–:: વેચાણ અંગેનો કરાર ::–

(રેરા રજીસ્ટ્રશન નં.....................................)

તા................................. ના અંગ્રજી દિને...

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

<u>આ વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી</u>

નામઃ-..
ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતનાં : હિન્દુ,
રહેવાસી : ....

(જેઓને હવે પછીથી આ વેચાણ કરારનાં લેખમાં તમો પહેલા પક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં તમો પહેલા પક્ષના પોતે તથા તમારા વંશ–વાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)
<u>જોગ લિ....</u>

<u>આ વેચાણ કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર</u>
ાા મેસર્સ સ્વાગત ઈન્ફ્રા ાા એક ભાગીદારી પેઢી,

PAN : AEJFS2871L
ઠેકાણું : બ્લોક નં. ૩૯, એફ. પી. નં. ૪૭, ટી. પી. નં. ૬૩, પ્રાઈમ પોઈન્ટની બાજુમા, ન્યુ બમરોલી રોડ, વડોદ, સુરત. **વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટ કર્તા ભાગીદાર,**
શ્રી કમલેશકુમાર વીઠ્ઠલભાઈ વેકરીયા
ઉ.આ.વ. : ૩૫, ધંધો : વેપાર , જાતનાં : હિન્દુ,
રહેવાસી : એ–૫૮, આર્શીવાદ રેસીડેન્સી, અલથાણ, સુરતના.

(જેઓને હવે પછીથી આ વેચાણ કરારનાં લેખમાં અમો બીજા પક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં અમો બીજા પક્ષના પોતે તથા અમારા વંશ–વાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ વેચાણ કરારના લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે

:–

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે ગામ વડોદ ના રે.સ.નં. ૩૫/૨ પૈકી, બ્લોક નં.૩૯ થી નોંધાયેલી જમીન જેનું ૭×૧૨ મુજબનું ખેડવા લાયક ક્ષેત્રફળ ૧–હેકટર, ૧૪–આરે, ૦૦ પ્રતિઆરે યાને ૧૧૪૦૦ ચો.મી. તથા પો.ખરાબો ૦–હેકટર, ૦૨–આરે, ૦૦ પ્રતિઆરે યાને ૨૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૧૬૦૦ ચો.મી., આકાર રૂા.૧૨.૧૦ પૈસા વાળી જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૩ (વડોદ) લાગુ પડતા ઓ.પી.નં. ૪૭, ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૦૦ ચો.મી., ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૭, ક્ષેત્રફળ ૭૫૪૦ ચો.મી. વાળી જુની શરતની, રેસીડન્ટ ઝોનની, બીન–ખેતીની જમીન, તે જમીનમાં **"સ્વાગત હોમ્સ"** ના નામથી **રેસીડેન્શીયલ કમ કોર્મશીયલ** હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

સદરહુ કરારવાળી જમીનની ટાઈટલ અંગેની હકીકત એવી છે કે :–

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી (હાલ મજુરા)ના, મોજે ગામ વડોદના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૫/૨ પૈકી ની ૩–એકર, ૦૪–ગુંઠા ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન સને.૧૯૪૮–૪૯ ના વર્ષ અગાઉથી રણછોડજી દયાળજી ની માલિકીની ચાલી આવેલ અને સદરહુ જમીનમાં કલાણભાઈ સોમાભાઈ ગણોત હક્કે ખેતી કરતા ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ મે.મામલતદાર સાહેબના હુકમ નં.ટેનન્સી/અપીલ ૨૯૫/૬૨ ના તા.૧૫–૧૦–૬૩ મુજબ સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૫/૨ પૈકી વાળી જમીનની ખરીદ કિંમત નક્કી થયેલ. અને તે મુજબ સદરહુ જમીનમાં ચાલી આવેલ ગણોતિયા કલાણભાઈ સોમાભાઈને ગણોતધારાની કલમ ૩૨(ગ) મુજબ ખરીદ કિંમત ભરપાઈ કરવા માટેનો હુકમ કરેલ. જે ટેનન્સી કાયદાની કલમ ૩૨(ગ) મુજબ વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ ઉપર નોંધ નં. ૬૪૩ થી તા.૨૮–૦૪–૬૪ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક કલાણભાઈ સોમાભાઈનું તા.૨૧–૧૨–૯૪ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) માનીબેન તે કલાણભાઈ સોમાભાઈની વિધવા (૨) રતીલાલ કલાણભાઈ (૩) કુન્તાબેન કલાણભાઈ (૪) નગીનભાઈ કલાણભાઈના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ ઉપર નોંધ નં.૧૦૪૯ થી તા.૦૧–૦૫–૯૮ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૧–૦૧–૯૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ પ્રાદેશિક ફેરફાર મુજબ વડોદ ગામનો ચોર્યાસી તાલુકા માંથી નિકાલ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નંબર ૧૫૭૮ થી તા.૨૯–૦૬–૨૦૦૭ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. તથા પ્રાદેશિક ફેરફાર મુજબ વડોદ ગામનો સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ થયા અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નંબર ૧૫૭૯ થી તા.૩૦–૬–૨૦૦૭ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ રેકર્ડ પ્રમોલગેશન ના કામે જરૂરી સુધારા હુકમ જે–તે બ્લોકો વાળી જમીનને લગતા થયેલ. તેમાં સદરહુ જમીનના કામે ખરાબા અંગેનો સુધારો મે.મામલતદારશ્રી સીટી તાલુકાના હુકમ નં.જમન/પ્રમોલગેશન/સુધારા હુકમ/મોજે.વડોદ/રજી.૮૭/૦૮ તા.૧૨–૦૬–૦૮ ના હુકમ થી થયેલ. જેના અનુસંધાનમાં સદર બ્લોક નં.૩૯ વાળી જમીનમાં ખરાબો ૦–૦૨–૦૦ લખવો. જે રેકર્ડ પ્રમોલગેશન અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નં. ૧૮૫૯ થી તા.૩૦–૦૬–૨૦૦૮ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૦૫–૦૯–૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી માનીબેન તે કલાણભાઈ સોમાભાઈની વિધવા નું તા.૨૬–૧૧–૦૫ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફ્લેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

(૧) રતીલાલ કલ્યાણજીભાઈ પટેલ (૨) કુન્તાબેન કલ્યાણજીભાઈ પટેલ (૩) નગીનભાઈ કલ્યાણજીભાઈના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તરીકે ચાલતા હોવાથી મર્હુમ માનીબેન તે કલાણભાઈ સોમાભાઈની વિધવાનું નામ કમી થયેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ ઉપર નોંધ નં.૨૯૯૨ થી તા.૦૬–૦૮–૨૦૧૩ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૩૦–૧૦–૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત રીતેના ગણોતીયા કલાણભાઈ સોમાભાઈએ નક્કી કરેલ ખરીદ કિંમત ભરપાઈ કરી દીધેલ. જેથી મે.મામલતદાર સાહેબ અને કૃષિપંચ (ગણોત) તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતનાએ તા.૨૨–૦૮–૨૦૧૩ ના રોજ નં.ગણોત/વડોદ/૩૨(એમ)/વશી ૧૬૪૯/૧૩ અરજી રજી.નં.૧૪૦/૧૨–૧૩ થી કલમ ૩૨ (એમ) ના પ્રમાણપત્ર ના આધારે બીજા હક્કમાંથી રણછોડજી દયાળજીનું નામ કમી કરીને કલાણભાઈ સોમાભાઈને સદરહુ જમીનના ખરીદનાર તરીકે ગણવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ ઉપર નોંધ નં. ૩૦૧૦ થી તા.૦૭–૦૯–૧૩ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૫–૧૧–૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી રતીલાલભાઈ કલાણભાઈનું તા.૧૭–૦૭–૨૦૧૫ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) સુખીબેન તે રતીલાલભાઈ કલાણભાઈની પત્ની (મરણ), (૨) મંજુબેન રતીલાલભાઈ, (૩) ભાનુબેન રતીલાલભાઈ, (૪) અશોકભાઈ રતીલાલભાઈ (મરણ), (૫) જનકભાઈ રતીલાલભાઈ, (૬) પ્રદિપભાઈ રતીલાલભાઈ (અપરિણીત મરણ), (૭) જશુબેન તે અશોકભાઈ રતીલાલભાઈની વિધવા, (૮) પારૂલબેન અશોકભાઈ, (૯) જીગ્નેશભાઈ અશોકભાઈ, (૧૦) હેમાબેન અશોકભાઈ પૈકી અનુક્રમ નં.(૨),(૩),(૫) તથા (૭) થી (૧૦) ના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ ઉપર નોંધ નં.૩૨૬૫ થી તા.૦૯–૧૦–૨૦૧૫ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૦૯–૧૨–૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબના જમીન માલીકોએ મે.કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતનાને સદરહુ જમીનને બીનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટેનું પ્રિમીયમ ભરપાઈ કરી જુની શરતમાં તબદીલ કરવા અરજી કરેલ. જેના અનુસંધાને મે.કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં.ગણત–૪/વશી.૨૮૮૪ થી ૨૮૯૯/૨૦૧૬ ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૫૩૨૨, તા.૨૪–૦૫–૨૦૧૬ થી સદરહુ જમીનને બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરતો હુકમ કરેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નં. ૩૪૯૮ થી તા.૩૧–૦૫–૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૦૧–૦૮–૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો (૧) જશુબેન તે અશોકભાઈ રતીલાલભાઈની વિધવા, (૨) ભાનુબેન રતીલાલભાઈ, (૩) હેમાબેન અશોકભાઈ, (૪) જનકભાઈ રતીલાલભાઈ, (૫) કુન્તાબેન કલાણભાઈ, (૬) મંજુબેન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

રતીલાલભાઈ, (૭) પારૂલબેન અશોકભાઈ, (૮) જીગ્નેશભાઈ અશોકભાઈ, (૯) નગીનભાઈ કલાણભાઈ નાઓ પાસેથી (૧) પ્રકાશભાઈ ભનુભાઈ આસોદરીયા, (૨) રજનીભાઈ બાબુભાઈ જોધાણી, (૩) કાંતીભાઈ પોપટભાઈ જોધાણી, (૪) મુકેશભાઈ દેવશીભાઈ આસોદરીયા, (૫) કમલેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ વેકરીયા, (૬) હરેશભાઈ મનુભાઈ આસોદરીયા, નાઓએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર (રાંદેર ઝોન) સાહેબની કચેરીએ અનુક્રમ નં. ૬૬૦ થી તા.૧૩/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૬ ઉપર નોંધ નં. ૩૫૪૨ થી તા.૧૩/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. પરંતુ તે નોંધ જરૂરી પુરાવા રજુ ન કરવાના કારણે નોંધ તા. ૨૨–૦૯–૨૦૧૬ ના રોજ નામંજુર થયેલ. જે નીર્ણયથી નારાજ થઈ સદરહુ જમીન માલીકોએ સદર નોંધ નં. ૩૫૪૨ તા. ૧૩–૦૭–૨૦૧૬ બાબત મે.નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત, સુરત સમક્ષ રીવીઝન અરજી કરેલ. જે કામે મે.નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત, સુરતના હુકમ નં. આર.ટી.એસ./અપીલ નં. ૨૮૬/૨૦૧૬ તા. ૦૮–૧૨–૨૦૧૬ થી ગામ દફતરે પડેલ ફેરફાર નોંધ નં. ૩૫૪૨ તા. ૧૩–૦૭–૨૦૧૬ જે સર્કલ ઓફીસર મજુરાએ તા. ૨૨/૦૯/૨૦૧૬ થી નામંજુર કરવાનો નીર્ણય રદ કરી ગામ દફતરે પડેલ ફેરફાર નોંધ ૩૫૪૨ તા. ૧૩–૦૭–૨૦૧૬ ને પ્રમાણીત કરવા હુકમ કરેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નં. ૩૬૫૦ તા. ૨૪–૧૨–૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા ૨૩–૦૨–૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. આમ ત્યારથી સદર જમીનનાં (૧) પ્રકાશભાઈ ભનુભાઈ આસોદરીયા, (૨) રજનીભાઈ બાબુભાઈ જોધાણી, (૩) કાંતીભાઈ પોપટભાઈ જોધાણી, (૪) મુકેશભાઈ દેવશીભાઈ આસોદરીયા, (૫) કમલેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ વેકરીયા, (૬) હરેશભાઈ મનુભાઈ આસોદરીયા, નાઓ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત જમીન માલીકોએ સદરહુ જમીનને બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા અંગેની મુદતમા વધારો કરી આપવા મે.કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરેલ અને તે અરજીના અનુસંધાને મે.કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ નં. ગણત/૨/વશી/૨૩૪/૧૭ રજી. નં. ૧૩/૧૭ તા.૦૬–૦૪–૨૦૧૭ થી સદરહુ જમીનને બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા અંગેની મુદતમા ૬–માસ (તા.૨૩–૦૫–૨૦૧૭ સુધી) ની મુદત વધારો કરી આપેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નં. ૪૧૧૧ થી તા.૧૫–૦૬–૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૦૧–૦૮–૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત જમીન માલીકોએ સદરહુ જમીનને બિનખેતીના રહેણાંક કમ વાણીજયના હેતુ ફેર માટે સુધારા હુકમ કરવા અરજી કરેલ. જેના અનુસંધાને મે.કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં ગણત/૩/વાણીજય/ રજી. નં. ૨૮/૨૦૧૭/વશી.૩૧૦૬/૨૦૧૭ તા. ૧૪/૦૯/૨૦૧૭ થી સદરહુ જમીનને બિનખેતીના રહેણાંક કમ વાણીજયના હેતુ માટેનો સુધારા હુકમ કરેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નં. ૪૧૬૭ થી તા.૨૭–૦૯–૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૨૨–૦૯–૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન માલીકોએ સદરહુ જમીનને બિનખેતીમા રૂપાંતર કરવા માટે મે.કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતનાને અરજી કરેલ. અને તે અરજીના અનુસંધાને મે.કલેકટર સાહેબશ્રીએ તેઓના **હુકમ નં. (એ) જમન/તત્કાલ/Sr.No. 299/17/ID No. 212253/ વશી / રજી. નં. ૮૬૦૦ થી ૮૬૧૫/૨૦૧૭ થી તા.૦૯/૧૧/૨૦૧૭** ના રોજ સદરહુ જમીનને જમીન મહેસુલ કાયદાના પ્રબંધો હેઠળ બીનખેતીમાં તબદીલ કરેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામના રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ઉપર નોંધ નં. ૪૨૫૭ થી તા.૧૩/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટ ના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલીકામાં પાસ કરાવવામાં આવેલ છે. જે સંદર્ભમાં **સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી ડેવલપમેન્ટ પરમીશન ટી.ડી.ઓ. / ડીપી / નં. ૨૩૮, તા.૨૪/૦૩/૨૦૨૨** ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ઉપરોકત માલીકોની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ હેઠળની જમીન અમો બીજા પક્ષના યાને **॥ મેસર્સ સ્વાગત ઈન્ફ્રા ॥ નામની ભાગીદારી પેઢી** એ મજકુર માલીકો પાસેથી **રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૪૩૫, તા.૩૦/૦૩/૨૦૨૨** ના રોજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નં. ૫૦૪૪ થી તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. આમ મજકુર અમો બીજા પક્ષના **॥ મેસર્સ સ્વાગત ઈન્ફ્રા ॥ એક ભાગીદારી પેઢી** સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૭ ક્ષેત્રફળ ૭૫૪૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનના સંપુર્ણ માલીક મુખત્યાર બનેલ છીએ.

સદરહુ મોજે ગામ : વડોદ ના જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૫/૨ પૈકી, નવા રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૯, બ્લોક નં. ૩૯, થી નોંધાયેલ જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૧–૧૬–૦૦ ચો.મી. છે જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૬૩ (વડોદ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૭ ફાળવવામાં આવેલ અને તે મુજબ તેનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૭૫૪૦ ચો.મી. થી નોંધાયેલ બિનખેતી થયેલી જમીન છે તે જમીનમાં અમો બીજા પક્ષના **॥ મેસર્સ સ્વાગત ઈન્ફ્રા ॥ નામની ભાગીદારી પેઢી** એ જરૂરી પરવાનગીઓને આધિન **"સ્વાગત હોમ્સ"** ના નામથી **રેસીડેન્શીયલ કમ કોર્મશીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીગો**નું આયોજન કરેલ છે. **જેમા ૧૪ માળનુ એક એવા કુલ્લે ૯ બિલ્ડીગો તથા એક નંગ ભોયરાનુ તથા દુકાનોનુ** આયોજન કરેલ છે.

સદરહુ યોજના અંગે પ્રમોટર યાને પ્રાયોજક યાને અમો બીજા પક્ષના દ્વારા (Real Estate Regulatory Act) રેરા **નોંધણી સર્ટીફિકેટ નં. : ....થી................**ના રોજ મેળવવામાં આવેલ છે. જે અંગેની ખાતરી પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે. જે સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ સદર વેચાણ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે **પરીશીષ્ટ–૧** મા જણાવેલ છે, તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોઈ, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ઈમારતનુ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફ્લેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

બાંધકામ કરવાનો, તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો અમો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર ધરાવીએ છીએ.

પહેલા પક્ષનાએ, ઉકત પરીયોજનાના તબકકામા બંધાય રહેલા, સદરહુ કરારના **પરીશીષ્ટ–૨** મા જણાવેલ મીલકતની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરેલ છે. અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી મજકુર મીલકત**નુ** વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષના તરફથી વેચાણ રાખવા માંગણી કરવામાં આવેલ ફલેટ/દુકાન વાળી મીલકત સંદર્ભમાં સદર યોજનાના તમામ ટાઈટલ દસ્તાવેજો, અને અમો બીજા પક્ષનાના આર્કીટેકટ (એન્જીનીયર) શ્રી ભવદીપભાઈ વલ્લભભાઈ હીરાણી દ્વારા તૈયાર કરેલ આખી યોજનાના સંલગ્ન લે–આઉટ પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન સહીતના તમામ મંજુર પ્લાન, બિનખેતીના હુકમ, રેવન્યુ રેકર્ડ, રેરા સર્ટીફીકેટ તથા રેરા અધીનીયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધીનીયમ તરીકે કરવામા આવ્યો છે) દ્વારા બનાવવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરાવેલ છે. તે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ સંતોષ છે જે તમો પહેલા પક્ષના કબુલ રાખો છો.

સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પ્રથમ પક્ષનાએ તપાસી છે. અને સમજી વિચારીને આ મીલકત / ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે એપાર્મેન્ટના નકશાના અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી જોડવામા આવેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉકત મકાન અંગેનુ પુર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત અમો બીજા પક્ષનાએ મેળવવાની રહેશે સહી.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલીકા તથા સરકારશ્રી એ જે શરતો તથા નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનુ પાલન બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાર કરતી વખતે અને ઉકત મકાનનુ બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ રહેશે અને તે શરતો તથા નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા ઉકત મકાન અંગેનુ પુર્ણતાનુ અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે.

ઉકત મીલકત (ફલેટ/દુકાન) નો **કારપેટ એરીયા ....ચો.મી.છે**. (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દીવાલો, સર્વિસ શાફટ, એક્ષકલુજીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમા એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતી તમોને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમોએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફલેટ/દુકાન ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમા સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારી પર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલો ખાત્રીઓ અને બાહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા તમોએ, અમો બીજા પક્ષના પાસેથી જે ફલેટ/દુકાન વેચાણ રાખવા નકિક કરેલ છે, તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી રૂા. ....અંકે રકમ રૂપિયા ....પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ અમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વિકારે છે, તેમજ બાકી રહેતી રકમ તમો પહેલા પક્ષના અમો બીજા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ જણાવેલ રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે

ઉકત અધીનીયમ ની કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉકત મીલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામા આવશે.

કરારમા જણાવવામા આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના સદરહુ કરારના **પરીશીષ્ટ–૨** મા જણાવેલ મીલકત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામા આવે છે કે....

(૧) બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન પર ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા **મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્શીયલ કમ કોર્મશીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો**નું આયોજન કરેલ છે. **જેમા ૧૪ માળનુ એક એવા કુલ્લે ૯ બિલ્ડીગો તથા એક નંગ ભોયરાનુ તથા દુકાનો** ધરાવતી ઈમારતોનુ બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સતા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામા થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા–વધારા સીવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરકારો કરતા પહેલા પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

(૧એ) (I) સદરહુ કરારના **પરીશીષ્ટ–૨** મા જણાવેલ મીલકત છે તે મીલકતની ઉચ્ચક કીંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે તેમજ અમો બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કીંમતમા **"સ્વાગત હોમ્સ"** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીગ સહીતની ફેસીલીટીની કીમતનો સમાવેશ થતો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

નથી અને તે માત્ર **"સ્વાગત હોમ્સ"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો બીજા પક્ષનાએ ફ્રી–ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૧એ) (ii) મજકુર **"સ્વાગત હોમ્સ"** મા સદરહુ મીલકતનુ કારપેટ એરીયા મુજબનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ ....ચો.મીટર અને મજકુર ફલેટને લાગુ **વોશ એરીયા** આવેલ છે તેનુ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે. તેની કિંમત રૂા..................નકકી કરેલ છે. જે ખરીદનાર તથા વેચનાર બન્ને કબુલ મંજુર છે.

(૧બી) આ કરાર કરવામા આવેલ છે તે પહેલા રૂા. ..../– અંકે રૂા............પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

I) રૂા........./–અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

II) રૂા........./–અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) સદરહુ બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

III) ઉપરોકત અનુક્રમ નં. II નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના .... ટકા (રૂા. ..../–) ની રકમના હપ્તા સમયસર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

IV) રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

V) રૂા........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતમાં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VI) રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતમાં ફલોરીંગકામ તેમજ બારી–બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VII) રૂા........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રૃફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

VIII) બાકી રહેતી રકમ રૂા.......... /– અંકે રૂપિયા એક લાખ પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સદરહુ કરારના **પરીશીષ્ટ–૨** મા જણાવેલ મીલકતના વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી / સદરહુ મીલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

(૧સી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કીંમતમા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામા આવે તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ અમો બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન ચાર્જ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા ગેસ ચાર્જીસ અને અન્ય વેરાઓ વગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલીકીના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મીલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસે વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલીકીના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧ઈ) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સતાથી પહેલા પક્ષનાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ **વાર્ષિક ૯ (નવ)** ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સતા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

(૧એફ) સદરહુ ફલેટ/દુકાનવાળી મીલકતનો કુલ **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે જો કારપેટ એરીયામાં **૩ ટકાની** મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહા નગરપાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષના એ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **૯ (નવ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ** સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ મા થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

(૧જી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સતા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.
નોંધ– પેટા ખંડ (II) (III) મા જણાવવામા આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામા આવશે.

(૨.૧) સ્વાગત હોમ્સના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલીકી દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનીક સતા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણ પત્ર મેળની લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં યોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

(૩) મજકુર **"સ્વાગત હોમ્સ"** ના પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમા આજની તારીખે કુલ **૧૩૫૭૨ ચો.મી.** F.S.I. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નીયંત્રણ વીનીમયમા જણાવેલ વીવીધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વીકાસ નીયંત્રણ વીનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમા મેળવી શકાય તેવી વધારાની F.S.I. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રમીયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૨૭૧૨૨.૯૭ ચો.મી. નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૭૧૨૨.૯૭ ચો.મી. જાહેર કર્યો છે અને એલાટીએ, સુચીત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો એફએસઆઈ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. અને સદરહુ આયોજનમા આ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો સમાવેશ થયેલ છે. જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદા, નિયમનોને આધિન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળયા બાદ, કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની FSI નો કોઇ હકક દાવો એસોસીએશન ઓફ એલોટી યાને સોસાયટીનો રહેશે.

(૪.૧) બીજા પક્ષના સદરહુ પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને મીલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા એ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે **વાર્ષિક ૯ (નવ)** ટકાના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ **વાર્ષિક ૯ (નવ) ટકા**ના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમા જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામા ચુકવણી કરવામા જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંર્દભમા વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામા ૩ (ત્રણ) વખત કસુર કરે તો મજકુરના બીજા પક્ષના આ કરાર રદ કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમા ચુકવવાની રકમમા સંબંધીત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા લેવામા આવતા કરવેરાઓમા પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો કોઈ ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દીન–૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી જે તે સરનામે તથા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી મજકુર કરાર રદ કરવા બાબતનો આશય જણાવવાનો રહેશે. મજકુરના નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં મજકુરના પહેલા પક્ષના ભરપાઈ કરવાની કસુર કરે તો મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુર વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર થાય સહી અને રહેશે સહી.

વધુમા ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામા આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજ ની રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહીત ને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષના ને અવેજ સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાથી બીજા પક્ષનાએ આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબ અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી ઉપરોકત જણાવવામા આવેલ બન્ને વિકલ્પો માથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફટ વગેરેની કંપની સહીતની વિગતો કે જે આ સાથે **એનેક્ષર–સી** થી જોડેલ છે, તે પ્રથમ પક્ષનાએ જાતે તેમજ નિષ્ણાંતો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે જેથી સ્પેસીફીકેશન અને એમેનીટીઝ બાબતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની તર–તકરાર પ્રથમ પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાની રહેશે નહી.

(૬) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭** સુધીમાં અથવા તે પહેલા, પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણમાં હોય એવા કારણોસર સદરહુ મીલકતનો કબજો સુપ્રત

કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા 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–૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ સદરહુ મીલકત જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના સદરહુ મીલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વગેરે
- નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વગેરેનું પાલન કરવાથી
- બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે
- ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વગેરેના કારણે
- પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

  ઉપરોકત કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–

બીજા પક્ષના સુરત મહા નગરપાલીકા પાસેથી સદરહુ મીલકત નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મીલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

(૭.૨) બી.યુ.સી.આવી ગયેલ છે તથા બિલ્ડીંગ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના **૧૫ દિવસની** સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) પહેલા પક્ષના મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–

બીજા પક્ષના તરફથી **ખંડ ૭.૧** મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય **ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ** આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તોપણ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના **૫ વર્ષના** સમયગાળા દરમ્યાન બિલ્ડીંગમાં અથવા સદરહુ મીલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવતા તથા એગ્રીમેન્ટમા દર્શાવેલ સેવાઓમા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમા ગણાશે નહી.

I) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવીધાઓમી સંપુર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ મા તથા કોમન સુવીધાઓના કામની કવોલીટીમા, વર્કમેનશીપમા, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમા તથા સર્વીસીજમા કે અન્ય કોઈ કામમા કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફ્લેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

જેવી કે પ્લાસ્ટરમા, ટાઈલ્સ કામમા, આર.સી.સી. કામમા, પ્લમ્બીંગ કામમા, ઈલેકટ્રીક કામમા, સેનેટરી કામમા તથા અન્ય સર્વીસીસ મા લીફટમા, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમા, પાર્કીગમા તથા અન્ય તમામ કામોમા કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણે ચકાસણી પહેલા પક્ષનાએ કરી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મીકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દીવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફ્ટ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ સારામા સારી રીતે કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાની સદરહુ કામો / ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાના કારણે, અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી બીજા પક્ષનાએ સોપેલ મીકતના કોઈપણ ભાગો ને કે કાર્યો / ચીજો ને નુકશાન થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમા નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામા આવે છે.

II) વધુમા પહેલા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી લેખીત બાહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર ફલેટ/દુકાન તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમા નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરહે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામ કે કર્યો કરશે તો સદરહુ મીલકત / સોસયટીની કોમન સુવીધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ (૩) મા જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(એ) સદરહુ કરારના **પરીશીષ્ટ–ર** મા જણાવેલ મીલકત અને કોમન સુવીધાઓમા કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

(બી) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવીધાઓના કોઈપણ ભાગમા બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટુ પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમા ક્રેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમા આપ–ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવીધાને ક્ષતી પહોચે માટે આવુ કાર્ય પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ નથી.

(સી) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ કરારના **પરીશીષ્ટ–ર** મા જણાવેલ મીલકતમા ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દીવાલ પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગ ના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમા કુદરતી રીતે દીવાલમા નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દીવાલ પર કરવામા આવતી લાપી / પુટટી / પી.ઓ.પી. વિગેરેમા ક્ષાર યુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

(ડી) બિલ્ડીંગ ના તેમજ કોમન સુવીધાઓના કોઈપણ ભાગમા કોર કટીંગ કે ધીસી કામ કરવાનુ નથી.

(ઈ) કોમન સુવીધાઓ તેમજ બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની દીવાલને, વોટર–પ્રુફીંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય / તોડફોડ પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ નથી.

(એફ) ફલેટ/દુકાનમા તેમજ સોસાયટીમા વપરાતી લાઈટો, લીફટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને ફલેટ/દુકાનમા અને સોસાયટી મા સારામા સારી કંપનીનુ સ્ટેબીલાઈજર વાપરવાનુ રહેશે.

(જી) વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાનની સીલીંગમા સલામતીના કરણોસર પ્લાસ્ટર કરવાનુ નથી કારણ કે પ્લાસ્ટર કરવાથી તે સીલીંગમાથી છુટુ પડી જવાની ખુબ જ સંભાવનાઓ હોય છે. જેથી કોઈ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા

કારણોસર બીજા પક્ષનાઓ સીલીંગમા પ્લાસ્ટર કરાવનાર નથી. જે બાબતની ખરીદનાર ને સમજણ આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને ફ્લેટ/દુકાન ખરીદવા નકકી કરેલ છે.

III) વધુમા પહેલા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી લેખીત બાહેધરી આપેલ છે કે, દુકાન વિભાગના સભ્યોએ રેસીડેન્સીયલ વિભાગની કોમન એમેનીટીઝમાં કોઈ દખલગીરી કરવાની નથી તેમજ દુકાન વિભાગની કોમન એમેનીટીઝમાં રેસીડેન્સીયલ વિભાગના સભ્યોએ કોઈ દખલ ગીરી કરવાની નથી. જો આવી કોઈ બાબત ભવિષ્યમા બને તો આ બાબતે અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહુ ઈમારતમા આવેલ દુકાનોની આગળ જે ખુલ્લુ પાર્કીંગ આવેલ છે તે વાપરવાનો હકક એપાર્ટમેન્ટના દુકાન હોલ્ડરો, કબજેદારો નો જ રહેશે. તેમજ સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ પાર્કીંગ તથા બેઈઝમેન્ટ આવેલ છે તે વાપરવાનો હકક ફલેટ હોલ્ડરોનો જ રહેશે, તેમા દુકાન હોલ્ડરોનો પાર્કીંગ વાપરવાનો હકક રહેતો નથી. તેમજ દુકાનોની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીંગનો હકક ફલેટ હોલ્ડરોનો રહેતો નથી અને દુકાન હોલ્ડર્સોએ એપાર્ટમેન્ટના પાર્કીંગમા કે બેઈજમેન્ટમા વાહન પાર્ક કરવાના નથી અને તેનો હકક પણ છે નહી કે રહેશે નહી અને ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ દુકાનોનુ પાર્કીંગ આગળના ભાગે આવેલ ઓટલા પર જ રહેશે.

તમો સદરહુ દુકાન માટેનુ પોતાનુ સાઈન બોર્ડ નીયત કરેલ જગ્યામા નીયત સાઈઝનુ રાખવાનુ છે. ઈમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમા કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ શટરની ડીઝાઈનમા પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એસોસીએશન જે સાઈન કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ દુકાનના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાઈ નીયમો બનાવે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ છે.

(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :–

- જો પહેલા 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 બિલ્ડીંગનાં કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.
- કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મીલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફ્લેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–

- જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.
- કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મીલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ફલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાવનું રહેશે.
- સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા 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 બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૭) લીફટ :–

- પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવ ા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન / કંપની વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારી ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નીયમોનુ પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નીયમોનુ ઉલ્લંઘન કરવામા આવશે તેવા સંજોગોમા બીજા પક્ષકારની કોઈપણ પ્રકારની રેરા ના કાયદામા જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૮) બીજા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોકથ્રુ, હોર્ડીંગઝ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામા આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, ફલેટ/દુકાન બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેજેન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામા આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજેન્ટેશનનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમેનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજેન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દીવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેટ ફલેટ/દુકાન જ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. આ સીવાયના બ્રોશર વિગેરેમા દર્શાવેલ પ્રેજેન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ/ ખરીદનારે કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા–વચકા કે દાવા–દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદ બાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમા આર્કીટેકચરલ હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે, પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાનને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમા બદલાવ કરી શકશે.

(૮) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ કે તેનો કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે તેમજ દુકન નો ઉપયોગ વાણીજયક હેતુ માટે કરી શકશે. સ્વાગત હોમ્સમા આવેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર વહેલા તે પહેલાના ધોરણે મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમા તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનુ રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોસીએશન જે કાઈ ઈમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવીધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે, મીલકત વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મીલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, પાર્કીગ બાબતે વખતો વખત જે કાઈ નીતી નીયમો, ઠરાવો તેમજ બાયલોઝ બાબતે તૈયાર કરે, તેનુ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૯.૧) સદરહુ મીલકત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના યોજનાની જમીન અને સદરહુ **સ્વાગત હોમ્સના** સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલેકે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સતા 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 ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

ખર્ચ વગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે **માસીક એક ચો.ફુટ કારપેટ એરીયાના રૂા............/–** નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત 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.

(૧૧) ઉપર જણાવેલ સુચિત એ.પો.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 બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) તેમજ મજકુર સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જયારે સદરહુ મીલકતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી :–

I. આ યોજના સંદર્ભમાં લેવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકક બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

II. બીજા પક્ષના યોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહા નગરપાલીકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

III. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત રહેલા નથી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

IV. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય યોજનાની જમીન ઉપર અથવા યોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

V. પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને સદરહુ મીલકત તથા તેની બિલ્ડીંગ અંગે સુરત મહા નગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદરહુ મીલકત અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ યોજના, યોજનાની જમીન, સદરહુ મીલકત અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

VII. બીજા પક્ષનાએ આ યોજના અને બિલ્ડીંગ સહીત યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

VIII. બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

IX. પરીયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

X. બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે યોજના (પ્રોજેકટ) અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણા, પ્રિમીયમ વગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહા નગરપાલીકાને ચુકવી દીધેલ છે.

XI. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સીવાય યોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહા નગરપાલીકા તરફથી અથવા કાયદા–કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રાયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :–

I. પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સદરહુ મીલકત / બિલ્ડીંગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને સદરહુ મીલકત જેમાં આવી છે તેનો ઉપયોગ નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધનો કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા

વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહા નગરપાલીકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી.

II. પહેલા પક્ષના સદરહુ મીલકતમાં કે બિલ્ડીંગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા સુરત મહા નગરપાલીકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીંગના માળખા અને મીલકતના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે સદરહુ મીલકત / બિલ્ડીંગ ને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે. તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

III. પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગની તમામ આંતરીક મરામ્મત પોતાના ખર્ચે કરવા–કરાવાની રહેશે અને બિલ્ડીંગને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા સુરત મહા નગરપાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં કે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાનવાળી મીલકતમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનો ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

IV. પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ સદરહુ મીલકતની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ મીલકત તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે.

V. પહેલા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી જમીન કે બિલ્ડીંગને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા ભવિષ્યમાં લેવાપાત્ર કોઈપણ વીમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને એવુ કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહીત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

VI. પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાથી કમ્પાઉન્ડમા અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને સ્વાગત હોમ્સના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થીત થાય તેમજ પેસેજમા કે પાર્કીંગમા કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

VII. બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

VIII. પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકત / બિલ્ડીંગ જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

IX. આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યા સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ મીલકત / બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે, આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેનો અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

X. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે સદરહુ મીલકત અને તેમાં આવેલા બિલ્ડીંગની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મીલકત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

XI. બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદરહુ મીલકત અથવા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત / બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા 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 કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફ્લેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ સદરહુ મીલકત / બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી પહેલા પક્ષના સાથે સદરહુ મીલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, અગાશી, વગેરેને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના 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.

(૧૭) બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી :–

અમો બીજા પક્ષનાએ આ બાનાખતની મુદત દરમ્યાન સદરહુ ફલેટ/દુકાનવાળી મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું ચાર્જ, લીયન, બોજો, તેમજ થર્ડ પાર્ટી ચાર્જ, લીયન, બોજો કરવાનો નથી તેમજ આ કરાર નોટરાઈઝડ/નોંધણી થાય ત્યારબાદ અમો બીજા પક્ષના આ સદરહુ કરારના **પરીશીષ્ટ–૨** મા જણાવેલ મીલકતને ગીરો મુકી શકીશુ નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકીશુ નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહુ મીલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :–

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી.

સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી / નોટરાઈઝડ કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી / નોટરી રૂબરૂમાં કરારની નોંધણી / નોટરાઈઝડ કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી / નોટરી રૂબરૂમાં કરારની નોંધણી / નોટરાઈઝડ થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી / નોટરાઈઝડ માટે સબ– રજીસ્ટ્રાર / નોટરી સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની

ફલેટ/દુકાન ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ / નોટરાઈઝડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર :–

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ / નોટરાઈઝડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ફલેટ/દુકાનવાળી મીલકત અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મોખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારા કરવાનો અધિકારઃ–

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

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલા 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 યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટરેસ્ટ બિલ્ડીંગના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્ર પણે બિલ્ડીંગ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત :–

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

(૨૩) આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :–

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ બિલ્ડીંગના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધિત મીલકતના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરી :–

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા 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.

(૨૫) અમલનું સ્થળ :–

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે **સુરત શહેર** માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી / નોટરાઈઝડ સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી / નોટરી રૂબરૂ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી / નોટરાઈઝડ થયા બાદ જ અમલી બનશે.

(૨૬) પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અથવા નોટરી રૂબરૂ નોટરાઈઝડ કરાવવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં અથવા તો નોટરી સમક્ષ હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલા સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>

શ્રી...

સરનામુઃ....................................

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>

નામઃ- ।। મેસર્સ સ્વાગત ઈન્ફ્રા ।। એક ભાગીદારી પેઢી,

ઠેકાણું : બ્લોક નં. ૩૯, એફ. પી. નં. ૪૭, ટી. પી. નં. ૬૩, પ્રાઈમ, પોઈન્ટની બાજુમા, ન્યુ બમરોલી રોડ, વડોદ, સુરત.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત 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 ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટીઓ :–

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી / નોટરાઈઝ અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :–

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નીયમન અને વિકાસ) અધીનીયમન–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સતા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :–

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન નો અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે. આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમા આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહીઓ કરી છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

–:: પરીશીષ્ઠ–૧ ::–

–:: પ્રોજેકટ વાળી જમીનની વિગત ::–

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી (હાલ મજુરા) ના મોજે ગામ વડોદ ના રે.સ.નં. ૩૫/૨ પૈકી, બ્લોક નં.૩૯ થી નોંધાયેલી જમીન જેનું ૭×૧૨ મુજબનું ખેડવા લાયક ક્ષેત્રફળ ૧–હેકટર, ૧૪–આરે, ૦૦ પ્રતિઆરે યાને ૧૧૪૦૦ ચો.મી. તથા પો.ખરાબો ૦–હેકટર, ૦૨–આરે, ૦૦ પ્રતિઆરે યાને ૨૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૧૬૦૦ ચો.મી., આકાર રૂા.૧૨.૧૦ પૈસા વાળી જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૩ (વડોદ) લાગુ પડતા ઓ.પી.નં. ૪૭, ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૦૦ ચો.મી., ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૭, ક્ષેત્રફળ ૭૫૪૦ ચો.મી. વાળી જુની શરતની, રેસીડન્ટ ઝોનની, બીન–ખેતીની જમીન ઉપર "સ્વાગત હોમ્સ" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતોનુ આયોજન કરેલ છે.

સદરહું **"સ્વાગત હોમ્સ"** ના **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૭**, ની ચર્તુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : લાગુ સબ પ્લોટ / ડિવીઝન નં. ૭૮/બી વાળી જમીન.
દક્ષિણે : લાગુ સબ પ્લોટ / ડિવીઝન નં. ૪૨ વાળી જમીન.
પૂર્વે : લાગુ સબ પ્લોટ / ડિવીઝન નં. ૪૮ વાળી જમીન.
પશ્ચિમે : લાગુ ટી. પી. રોડ.

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

–:: વેચાણ આપેલ મિલકત(ફલેટ/દુકાન)ની વિગત ::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ જમીન/ મિલકત ઉપર આવેલ **"સ્વાગત હોમ્સ"** ઈમારતના **"………ફલોર"** ઉપર આવેલ **" ફલેટ/દુકાન નંબર ….."** થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનુ **કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે …….. ચોરસ મીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે …….. ચોરસ મીટર)** છે, તે રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશયલના બાંધકામ વાળી મિલકત, ઈમારત તળેની જમીનના ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહિતની મિલકત.

–:: પરિશિષ્ટ :૩ ::–
–:: (સહીયારી સુવિધા) ::–

ઉપરોકત જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા સમગ્ર ઈમારતની દાદર તથા ચાલ, લીફટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીથ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ/દુકાન) ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ/દુકાન) હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ કરાર અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી વંચાવી, સમજી વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર લખી આપેલ છે. તે અમોએ તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સ્થળ :– સુરત.

અત્રે ....મતુ તત્રે ....શાખ

બીજા પક્ષનાની સહી:-

X..............................   X.............................

(મેસર્સ સ્વાગત ઈન્ફ્રા ાા એક ભાગીદારી પેઢી,
વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટ કર્તા ભાગીદાર,
શ્રી કમલેશકુમાર વીઠ્ઠલભાઈ વેકરીયા)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

<u>આ વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી</u>

સહી **ફોટો** **ડાબા હાથના અંગુઠાનુ નીશાન**

સહી : ....

<u>આ વેચાણ કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક</u>

ાા મેસર્સ સ્વાગત ઈન્ફ્રા ાા એક ભાગીદારી પેઢી,
વતી અને તરફે અધિકૃત વહીવટ કર્તા ભાગીદાર,
શ્રી કમલેશકુમાર વીઠ્ઠલભાઈ વેકરીયા

સહી **ફોટો** **ડાબા હાથના અંગુઠાનુ નીશાન**

સહી : ....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			

" એનેક્ષર–સી "

સેનેટરી, ફીટીગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

---

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

(૨)બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર,એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ

(૩) દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ

(૫)ફલોરીંગ : ગ્રનામાઈટ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ

(૬) રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે

(૭) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ

(૮) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

(૯)ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતા વાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

(૧૦) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

તદઉપરાંત ઈમારતોમા સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	**ટી. પી. સ્કીમ નં.**	**એફ. પી. નં.**	**સ્વાગત હોમ્સ**	ફલેટ/દુકાન નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	વડોદ	૩૯	૬૩	૪૭			