પટેલ, (૩) શ્રી રમેશભાઈ મણીલાલ પટેલ, (૪) શ્રી રાકેશભાઈ વસનજીભાઈ પટેલ, (૫) શ્રી બાબુભાઈ નથ્યુદાસ પટેલ, (૬) શ્રી હસમુખભાઈ અમૃતલાલ પટેલનાઓએ ઈશ્વરભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરે કનેથી તારીખ: ૩૧-૦૮-૨૦૧૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર, સુરત-૩(નવાગામ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૬૮૯૫ થી તારીખ: ૩૧-૦૮-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુનો નંબર ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૮૨, તા. : ૦૫-૦૮-૨૦૧૨ થી પાડવામાં આવેલ, જે તારીખ: ૨૩-૧૦-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા સદરહુ જમીન માલીકોએ અરજી કરતા મહે. કલેક્ટર સાહેબ, સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક: એ/બખપ/ એસ.આર. નં. ૪૭/૧૧-૧૨/ વશી-૩૪૨૮/ ૨૦૧૨, તા.: ૧૭-૧૨-૨૦૧૨ થી બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગ્રામ પંચાયત દફતરે હકકનું પત્રક (ગામનો નમુનો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

નં. ૬) માં તારીખ: ૧૯-૧૨-૨૦૧૨ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર: ૧૮૬૬ થી થયેલ, જે એન્ટ્રી તા.: ૦૪-૦૩-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા સબબ, સુરત મહાનગરપાલિકા કને પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકાના શહેરી વિકાસ અધિકારીશ્રીએ પ્લાન મંજૂરી ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી.નંબર: ૪૪૭, તા. : ૧૯-૦૧-૨૦૧૩ ના રોજ બાંધકામ અંગેની રજાચિઠ્ઠી આપેલ.

ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષના "શુભ ઈન્ફ્રા" નો થયેલ વ્યવહારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુનો નંબર : ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૯૩૩ થી તારીખ:- ૨૦.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ થયેલ છે. જે એન્ટ્રી તારીખ:- ૦૨.૦૭.૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

મજકુર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ "શુભ વાટિકા (ફેઝ-૨)" નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જગ્યા ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ શુભ ઈન્ફ્રા - ભાગીદારી પેઢી ના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર થી માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે "શુભ વાટિકા (ફેઝ-૨)" નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "મકાન" અથવા "પ્રોજેક્ટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) માળે નંબર ધરાવતો ફ્લેટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ફ્લેટ" અથવા "મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટો (ફ્લેટ/યુનિટો) નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટિકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ હસમુખ પટેલ એન્ડ એસોસીએટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે 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 એપાર્ટમેન્ટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉક્ત મકાન અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કર શકે તે મો જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા "મકાન" માં આવેલ માળ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી ફ્લેટ નંબર : નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) નો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એકકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા./- (અંકે રૂપિયા પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે 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.

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

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થેયલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી "મકાન" મા આવેલ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે.

—: શરતો :—

- (1) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર થી માળ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

- 1(a) "મકાન" ના માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/ યુનિટ) નં. કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં "મકાન" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર "....." ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

- 1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "મકાન" ના માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/ યુનિટ) નં. ની કુલ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા છે.

- 1(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

- (i) રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

- (ii) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. II નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકના રૂ. ૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહીં)
- (iv) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (v) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (vi) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (vii) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (viii) બાકી રહેતી રકમ રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

- 1(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતો એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ટ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ 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 બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસતાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.
- 1(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.
- 1(f) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૧૨(બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમક્ષા થઈ શકશે નહીં.
- 1(g) "મકાન" ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : નો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

તો નકકી 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 જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨(બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ 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 સુધીની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખુડ ૧(એ) માં થયેલ સમજૂતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોંધ :- પેટા ખંડ (II) અને (III) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

- 2.1 "મકાન" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નકકી 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.
- 2.2 બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસિએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

- 3.1 સદરહુ જગ્યાનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૨૨૫૬૧.૦૦ સ.ચો.મી. ચાલી આવેલ છે. સદરહુ જગ્યાને ટી.પી.સ્કીમ લાગુ પડતા સદરહુ જગ્યા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૬૨(ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ), ફા. પ્લોટ નંબર: ૧૧ ફાળવવામાં આવેલ, તે ફાયનલ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

પ્લોટવાળી ૧૩૫૩૭.૦૦ ચો.મી. જગ્યામાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

3.2 ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનાર પહેલા પક્ષનાને વધારાની એફ.એસ.આઈ. વધારાના માળ (FLOORS) તરીકે મળવાપાત્ર બને અને વેચનાર જો રીવાઈઝડ પ્લાન કરાવે તો તેને એફ.એસ.આઈ. સ્વરૂપે વધારાના માળનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય છે. વેચનારે જગ્યાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સો પણ વધારાના બાંધકામ જે GDCR પ્રમાણે મળે તે સિવાયનો વેચાણ કરેલ છે. તે સિવાયનો વણવહેંચાયેલ જમીનનો હિસ્સો વેચનાર જોડે અનામત રહે છે. વેચનાર કોમન માર્જીનવાળી જગ્યાની વધારાની એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરી શકશે. તેમજ વેચનાર કોમન ટેરેસ ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે. વધારાના માળનું બાંધકામ કર્યા પછી છેલ્લે જે કોમન ટેરેસ આવે તે યુનિટ હોલ્ડરનો કોમન ટેરેસ ભાગ બનશે. આ હકીકત બધા યુનિટ ધારકોને બુકીંગ કરતા પહેલા જણાવવામાં આવેલ છે. તો ત્યાર પછી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહીં અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

4.1 પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨(બાર) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨(બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

4.2 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 4.1 ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હુપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણપસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

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

5. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમા લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે Annexure-C થી જોડેલ છે.
6. પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ:- ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- 4.1 માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

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

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

7.1 કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession) – પહેલા પક્ષના સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી "મકાન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું 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.

7.2 BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :- (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/ Plot) :-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ 7.1 મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા 7.1 માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

7.4 બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા "મકાન" માં કોઈ માળખાગણ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના 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 બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

7.5 બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

- i. જો બીજા પક્ષના દ્વારા 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 તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓના જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ 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 કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.6 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 ઈલેક્ટ્રીસિટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

- ii. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
- iii. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કયા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું 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 મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.7 લીફ્ટ :—

- i. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમા જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- ii. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની 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 પક્ષનાને રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

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

8. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ઓફીસ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તાધારા વિગેરેની પરવાનગી મેળવીને ઓફીસ, શોરૂમ, ગોડાઉન તરીકે કરી શકશે. "મકાન" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.
- 9.. બીજા પક્ષનાએ "મકાન" ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે 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 મંડળીમાં 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. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.
- 9.1 એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "મકાન" 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 ઓફી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

બર્થ પેટે માસિક રૂા./- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

10. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત મકાન 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 ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
11. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / 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 વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
12. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જ્યારે મકાનની 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 બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13. પ્રયોજક ની રજૂઆત અને બાંહેધરી :- (Representations and Warranties of the Promoter)

- i. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.
- ii. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

- iii. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત, રહેલા નથી.
- iv. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
- v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- vi. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.
- vii. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- viii. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- ix. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાટી/ એ.ઓ.પી. ની રકયના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

- x. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઅ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.
- xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા 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.

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

- i. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ, "મકાન" 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 શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
- ii. બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે "મકાન" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ "મકાન" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

- iii. બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું 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 વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર "મકાન" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.
- iv. બીજા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ "મકાન" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ "મકાન" ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર "મકાન" ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ "મકાન" માં તેના 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 કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "મકાન" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.
- v. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા—કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

- vi. બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.
- vii. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર "મકાન" 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.
- viii. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ 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.
- ix. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
- x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર મકાન અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કોઈપણ 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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

15. 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 રકમ ને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામા આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા "મકાન" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે એપાર્ટમેન્ટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં 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 પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફ્લેટ નંબર : ને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગ્રામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

18. બંધનકર્તા અસર :- (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. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં 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 ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ 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 ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

19. સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત "મકાન" ની ફલેટ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

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

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

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સપષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

22. કરાર રદ કરવા બાબત :— (Severability)

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 કરવામાત આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :— (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

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

24. વધુ બાંહેધરી :— (Further assurances)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જુમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉસ્મા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25. અમલનું સ્થળ :— (Place of execution)

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે 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.

26. બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :—

શુભ ઈન્દ્રા – એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ACDFS 7948 G)

ઠેકાણું: શુભ પ્લાઝા, સ્ટાર જીમ પાસે, પુણા ગામ મેઈનરોડ, મોજે : પુણા, તાલુકા: સીટી, જીલ્લા: સુરતના વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

શ્રી સુરેશચંદ્ર અમૃતલાલ પટેલ,

ઠેકાણું :— ૭૧૮-૭૧૯, લાલભાઈ કોન્ટ્રાક્ટર કોમ્પ્લેક્સ, પારસી લાયબ્રેરીની સામે, નાનપુરા, સુરત-૩૯૫૦૦૧.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :—

શ્રી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

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

28. સંયુક્ત એલોટીઓ :— (Joint Allottees)

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

29. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :— (Stamp duty and registration)

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

30. 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 Development) Act, 2016 અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

31. લાગુ પડતો કાયદો :— (Governing Law)

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો 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.

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : સીટી (હાલ : ઉધના), મોજે : ડીડોલીના રે.સ.નંબર : ૧૩૮, બ્લોક નંબર: ૨૦૭ વાળી હે. ૨-૨૫-૬૧ આરે.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૬૨(ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) લાગુ પડતા, જેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧ આપવામાં આવેલ અને જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૩૫૩૭.૦૦ ચો.મી. છે તે બિનખેતીની જમીન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

પરિશિષ્ટ-૨

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : સીટી (હાલ : ઉધના), મોજે : ડીડોલીના રે.સ.નંબર : ૧૩૮, બ્લોક નંબર: ૨૦૭ વાળી હે. ૨-૨૫-૬૧ આરે.યો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૬૨(ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) લાગુ પડતા, જેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧ આપવામાં આવેલ અને જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૩૫૩૭.૦૦ ચો.મી. છે તે બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "શુભ વાટિકા (ફેઝ-૨)" ના નામવાળી રહેણાંક કમ કોમર્શિયલ બિલ્ડીંગો પૈકી-ટાઈપ બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મિલકત કે જેના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે : સ.ચો.ફુટ યાને..... સ.ચો.મી. થાય છે કે જેના બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે : સ.ચો.ફુટ યાને..... સ.ચો.મી. થાય છે, તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત.

અત્રે.....મતુ

તત્રે.....શાખ.

બીજા પક્ષનાની સહી :-

સાક્ષીઓની સહી :-

.....

.....

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

શુભ ઈન્ફા - એક ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

.....

(શ્રી સુરેશચંદ્ર અમૃતલાલ પટેલ)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
વેચાણ		શુભ વાટિકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.

પરિશિષ્ટ—એ

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ :—

એનેક્ષર—એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ.

એનેક્ષર—બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર—સી

એપાર્ટમેન્ટની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા. ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

<u>દસ્તાવેજનો</u> <u>પ્રકાર</u>	<u>ફ્લેટ</u> <u>નંબર</u>	<u>બિલ્ડીંગનું</u> <u>નામ</u>	<u>બિલ્ડઅપ</u> <u>ક્ષેત્રફળ</u>	<u>બ્લોક</u> <u>નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ</u> <u>નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ</u> <u>નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જીલ્લો</u>
<u>વેચાણ</u>		શુભ વાટીકા (ફેઝ-૨)		૨૦૭	૬૨	૧૧	ડીડોલી/ઉધના	સુરત.