–:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત ::–

સંવત ૨૦૭૫ ના ________________ને, વાર : ____________, તારીખ :_________મી, માહે : _________, સને : ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને.....

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર કરનાર યાને સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :–

શ્રી ...., ઉ.આ.વ........., ધંધો : ...., રહેવાસી : ....

(જેને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લી.

આ કબજો વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના ::–

વિજયવલ્લભ કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ (કે જે ગુજરાત સહકારી મંડળીઓનો કાયદો, ૧૯૬૧ હેઠળ નોંધાયેલ છે, જેનો નોંધણી નં.ઘ–૨૦૪૭૦, તા.૨૪/૧૦/૨૦૦૧ છે.), ઠે. રેવન્યુ સર્વે નં.૬૫૮/૧, ટી. પી. સ્કીમ નં.૧૦(અડાજણ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૩, સ્ટાર બજારની સામે, અડાજણ, સુરતના **(PAN :)** વતી અને તરફે તેના ::–

પ્રમુખ : શ્રી ...., ઉ.આ.વ......, ધંધો : વેપાર, ઠે. એજનના.

મંત્રી : શ્રી ...., ઉ.આ.વ......, ધંધો : વેપાર, ઠે. એજનના.

(જેને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

તથા

આ કબજો વગરનો સાટાખતમાં સંમતિ આપનાર યાને ત્રીજા પક્ષના ::–

મેસર્સ વિજયવલ્લભ ડેવલપર્સ–એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી (કે જે ભારતીય ભાગીદારી કાયદા હેઠળ નોંધાયેલ છે, જેનો નોંધણી નં.જીયુજેએસઆર૧૦૨૪૩૪), ઠે. ૧૮, નર્મદ નગર, અઠવાલાઈન્સ, સુરતના **(PAN : AAQFV 2070 D)** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર ::–

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી	ત્રીજા પક્ષનાની સહી
....	....	....
....	....	

શ્રી **...,** ઉ.આ.વ......., ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : .... , **સુરત.**

(જેને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં સંમતિ આપનાર ત્રીજા પક્ષના યાને ડેવલપર/પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી આજરોજ તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે ::–

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : અડાજણ, મોજે ગામ : અડાજણના બ્લોક/રેવન્યુ સર્વે નં.**૬૫૮/પૈકી/પૈકી ૨, ૬૫૮/પૈકી ૧, ૬૫૮/પૈકી/૧ પૈકી ૪ તથા ૬૫૮/પૈકી/૧ પૈકી (સબ–પ્લોટ નં.૧)** થી નોંધાયેલ જમીન કે જેનું ગામ નમુના નં.૭/૧૨ મુજબ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૫૫૬ સ.ચો.મી., ૫૫૬ સ.ચો.મી., ૫૫૬ સ.ચો.મી. તથા ૫૫૬ સ.ચો.મી. મળી કુલ્લે ૨૨૨૪ સ.ચો.મી. વાળી જમીન કે જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦(અડાજણ)** લાગુ પડતાં **ફાયનલ પ્લોટ નં.૩** ફાળવવામાં આવેલ છે કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે **૧૮૦૨ સ.ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીન વિજયવલ્લભ કો.ઓ.હા.સો.લી. યાને હમો બીજા પક્ષના સોસાયટીની માલિકીની ચાલી આવેલ છે. જે જમીન ઉપર ડેવલપ કરવા માટે હમો બીજા પક્ષના સોસાયટીએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી સાથે ડેવલપમેન્ટ કરાર કરેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૫૬૯૫, તા.૩૦/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર મુજબ બીજા પક્ષના સોસાયટીની માલિકીની જમીન ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ **"ધ સીટાડેલ"** ના નામથી કોમર્શીયલ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ. જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ ઓફીસો/દુકાનોનો વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ, તબદીલ કરવાનો બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા સદર પ્રોજેટક રેરા એકટ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં........................., તા........................... છે.(અરજી કરેલ છે.)

તમો પહેલા પક્ષનાએ " ધ સીટાડેલ" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગના .... માળ ઉપર આવેલ ઓફીસ/દુકાન નં........... વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાની જરૂરીયાતને અનુરૂપ હોવાથી સદર મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી કનેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ. જેથી તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણી તથા જરૂરીયાતના અનુંસંધાને બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**	**ત્રીજા પક્ષનાની સહી**
....	....	....
....	....	

પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ સદર મિલકત રૂા....................../– અંકે રૂપિયા .... પુરાના કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે તમામ શરતોનું આપણે પક્ષકારોએ નિષ્ઠાપૂર્વક પાલન કરવાનું રહેશે સહી. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો નીચે મુજબ છે.

– :: શરતો :: –

(૧) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ પેટે એડવાન્સ તરીકે **રૂા......................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** તમો પહેલા પક્ષનાએ ડેવલપમેન્ટ કરારની શરત મુજબ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવ્યા છે. તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને એડવાન્સ તરીકે ચુકવેલ રકમ કુલ વેચાણ કિંમતની રકમના ૧૦ ટકાથી વધુ રકમ નથી.

અ.નં.	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				
			કુલ્લે રૂા.	

(૨) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની બાકીની **રૂા............................/– અંકે રૂપિયા .... પુરાની** રકમ ડેવલપમેન્ટ કરારની શરત મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાએ નીચે જણાવ્યા મુજબ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકતે ચુકવવાની રહેશે સહી.

(એ) રૂા..................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) તમો પહેલા પક્ષનાએ આ કરારની નોંધણની થયેથી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રેહેશે સહી.

(બી) કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ સદર બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રેહેશે સહી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી	ત્રીજા પક્ષનાની સહી
....	....	....
....	....	

(સી) ઉપરોકત અનુક્રમ એ તથા બી માં દર્શાવેલ રકમની ચુકવણી થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના બે ટકા રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહેશે સહી.

(ડી) કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ સદર બિલ્ડીંગની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહેશે સહી.

(ઈ) કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ સદર બિલ્ડીંગમાં દાદર, લીફટ લેવલનું આર.સી.સી. બાંધકામ તથા અંદરના પ્લમબીંગનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહેશે સહી.

(એફ) કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ સદર બિલ્ડીંગમાં ફલોરીંગ, બારી–બારણા, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા અંદર તથા બહારના પ્લાસ્ટરનું કામકાજ પૂર્ણ થયેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહેશે સહી.

(જી) કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટ, એલીવેશન, ટેરસ ઉપરનું વોટર પ્રુફીંગ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, પાણી પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, પેવીંગ તેમજ પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાત મુજબના બાકી રહેતા તમામ કામો પૂર્ણ થયેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહેશે સહી.

(એચ) કુલ વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ સદર બિલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અગર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો મળ્યેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહેશે સહી.

(૩) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ**ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીગનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યાં સુધીના જે જમીન ઉપર સદર બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે તે જમીન લગત મહેસુલની તમામ રકમ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વેચાણ

કિંમતમાં સુરત મહાગનર પાલિકાના વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી.ની રકમ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડિપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ વિગેરે તથા અન્ય તમામ વેરાઓ જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ અવેજની કિંમતની રકમ ઉપરાંત અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં અગાઉ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહશે સહી.

(૪) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રી કે સુરત મહાનગર પાલિકા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ હોય તેવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો કરે અને તેવા સંજોગોમાં સદર બિલ્ડીગની કિંમતમાં વધારો થવાની સંભાવના ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રી તથા સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમની નકલ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપવાની રહેશે સહી.

(૫) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ કિંમત પેટે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ કયા હેડ હેઠળ જમા કરવાની છે, તે અંગેની તમામ સત્તાઓ તમો પહેલા તરફથી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને આપવામાં આવેલ છે સહી. જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભવિષ્યમાં ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી સાથે કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

(૬) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ**ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીગનું બાંધકામ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ સુરત મહાનગર પાલિકાના નિતિ–નિયમ મુજબ તેમજ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ કરવાનું રહેશે સહી અને સદર

<u>પહેલા પક્ષનાની સહી</u>	<u>બીજા પક્ષનાની સહી</u>	<u>ત્રીજા પક્ષનાની સહી</u>
....	....	....
....	....	

બિલ્ડીંગના વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર સુરત મહાનગર પાલિકામાંથી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અગર ત્યારબાદ મેળવી તેની નકલ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાની રહેશે સહી. જે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની રહેશે સહી.

(૭) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ તમો પહેલા પક્ષનાને નિયત કરેલ સમયમાં આપવાનો રહેશે સહી અને સદર બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષના સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. એવી જ રીતે તમો પહેલા પક્ષનાએ ઉપરોકત પેરા–ર માં નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં અવેજની રકમ તેમજ ઉપરોકત પેરા–૩ માં જણાવેલ અન્ય ચાર્જીસની રકમ ચુકવવાની રહેશે સહી તેમજ આ કરાર હેઠળ નકકી કરેલ અન્ય જવાબદારીઓ જણાવેલ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવાની રહેશે સહી.

(૮) **તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ધી સીટાડેલ ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગના ત્રીજા પક્ષના ડેવલપર છીએ. આથી ત્રીજા પક્ષના યાને ડેવલપર તરીકે જાહેર કરીએ છીએ કે, આજની તારીખે, પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ બાંધકામપાત્ર ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ એફ.એસ.આઈ. ૩.૬૯(યુટીલાઈઙ) છે અને તેથી ત્રીજા પક્ષના યાને ડેવલપરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કરીને ઉપલબ્ધ થનાર ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં દર્શાવ્યા અનુસાર વિભિન્ન યોજનાઓના અમલીકરણથી પ્રાપ્ત થતાં પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. આપવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાના કારણે સર્વયુકત એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થશે તેવી સંભાવનાને લક્ષમાં રાખીને ઉપર દર્શાવાયેલ ચારેય વિકલ્પો, કહેવાયેલ પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે. .... એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને ફાળવણી મેળવનાર, બિલ્ડીંગનું બાધકામ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને ત્રીજા પક્ષના સુચિત બાંધકામ કરી અને તેનું વેચાણ કરવાના છે એવી સમજના આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર ત્રીજા પક્ષનાની જ માલિકીની રહેશે એવી સમજણ સહિત સદર મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.**

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી	ત્રીજા પક્ષનાની સહી
....	....	....
....	....	

(૯) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર પરિયોજનામાં આવેલ છે. જે પરિયોજના નિયત સમયમાં પૂર્ણ કરવામાં ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી નિષ્ફળ જાય અને તમો પહેલા પક્ષના સદર પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર યાને તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ મોડું કર્યા તારીખથી તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક છ ટકાના દરે દર મહિને સાદુ વ્યાજ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ તમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે સહી અને તેવી જ રીતે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને નિયત કરેલ સમયમાં વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં તમો પહેલા પક્ષના મોડું કરો તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે વ્યાજ તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાનું રહેશે સહી.

(૧૦) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની બાકી નિકળતી રકમ તથા ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ નિયત સમયમાં ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવણી કરવામાં તમો પહેલા પક્ષના કસુર કરો તો ઉપરોકત પેરા–૯ માં જણાવેલ વ્યાજ વસુલ કરવાના ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના હકકને બાધ ન આવે તે રીતે અને તમો પહેલા પક્ષના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં ત્રણ વખત કસુર કરો તો તેવા સંજોગોમાં હાલનો કરાર સમાપ્ત કરવાનો હકક અને અધિકાર ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી પાસે રહેશે સહી. જેની સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમો પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૧) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત લગત હાલનો આ કરાર ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી રદ કરવા માંગતા હોય અગર કરારની શરતોનો ભંગ કરવા બદલ હાલનો કરાર રદ કરવા માંગતા હોય તો ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ તેના અનુસંધાને લેખિત નોટીસ દિન–૧૫ અગાઉ તમો પહેલા પક્ષનાને આ કરારમાં જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટથી આપવાની રહેશે સહી. જો તમો પહેલા પક્ષના સદર નોટીસ મળ્યેથી દિન–૧૫ માં આ કરારની કોઈપણ શરતોનો

<u>પહેલા પક્ષનાની સહી</u>	<u>બીજા પક્ષનાની સહી</u>	<u>ત્રીજા પક્ષનાની સહી</u>
....	....	....
....	....	

કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકો તો નોટીસનો સમય પૂર્ણ થયા બાદ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે સહી.

(૧૨) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના અનુસંધાને થયેલ હાલનો કરાર ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી ઉપરોકત પેરા–૧૧ માં જણાવેલ કારણોસર સમાપ્ત કરીએ તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ કરાર સમાપ્તની તારીખથી દિન–૩૦ માં પરત કરવાની રહેશે સહી અગર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર કનેથી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પરત કરવાની રહેશે સહી. ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાંથી કયો વિકલ્પ પંસંદ કરવો તેનો હકક અને અધિકાર ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ અનામત રાખેલ છે સહી.

(૧૩) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ધ સીટાડેલ ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ તમો પહેલા પક્ષનાને તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સુપ્રત કરી દેવાનો છે સહી. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો નિયતસમયમાં સુપ્રત કરવામાં ત્રીજા પક્ષના ભાગદારી પેઢી કસુર કરે તો તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોકત પેરા–૯ માં જણાવેલ શરતોને આધિન વ્યાજની રકમ મેળવવા હકકદાર થશો સહી. પરંતુ નીચે જણાવેલ કારણોસર ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાના સમયગાળામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે સહી અને ઉપરોકત પેરા–૯ માં જણાવેલ શરતો મુજબ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર નિયત કરેલ વ્યાજ માંગવા કે મેળવવા હકકદાર રહેશો નહી.

(એ) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુંકપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

(બી) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેના પાલન કરવાથી

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી	ત્રીજા પક્ષનાની સહી
....	....	....
....	....	

(સી) ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામ ઉપયોગ થતાં મટીરીયલસની ડિલીવરી ન થવાને કારણે.

(ડી) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ તર–તકરાર ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત વ્યકિત ધ્વારા કોઈ તર–તકરાર ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણોસર

(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

(એફ) તમો પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના થકીના કોઈ વ્યકિત ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

(૧૪) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગના વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અગર તમો પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજની તમામ રકમની ચુકવણી કર્યેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ અમલમાં હોય તેવા નિયમ મુજબના તમારા ઓળખના પુરાવા સહિતની તમામ વિગતો ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને સુપ્રત કરીએથી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તથા બીજા પક્ષના સોસાયટીએ સંયુકત રીતે તમો પહેલા પક્ષનાના નામનો દસ્તાવેજ કરી–કરાવી આપવાનો રહેશે સહી. ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી અગર **ધ સીટાડેલ** બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોની સોસાયટી યાને બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સની જે રકમ નકકી કરે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાની રહશે સહી અને જે રકમ ચુકવવા તમો પહેલા પક્ષના કાયદેસર બંધાયેલા છો. જે બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાને ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

(૧૫) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર આવી ગયેલ હોવાની ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તરફથી તમો પહેલા પક્ષનાને જાણ કરવામાં આવ્યેથી દિન–૧૫ માં સદર મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે સહી. જો કોઈ સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત લગત તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર

મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને તમો પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની એવજની પુરેપુરી રકમ મળ્યેથી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તથા બીજા પક્ષના સોસાયટીએ સંયુકત રીતે તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી–કરાવી આપવાનો રહેશે સહી.

(૧૬) ઉપરોકત પેરા–૧૫ જણાવ્યા મુજબની ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તરફથી તમો પહેલા પક્ષનાને જાણ કર્યેથી તમો પહેલા પક્ષનાને સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને સદર મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે સહી. જો કોઈ સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સ્વીકારવામાં તમો પહેલા પક્ષના કસુર કરો તો પણ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ ચુકવવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી. જો કોઈ સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી કબજો મેળવવામાં તમો પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી હાલનો કરાર રદ કરી સદર મિલકત ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ, તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી તરફથી તમો પહેલા પક્ષનાને પરત આપવામાં આવશે સહી.

(૧૭) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યેથી અગર સદર બિલ્ડીંગનો કબજો બીજા પક્ષના સોસાયટીને સુપ્રત કર્યેથી પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈખામી તમો પહેલા પક્ષનાઓ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના ધ્યાન ઉપર લાવે અને તે ખામી તમો પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ હમારા ખર્ચે દુર કરી–કરાવી આપવાની રહેશ સહી. પરંતુ જો આવી કોઈ ખામી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના નિયંત્રણ બહાર અગર કુદરતી કારણોસર અગર તમો પહેલા

પક્ષનાની કસુરના કારણે થયેલ હોય તો તેના માટે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને કોઈપણ સંજોગોમાં જવાબદાર ગણાવી શકાય નહી. જે બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભવિષ્યમાં કોઈ કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

(૧૮) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ફેસીલીટીનો ઉપયોગ–ઉપભોગ તમો પહેલા પક્ષનાએ સદર બિલ્ડીંગના અન્ય સભાસદ સાથે સહીયારો કરવાનો રહેશે સહી અને સદર કોમન ફેસીલીટીની જાળવણી તમો પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા બીજા પક્ષના સોસાયટીના સભાસદો સાથે ભેગામળીને કરવાની રહેશે સહી. જે અન્વયેની ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૯) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડને કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગને નુકશાન થાય કે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની જવાબદાર ઠેરવી શકાય નહી અને આવી ખામી કે નુકશાનને રીપરે કરવા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨૦) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલકેટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કાપડની સામગ્રીમાં કે ઓફીસની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આવી ખામી કે નુકશાન રીપેર કરવાની ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

<u>પહેલા પક્ષનાની સહી</u>	<u>બીજા પક્ષનાની સહી</u>	<u>ત્રીજા પક્ષનાની સહી</u>
....	....	....
....	....	

(૨૧) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લેતાં અગાઉ તમો પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલકતના બાંધકામની ગુણવતા તથા ક્ષેત્રફળ તેમજ બિલ્ડીગની કોમન સુવિધા, જનરેટર, ઈલેકટ્રીક સપ્લાય, લીફટ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનુ તથા સ્વીચોની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સટોલેશન, તેની કામીગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરી લેવાની રહેશે સહી. ઉપરોકત જણાવેલ કામકાજમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય આવે તો તેની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને કરવાની રહેશે સહી. જો તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈપણ રજુઆત કરવામાં આવશે નહી તો તમો પહેલા પક્ષના તમામ સુવિધાઓથી સંતુષ્ટ છે એમ ગણી લેવામાં આવશે સહી. જે સદર બાબતે ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી સાથે કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

(૨૨) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગનો કબજો બીજા પક્ષના સોસાયટીને સુપ્રત કર્યા બાદ લીફટ તથા ફાયર સીસ્ટમ મેઈન્ટેઈન કરવાની, લીફટ તથા ફાયર સીસ્ટમનું લાયસન્સ રીન્યુ કરવાની જવાબદારી બીજા પક્ષના સોસાયટીની રહેશે સહી. જો કોઈ સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સોસાયટી અગર તેના સભાસદો લીફટ તથા ફાયર સીટસ્ટમ મેઈન્ટેઈન કરવામાં તેમજ લીફટ તથા ફાયર સીટસ્ટમનું લાયસન્સ રીન્યુ કરવામાં કસુર કરે અને લીફટ તથા ફાયર સીસ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહી અને આવી ખામીને કારણે થયેલ નુકશાન રીપેર કરવા માટે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને જવાબદારી ઠેરવી શકાય નહી. ઉપરોકત જણાવેલ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા તેના સભાસદોની રહેશે સહી. જે નિયમોનું પાલન કરવામાં કસુર કરવામાં આવશે તો રેરા હેઠળ કોઈપણ પ્રકારની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહી.

(૨૩) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગમાં બેઈઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કિંગની સુવિધા

આપવામાં આવેલ છે. જે પાર્કિંગની સુવિધાનો ઉપયોગ મોટર સાયકલ તથા કારપાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે સહી. એ સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે સદર જગ્યાઓ ઉપયોગ–ઉપભોગ કરવાનો નથી.

(૨૪) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામની બાંધનાર બિલ્ડીગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગના તમામ સભ્યોએ બીજા પક્ષના સોસાયટીના પેટા–નિયમ, નિયમ તેમજ ઠરાવોનું પાલન કરવાના રહેશે સહી તેમજ કોમન ફેસીલીટીઝની સુવિધાઓના નિભાવવા માટે જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજા પક્ષના સોસાયટી નકકી કરે તો તે રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ નિયમિત પણે ચુકવવાની રહેશે સહી.

(૨૫) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધી સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગની નીચેની તળની જમીન હમો બીજા પક્ષના સોસાયટીએ ગુજરાત સહકારી કાયદાની જોગવાઈ મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાને કે અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે કે પ્રકારે તબદીલ કરેલ નથી. સબબ, ભવિષ્યમાં બાંધકામ તળેની જમીન બાબતની તમો પહેલા પક્ષનાની કે અન્ય કોઈપણ સભાસદ કે વખતો–વખતના એકમ ધારણકર્તાઓની કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર કે દર–દાવો ચાલશે નહી. આમછતાં, જો કોઈપણ તર–તકરાર ઉપસ્થિત કરે–કરાવે તો તે આથી રદબાતલ અને નિરર્થક થાય અને ગણાય સહી.

(૨૬) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિકલત ધ સીટાડેલ ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે પ્રોજેકટના ડેવલપર તરીકે ત્રીજા પક્ષના ચાલી આવેલા છે. ત્રીજા પક્ષના યાને ડેવલપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય પછી અને સક્ષમ સત્તા મંડળ ધ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર ઈસ્યુ કરવામાં આવે તે પછી, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેવા ફેરફારની વિગતો રજુ કરીને ફાળવણી મેળવનાર યાને તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાને સર્મથિત કરશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફરેફાર ૩ ટકા વધારે હોવો જોઈશે નહી. ત્રીજા પક્ષના ધ્વારા આખરી કાર્પેટ વિસ્તારમાં ઘટાડો થવાના કિસ્સામાં આ રીતે થવા પામેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદની અંદર હોય તો ત્રીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ચુકવાયેલા વધારાના નાણાં, તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા આવા વધારાના ચૂકવાયેલા નાણાંની તારીખથી ૯ ટકાના વાર્ષિક

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી	ત્રીજા પક્ષનાની સહી
....	....	....
....	....	

<u>**વ્યાજ સહિત, ૪૫ દિવસની અંદર પરત કરવાના રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કાર્પેટ વિસ્તારમાં વધારો થવાના કિસ્સામાં ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવણી કરવા માટેના ચુકવણી પત્રકના તે પછીના ચુકવણીના સીમાંકત અનુસાર તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે, આવી તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારમાં થયેલ સમજૂતી અનુસાર પ્રતિ સ.ચો.મી.ના સમાન દર અનુસાર કરવાની રહેશે સહી.**</u>

(૨૭) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ફેસલીટીનો કબજો બીજા પક્ષના સોસાયટી સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે તેના લગતા સ્ટામ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય પ્રકારના જે કોઈપણ ખર્ચા થાય તો તે તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષના સોસાયટીના સભાસદોએ ભોગવવાના રહેશે સહી. જે અંગે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૨૮) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત આ અગાઉ હમો બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ કોઈને કોઈપણ રીતે વેચાણ આપવા કરાર કર્યો નથી કે ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ ઈત્યાદી હરકોઈ રીતે કે પ્રકારે તબદીલ કરી નથી કે એની ઉપર કોઈ લોન લીધી નથી કે ગીરોમાં નથી કે કોઈના બોજામાં, ચાર્જમાં કે અવલજપ્તીમાં નથી કે કોઈની જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે તેના પર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારના ખાધા–ખોરાકી, ભરણ–પોષણ, રહેણાંકનો કે ઈઝમેન્ટનો કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકકો નથી કે સદર મિલકત એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીર્ઝવેશન નથી તેમજ સદર મિલકત કોઈપણ ફોજદારી, રેવન્યુ કોર્ટ, સરકારી, અર્ધ સરકારી કે લોકલબોડી, સુરત મહાનગર પાલિકા વિગેરે કોઈપણ કચેરીઓના કોઈપણ અધિકારી સમક્ષ કે કોઈપણ ટ્રીબ્યુનલ, એપેલેટ ઓથોરીટી, હાઈકોર્ટ, સુપ્રીમ કોર્ટ, ઈન્કમટેક્ષ, જી.એસ.ટી., જિલ્લા પંચાયત કચેરી વિગેરે સમક્ષ ચાલતા કોઈપણ પ્રકારના પ્રકરણની વિષય–વસ્તુ નથી કે તેવા કોઈપણ પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી. ટુંકમાં, તમો પહેલા પક્ષનાને ફાળવેલ મિલકત તદ્દન નકરજી, નબોજી અને નજોખમી છે.

(૨૯) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને લગતા બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના કબજામાં ચાલી આવેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની નકલ તમો

પહેલા પક્ષનાને ચકાસણી માટે સુપ્રત કરેલ છે અને સદર મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોકખા તથા માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે ચકાસણી કરી–કરાવી લીધેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ બાબતે કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી સાથે ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

(૩૦) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીગના એલીવેશનને તેમજ સ્ટ્રકચરને તેમજ કોમન ફેસીલીટીની સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય એવા કોઈપણ હકકો ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ નથી.

(૩૧) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત **ધ સીટાડેલ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગના સુરત મહાનગર પાલિકાએ મંજુર કરેલ પ્લાન તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વિગરે દસ્તાવેજોની તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે જાતે તથા તમારા આર્કીટેક મારફતે ચકાસણી કરી–કરાવી લીધેલ છે. જેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન તથા બાંધકામ કરવાની પરવાનગીના અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી સાથે કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

(૩૨) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપર બીજા પક્ષના સોસાયટીએ કે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરવાનો નથી કે સદર મિલકતના ટાઈટલના ન્યુનતા આવે તેવા કોઈપણ પ્રકારના કૃત્યો કરવા–કરાવવાના નથી.

(૩૩) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના અનુસંધાને તમો પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે હાલનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. તમો પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલકતમાં હાલના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન વેચાણ રાખેલ છે. હાલના કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તમો પહેલા પક્ષના પછીના નવા ખરીદનારાઓને પણ લાગુ પડશે સહી. જે અંગેની સ્પષ્ટ સમજણ સાથે સદર મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ છે સહી.

<u>પહેલા પક્ષનાની સહી</u>	<u>બીજા પક્ષનાની સહી</u>	<u>ત્રીજા પક્ષનાની સહી</u>
....	....	....
....	....	

(૩૪) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવા માટે જે જે ડેકલેરેશનો કરાવવાના હોય તે તમામ બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ અગર જરૂર પડયે ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો–વખતના ભાગીદારોએ આપવાના છે સહી.

(૩૫) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરાર અંગેના સ્ટામ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ, વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ રાખનાર યાને ખરીદનારાને શીરે છે સહી.

(૩૬) આપણે પક્ષકારો અરસ્પરની સંમતિથી હાલના કરારની શરતોમાં લેખિત સંમતિથી સુધારો–વધારો કરી કરી શકાશે સહી.

(૩૭) આપણે પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવી ન શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધિ અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રેરા એકટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ સત્તા મંડળને તકરાર મોકલવાની રહેશે સહી.

(૩૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે સહી.

(૩૯) આપણે પક્ષકારોએ ઉપર જણાવેલ તમામ શરતોનું સંનિષ્ઠાપુવર્ક, પ્રમાણીકપણે પાલન કરવાનું છે સહી. જો હરકોઈ એક પક્ષના કસુર કરે તો હર કોઈ બીજા પક્ષના આ કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરારનો વિશેષ અમલ સુરત કોર્ટની હુકમતમાં કરાવવા હકકદાર થાય સહી અને ગણાય સહી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી	ત્રીજા પક્ષનાની સહી
....	....	....
....	....	

<u>–:: પરિશિષ્ટ–અ ::–</u>

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : અડાજણ, મોજે ગામ : અડાજણના બ્લોક/રેવન્યુ સર્વે નં.**<u>૬૫૮/પૈકી/પૈકી ૨, ૬૫૮/પૈકી ૧, ૬૫૮/પૈકી/૧ પૈકી ૪ તથા ૬૫૮/પૈકી/૧ પૈકી (સબ–પ્લોટ નં.૧)</u>** થી નોંધાયેલ જમીન કે જેનું ગામ નમુના નં.૭/૧૨ મુજબ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૫૫૬ સ.ચો.મી., ૫૫૬ સ.ચો.મી., ૫૫૬ સ.ચો.મી. તથા ૫૫૬ સ.ચો.મી. મળી કુલ્લે ૨૨૨૪ સ.ચો.મી. વાળી જમીન કે જેને **<u>ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦(અડાજણ)</u>** લાગુ પડતાં **<u>ફાયનલ પ્લોટ નં.૩</u>** ફાળવવામાં આવેલ છે કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે **<u>૧૮૦૨ સ.ચો.મી.</u>** વાળી બીનખેતીની જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની જમીન.

<u>–:: પરિશિષ્ટ – બ ::–</u>

<u>–:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત ::–</u>

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : અડાજણ, મોજે ગામ : અડાજણના બ્લોક/રેવન્યુ સર્વે નં.**<u>૬૫૮/પૈકી/પૈકી ૨, ૬૫૮/પૈકી ૧, ૬૫૮/પૈકી/૧ પૈકી ૪ તથા ૬૫૮/પૈકી/૧ પૈકી (સબ–પ્લોટ નં.૧)</u>** થી નોંધાયેલ જમીન કે જેનું ગામ નમુના નં.૭/૧૨ મુજબ અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૫૫૬ સ.ચો.મી., ૫૫૬ સ.ચો.મી., ૫૫૬ સ.ચો.મી. તથા ૫૫૬ સ.ચો.મી. મળી કુલ્લે ૨૨૨૪ સ.ચો.મી. વાળી જમીન કે જેને **<u>ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦(અડાજણ)</u>** લાગુ પડતાં **<u>ફાયનલ પ્લોટ નં.૩</u>** ફાળવવામાં આવેલ છે કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે **<u>૧૮૦૨ સ.ચો.મી.</u>** વાળી **<u>"વિજયવલ્લભ કો.ઓ.હા.સો.લી."</u>** ની માલિકીની જમીન ઉપર **<u>"ધ સીટાડેલ"</u>** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગના **<u>   માળ</u>** ઉપર આવેલ **<u>દુકાન/ઓફીસ નં.   </u>** વાળી મિલકત કે જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી. વાળી મિલકત કે જેનું **<u>કારપેટ એરીયા</u>** મુજબ ક્ષેત્રફળ **<u>................. સ.ચો.મી.</u>** વાળી મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા રાસુકી સગવડોના વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત. જેની ચર્તુ: દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમ :

<u>પહેલા પક્ષનાની સહી</u>	**<u>બીજા પક્ષનાની સહી</u>**	**<u>ત્રીજા પક્ષનાની સહી</u>**
....	....	....
....	....	

એણી વિગતનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ હમારી તન અને મનની સંપુર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બીનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ, ધાક ધમકી કે પ્રલોભન વગર સ્વેચ્છાએ યાને હમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરી આપ્યો છે. જે બીજા પક્ષના સોસાયટી તથા ત્રીજા ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો–વખતના ભાગીદારો સકસેસર્સ, સરવાઈવરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એર્ટોનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને થાય સહી.

બીજા પક્ષના ::–

....

(શ્રી ....)

પ્રમુખશ્રી

વિજય વલ્લભ કો. ઓ. હા. સો લી.

....

(શ્રી ....)

મંત્રીશ્રી

વિજય વલ્લભ કો. ઓ. હા. સો લી.

ત્રીજા પક્ષના ::–

....

મેસર્સ વિજય વલ્લભ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ....

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી	ત્રીજા પક્ષનાની સહી
....	....	....
....	....	

– :: શિડયુલ :: –

આ કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના ::–	**ફોટો**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

....

આ કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના ::–	**ફોટો**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

..
(શ્રી ....)
પ્રમુખશ્રી
વિજયવલ્લભ કો. ઓ. હા. સો. લી.

..
(શ્રી ....)
મંત્રીશ્રી
વિજયવલ્લભ કો. ઓ. હા. સો. લી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**	**ત્રીજા પક્ષનાની સહી**
....	....	....
....	....	

મોજે ગામ : અડાજણ, ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦(અડાજણ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૩ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન ઉપર ધ સીટાડેલ ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં............. વાળી મિલકત.

આ કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરારમાં સંમતિ આપનાર યાને ત્રીજા પક્ષના ::–

ફોટો

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

....
મેસર્સ વિજય વલ્લભ ડેવલપર્સ – એક ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી
..

પહેલા પક્ષનાની સહી

....

....

બીજા પક્ષનાની સહી

....

....

ત્રીજા પક્ષનાની સહી

....