-: વેચાણ અંગેનો કરાર :-

સંવત : ૨૦૭૬ ના ....ને વારઃ ....વાર, તારીખઃ ....મી, માહે : ...., સને : ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને .....

પહેલા પક્ષવાળા યાને એલોટી યાને વેચાણ લેનાર :-

....

ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : વેપાર, જાતનાઃ હિન્દુ,

રહેવાસી : ....,સુરત.

PAN NO : ……………………..

બીજા પક્ષવાળા યાને પ્રમોટર યાને વેચાણ આપનાર :-

મેસર્સ કિંજલ એક્ષ્પોર્ટ, એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN NO. AAJFK9025A)

ઠેકાણુંઃ સર્વે ન. ૪૬૫, મોજે.કામરેજ,તા.કામરેજ જી.સુરતના

તરફે અને વતી અધિકૃત ભાગીદાર બકુલભાઇ હરીભાઇ ગજેરા,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૪૮, ધંધોઃ વેપાર,

રહેવાસીઃ ૧,વૃશાલનગર કતારગામ પોલીસ સ્ટેશન પાસે, કતારગામ રોડ, સુરત.

જત અમો વેચાણ આપનારા યાને બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાનો આથે આજરોજ આ વેચાણ કરાર કરીએ છીએ કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતનાં કતારગામ વિસ્તારમાં આવેલી મુળ મોજે ગામ કતારગામ, તાલુકો : કતારગામના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭૧ પૈકી વાળી અને હવે ટી.પી સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૨૨ વાળી ૬૪૭૫ સમ ચોરસ મીટર ફાઈનલ પ્લોટ મુજબના ક્ષેત્રફળવાળી વાણિજયના હેતુ મોટે બિનખેતી થયેલી જમીન તથા તેની સાથે

જોડાયેલ રસ્તા તથા ઇઝમેન્ટના હકકો સાથેની જમીન અમો બીજા પક્ષવાળા યાને વેચાણ આપનાર કુલ સ્વતંત્ર,માલીક અને કબજેદાર છીએ. જે બોજા રહીતની જમીન સરકારી રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે અમો બીજા પક્ષવાળા યાને વેચાણ આપનારનાં નામે ચાલે છે. જેને પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં સરળતા ખાતર "સદરહું જમીન" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહું જમીન ઉપર બીજા પક્ષનાં દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "લક્ષ્મી એન્કલેવ-૨" નામની સ્કીમ જેને પછી આ દસ્તાવેજમાં સરળતા ખાતર " સદરહુ સ્કીમ મજકુર સ્કીમ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે..સદરહું સ્કીમમાં **પહેલા માળ આવેલ દુકાન નં. .... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળવાળી અને .... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ.૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ)** ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમા જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ દાદર,પેસેજ, તથા સદરહું સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ જેવી સહીયારી સગવડોઓમાંનો વણ-વહેચાયેલ પ્રમાણસરનાં હિસ્સાની **................ સમ ચો.ફુટ યાને ....** સ.ચો.મી. સહીયારા વપરાશના હકકો સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત જેને કરારમાં "સદરહું મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

૧. મોજે ગામઃ કતારગામ, તાલુકાઃકતારગામના **રેવન્યુ સર્વે નં.૨૭૧ પૈકી વાળી અને હવે ટી.પી સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૨૨ વાળી ૬૪૭૫ સમ ચોરસ મીટર ફાઈનલ પ્લોટ મુજબના** ક્ષેત્રફળવાળી વાણિજયના હેતુ મોટે બિનખેતી થયેલી જમીત્યારબાદ સદરહુ રે.સ.ન.૨૭૧ પૈકી **ટી.પી સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૨૨ વાળી ૬૪૭૫ સમ ચોરસ મીટર ફાઈનલ પ્લોટ મુજબના** ક્ષેત્રફળવાળી જમીનના માલીક હસમુખભાઇ રવજીભાઇ કાનપરીયા પાસેથી હમો પહેલા પક્ષવાળા યાની **મેસર્સ કિંજલ એક્ષ્પોર્ટ, એક ભાગીદારી** પેઢી તાઃ ૦૯/૦૯/૨૦૦૧૯ ના રોજ રજીર્સ્ટડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકૂર દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતનાં સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૨૨૫૬૪ નંબરે તાઃ.૦૯/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ રજીર્સ્ટડ થયેલો. મજકૂર દસ્તાવેજ આધારે મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હસમુખભાઇ રવજીભાઇ કાનપરીયાનું નામ હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૧૧૫૩૭ તાઃ૧૭/૧૦/૨૦૧૯ થી દાખલ થયેલું અને પ્રમાણિત થયેલી છે આમ મજકૂર જમીન બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા,વહિવટમાં ચાલી આવી છે.

સદરહું જમીન ઉપર વાણિજય હેતુના શોપીંગ સેન્ટરના બાંધકામ માટે રજાચિઠ્ઠી તથા પ્લાન પાસ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકામાં અરજી કરેલી જેથી સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાનપાસ કરી બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી રજાચીઠ્ઠી નં.ટીડીઓ/ડીપી/નં./૨૯૬થી તા.૦૭/૦૯/૨૦૧૭ થી મંજુર કરી આપેલ. ત્યારબાદ ફરીથી રીવાઇઝ પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકામાં મંજુરી અર્થે રજુ કરવામાં આવેલા અને તે પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં.એસએમસી/ ૨૨-૧૦-૨૦૨૦/ ૧૧૩૪૯૧૨/ ૦૧/ ૦૧૪૧૧૧ તાઃ ૨૨/૧૦/૨૦૨૦ થી મંજુર કરી આપ્યા છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધારી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ.૧૪ તથા અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે. જે આ કરાર સાથે સામેલ "પરિશિષ્ટ-એ" તરીકે જોડેલ છે.

૨. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ સદર ફાઇનલ પ્લોટવાળી જમીન ઉપર વાણિજય હેતુના શોપીંગ સેન્ટર માટે, રોડ-રસ્તા,પાર્કીગ,મળેલ બાંધકામની મંજુરીઓ તેમજ વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ મેળવીને અને તે મંજુરીઓને આધિન અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, ડ્રેનેજની સગવડો-સવલતો વિગેરે રાખી અમો બીજા પક્ષવાળાએ સદરહું સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું સ્કીમની જમીનની માલીકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો બીજા પક્ષનાનો યાને વેચાણ આપનારનો છે.

૩. ત્યારબાદ સદરહું બીનખેતીની જમીન ઉપર **"લક્ષ્મી એન્કલેવ-૨"** નામથી સ્કીમનું વાણીજયના હેતુ માટેના યુનીટોનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવાની સતા, તથા બીજાપક્ષનાં ભાગીદારી પેઢી તરફે સદર વેચાણ અંગેના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી સહી કરવાની સત્તા તથા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહેવા માટે સદરહું ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર **શ્રી બકુલભાઇ હરીભાઇ ગજેરાને** અધિકૃત કરેલ છે.

૪. સદરહું સ્કીમની જમીન અંગે રજુ થયેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ઉપલબ્ધ તમામ સરકારી કે અર્ધ સરકારી રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહું સ્કીમનાં ટાઇટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ/સર્ટીફિકેટ આ સાથે સામેલ "પરિશિષ્ટ-સી" તરીકે જોડેલ છે. જે બીજા પક્ષવાળાએ તમારા એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાનાં નિષ્ણાંત દ્વારા જોઇ, તપાસી લેવડાયેલ છે અને ત્યારબાદ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સદર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ અને જે અંગે આ

બાનાખતનો કરાર કરેલ છે. સદરહું જમીનના ટાઇટલ અંગે પહેલા પક્ષવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૫. અમો બીજા પક્ષવાળાએ સદરહું સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટનાં કાયદાની જોગાવઇ અન્વયે સદર સ્કીમની નોંધણી ગુજરાત સરકારની રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ ઓર્થોરીટીમાં તા.૨૩/૦૯/૨૦૨૦ના રોજ અનુક્રમ નં.PR/GJ/SURAT CITY/SUDA/CAA07492/230920 થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર/પહોંચ આ કરાર સાથે સામેલ "પરિશિષ્ટ-બી" તરીકે જોડેલ છે.

૬. ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ની કલમ ૧૩ હેઠળ વેચાણ કરાર કરવો અને રજીસ્ટર કરાવવો અનિવાર્ય છે અને તેથી પક્ષકારો આ કરાર કરી લે છે અને તેની રૂએ બીજા પક્ષવાળા શિડયુલ-એ માં વર્ણવેલ એકમવાળી મિલકત પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા અને પહેલા પક્ષવાળા તેવી મિલકત બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ લેવા બંધાય છે.

૭. તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને અમો બીજા પક્ષવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને સદરહુ યોજાનના લે-આઉટ પ્લાન પણ જોયા અને પ્લાન તથા સ્પેસીફીકેશન્સ સમજી લીધા છે અને તે બાંબતે સંતોષ વ્યકત કરેલો અને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તમારી પસંદગીની સદરહું જમીન ઉપર આયોજીત **"લક્ષ્મી એન્કલેવ-૨"** નામથી ઓળખાતી વાણિજયના હેતુની ઇમારતના ....માળ આવેલ **દુકાન નં.** ______ **.............. સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળવાળી અને .... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી** (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ.૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમા જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ દાદર,પેસેજ, તથા સદરહું સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ જેવી સહીયારી સગવડોઓમાંનો વણ-વહેચાયેલ પ્રમાણસરનાં હિસ્સાની **.................... સમ ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી** સહીયારા વપરાશનાં હકકો સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત લેવા અમો બીજા પક્ષવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.................../- અંકે રૂપિયા ....પુરામાં

અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તે મુજબ પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું મિલકત બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. જે અંગે આપણે બન્ને પક્ષકાર આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

શરતો

૧. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સદરહું મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા................../- નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે કિંમતે તમો પહેલા પક્ષવાળા સદરહું મિલકત ખરીદવા સહમત છો અને તે બાબતે તમો પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી.

૨. સદરહું વેચાણ કિંમતમાં સ્કીમની સહીયારી સગવડો જેવી કે, સદરહું મિલકતમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, લિફ્ટ, પેસેજ તથા સદરહું સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા, પાણી કનેકશન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, તથા સદરહું જમીનમાં વગર વહેચાયેલો ભાગે પડતા તમામ હકકો વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે. તે અંગે પહેલા પક્ષવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩. સદરહું સ્કીમનાં બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહીતી અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે આ કરાર સાથે સામેલ "પરિશિષ્ટ-એ તરીકે જોડેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી પહેલા પક્ષવાળાએ યાનીકી વેચાણ રાખનારે પોતાના એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. તે અંગે પહેલા પક્ષવાળાને કોંઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા અને રહેશે.

૪. સદરહું સ્કીમની જમીન અંગે રજુ થયેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ઉપલબ્ધ તમામ સરકારી કે અર્ધ સરકારી રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહું સ્કીમનાં ટાઇટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ/સર્ટીફિકેટ નિષ્ણાંત એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે સામેલ "પરિશિષ્ટ-સી" તરીકે જોડેલ છે. જે પહેલા પક્ષવાળાએ તમારા એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાનાં નિષ્ણાંત દ્વારા જોઇ, તપાસી લેવડાયેલ છે અને ત્યારબાદ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સદર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ અને જે અંગે આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે. સદરહું જમીનના ટાઇટલ અંગે પહેલા પક્ષવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૫. સદરહું સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં મટીરીયલ, સાધન સામગ્રી વિગેરેની માહીતી પહેલા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને આપેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી પહેલા પક્ષવાળાએ યાને વેચાણ

રાખનારે પોતાનાં એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. તે અંગે પહેલા પક્ષવાળાને કોંઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૬. સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કુલ નકકી કરેલ વેચાણ કિંમત રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. તે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. અને સદરહું મિલકતનાં વેચાણ બાનાપેટેરૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા આજરોજ નીચેનાં અવેજનાં પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ વિગતે બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે.

-: વેચાણ અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

અ.નું.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

એ રીતે સદરહુ મિલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજનાં રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ઉપરોકત વિગતે મળેલ છે. જેની આ પહોંચ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ અવેજમાં મજરે ગણી આપવાની છે. જે હકીકત અમો બીજા પક્ષવાળા કબુલ. મંજુર રાખીએ છીએ. જયારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એકમના બાંધકામની પ્રગતિ પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા વખતો વખત બીજા પક્ષવાળા પાસે લેખીત માંગણી કરેથી બીજા પક્ષવાળાએ તેવી માંગણી નોટીસ મળેથી-૭ની મુદતમાં પહેલા પક્ષવાળાને માંગ્યા મુજબની રકમ તે ઉપર ચઢતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય વેરાઓ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે જે નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. જે માટે તમો પહેલા પક્ષવાળા સંમત છો.

રૂા. ....=૦૦	આ કરાર કરતી વખતે અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૩૦% થી વધારે રકમ લેવામાં આવી નથી.
રૂા. ....=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૪૫% થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમનાં પ્લીન્થ લેવલ સુધીનાં કામ વખતે ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂા. ....=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૭૦% થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમનાં સ્લેબ હોય ત્યારે દરેક સ્લેબ ભરવામાં પ્રમાણસરના ધોરણે ચુકવવાનાં રહેશે.

રૂા. ....=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૭૫% થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અદરનું પ્લાસ્ટર,ફલૌરીંગ,બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થયાબાદ ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂા. ....=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૮૦% થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમના સનેટરી ફીટીંગ્સ, કોમન બાંધકામ પૂર્ણ થયાબાદ ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂા. ....=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૮૫ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમના બહારનું પ્લમ્બીંગ કામ,બહારનું પ્લાસ્ટર,એલીવેશન, ધાબાનું વોટરપ્રુફીંગ સહીતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયાબાદ ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂા. ....=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૯૫ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમની વોટર પમ્પ્સ,ઈલેલટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો-મીકેનીકલ અને એનવાર્યમેન્ટ જરૂીયાતો,એન્ટરન્સ,પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે પૂર્ણ થયાબાદ ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂા. ....=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાનાં રહેશે.

૭. સદરહું મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ઉપરોક્ત વિગતે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવી આપવાનો છે અને રહેશે. પરંતુ તમો પહેલા પક્ષવાળોઅ સદરહું મિલકત ખરીદવા લોન લેવાની હોય તો લોન વધુમાં વધુ ૩ (ત્રણ) માસ નાં સમય ગાળામાં મેળવી લેવાની રહેશે. જો કાંઇ કારણસર લોન મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ઉપરોક્ત અવેજ ચુકવવાનાં શિડયુલમાં જણાવ્યા પ્રમાણે સમયસર બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવાનો છે. જો તમો પહેલા પક્ષવાળા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં કરી ન શકો અથવા નિષ્ફળ જશો તો આ કરાર આપોઆપ રદબાતલ ગણાશે તથા તમો પહેલાપક્ષવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ, સદરહું મિલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવશે ત્યારે તમો પહેલા પક્ષવાળાને પરત કરવામાં આવશે. જે અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇ જ કાયદાકીય તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવા હકકદાર નથી કે ઉઠાવવો નથી તેવી સ્પષ્ટ શરત અને સમજુતી અનુસાર સદરહું મિલકત પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે આ વેચાણ બાનાખત કરી આપેલ છે. જે તમામ હકીકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીનશરતી રીતે

કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની પહેલા પક્ષવાળા બીજાપક્ષવાળાને પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપીએ છીએ.

૮. સદરહું સ્કીમનું બી.યુ.સી (બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન) આવ્યા થી સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહું મિલકતનો શાંત,ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોપવાનો છે. તે અંગેના જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પણ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને સોંપવાનાં છે. અને અમો બીજા પક્ષવાળા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૯. સદરહું મિલકતનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ,સદરહું સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા, તથા સદરહું મિલકતનાં ભાંગે પડતી આવતી વણવહેચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ તેમજ સદરહું મિલકતનાં બાંધકામ અંગેના અન્ય સ્પેશીફીકેશન પાસ થયેલ પ્લાન આ સાથે સામે “પરિશિષ્ટ-ડી” પ્રમાણે છે તે તમામની કિંમતનો સમાવેશ સદરહું મિલકતની વેચાણ કિમતમાં થઇ ગયેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં સુરત મહાનગરપાલીકાનો ચાર્જ, ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ કંપનીનો કનેકશન ચાર્જ,લીગલ ફી,જી.એસ.ટી.ટેક્ષ, સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા મેઇન્ટેન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ પ્રકારનાં હાલનાં તથા વખતો વખતના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષવાળાની છે અને રહેશે. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને,કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૧. સદરહું સ્કીમનું કાયમ માટે **“લક્ષ્મી એન્કલેવ-૨” ત**રીકે ઓળખાશે. તેનાં નામમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનાં નથી. યાને કોઇપણ સંજોગોમાં નામ બદલી શકાશે નહી.

૧૨. સદરહું સ્કીમવાળી ઇમારતના ....માળ આવેલ **દુકાન નં.** ....વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કુલ અભરામ નવાદે અધાટ વેચાણ કિંમત રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. જે અંગે પહેલા પક્ષવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર ન હતો, હાલમાં નથી કે ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી. પરંતુ જો સક્ષમ સત્તા મંડળો દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમા વધારો કરવામાં આવે અથવા સ્થાનિક સત્તા મંડળો કે રાજય સરકાર વધારાના કે નવા ચાર્જની માંગણી કરે તો તેવી વધારાની રકમ બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી મેળવી શકશે. બીજા પક્ષવાળા બાંહેધરી આપે છે કે તેવી વધારાની રકમ માંગતા પહેલા તેઓએ પહેલા પક્ષવાળાને ડેવલમેન્ટ ચાર્જ, કોસ્ટ અને લેવીઝમા સમક્ષ સત્તામંડળો તરફથી થયેલા વધારાના નોટીફીકેશન્સ,ઓર્ડર,રૂલ,રેગ્યુલેશન

વિગેરેની નકલો પત્ર સાથે આપવાની રહેશે અને તેવી માંગણી જે તે સંબંધીત તારીખ પછી થતા ચુકવણા સંબંધે લાગુ થશે. જે અંગે પહેલા પક્ષવાળા અને બીજા પક્ષવાળા પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપીએ છીએ.

૧૩. તમો પહેલા પક્ષવાળા તરફથી અમો બીજા પક્ષવાળાને વખતો વખત જે ચુકવણા કરવામાં આવે તે ચુકવણાની રકમ બીજા પક્ષવાળા,પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી અલગ-અલગ મથાળા હેઠળ લેણી પડતી રકમ સામે પોતાની મુનસફી પ્રમાણે એપ્રોપીએટ કરી શકશે અને તે માટે પહેલા પક્ષવાળા ભવિષ્યમા તેવા એડજસ્ટમેન્ટ/અપ્રોપ્રીએશન સામે વાંધો લઇ શકશે નહિં કે તકરાર કરી શકશે નહી.

૧૪. સદરહું સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કીગ પ્લેસ, પાણીની પાઇપ લાઇન,ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેકટ્રીક લાઇન,ટેલીફોન લાઇન વિગેરે તથા દુકાન/ઓફિસમાં માલ સામાન લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, માર્જીનની જમીન વિગેરે તમામ સુવિધારો સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વણ વહેચાયેલો ફાળે પડતો હકક તેમજ ઉપર દશાર્વેલ કોમન જમીન, કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન મિલકત તેમજ આમ આ કોમન જગ્યાએ, પાર્કીગ, કોમન મિલકતો તથા કોમન એમીનીટીઝમાં સ્કીમનાં દરેક સભ્યોનો વણ વહેચાયેલો ફાળે પડતો હકક, હિત, હિસ્સો રહેલો છે પરંતુ સ્કીમમાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનાર કોપઇપણ વ્યકિતને તેમાં સ્વતંત્ર હકક,હિત,હિસ્સો મળી શકશે નહી. આ વેચાણ બાનાખત થી તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદરહું મિલકત હકકો પ્રાપ્ત થયેલ છે તે સીવાય સહીયારી સગવડતાઓનાં સ્વતંત્ર હકક ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહી તથા તેમ થવાનું ગણાશે નહી તથા તેનો સ્વતંત્ર હકક/હિસ્સો તમો પહેલા પક્ષવાળા માંગી શકાશે નહી. આમ, સદરહું મિલકતમાં સ્વતંત્ર હિસ્સો કોઇપણ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષવાળાને મળવા પાત્ર નથી. જે હકીકત પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર છે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી સદરહું મિલકત પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ મિલકત ખરીદનાર સભ્યોને પ્રાપ્ત થતી વણ વહેચાયેલ ફાળે પડતા સહિયારી મિલકત તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય તમામ સભ્યોએ સંયુકત રીતે નિર્ણય લઇ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ પહેલા પક્ષવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૫. સદરહું સ્કીમનાં બાંધકામ સારૂ જે આર્કિટેક, સીવિલ એન્જીનીયર, સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર, કોન્ટ્રાકટરો, ઇત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ જાણકારી/માહિતી પહેલા પક્ષવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષવાળાએ જે કોઇ કરાર, લખાણો થયેલ છે તે પહેલા પક્ષવાળા માહીતગાર છે અને તે જોઇ તપાસી લીધેલ છે. તે તમામ લખાણો પહેલા પક્ષવાળાને બીનશરતી કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૬. આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફ.એસ.આઇ) ૧૧૬૫૫.૦૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ {FSI-FLOOR SPACE INDEX} ના અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલભ્ય એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૭૭૧૯.૦૧ ચોરસમીટર ના ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ(એફ.એસ.આઇ)નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા. ૧૯૩૭૪.૦૧ ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ ઓફીસ/દુકાન ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૧૭. પ્રમોટરે,કોમ્પલેક્ષનું બાંધકામ પુરૂ થાય અને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અપાવામાં આપવામાં આવે તે પછી ત્રણ ટકાની વેરિએશન કેપ (variation cap) ને અધીન રહીને, ભોયતળ વિસ્તારમાં કોઇ ફેરફાર હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજૂરી આપવી જોઇએ. પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળ્યેથી, ભોયતળ વિસ્તાર માટે ચૂકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઇશે. ભોયતળ વિસ્તારમાં, નકકી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઇ ધટાડો કરવામાં આવવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, ૯ % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારા નાણાં, એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પિસ્તાળીસ દિવસની અંદર, રિફંડ કરવા જોઇશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઇ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટરે, ચુકવણીના પ્લાનના ત્યારપછીના પ્લાનના ત્યારપછીના તબકકા (milestone) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઇશે.

આ તમામ નાણાકીય ગાઠવણીઓ, આ સમજૂતીના ખંડ ૧(ક) માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઇશે.

૧૮. સદરહું સ્કીમનાં પ્રોજેક્ટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઇન્સ્યોરન્સ બીજા પક્ષવાળાએ લીધેલ છે. જે અંગેની માહિતી પહેલા પક્ષવાળાને છે.

૧૯. પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ તારીખ ૩૦/૦૯/૨૦૨૧ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોપી. આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોપતા સુધી વાર્ષિક ૯% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં વિલંબે જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૨૦. આ કરાર અનુસાર પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળા ને ચુકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઇપણ રકમ ઉપરોકત અવેજ ચુકવવાનાં શીડયુલની નિયત તારીખે ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો ઉપરોકત જણાવેલ વ્યાજ વસૂલ કરવાનાં બીજા પક્ષવાળાનાં હકકને બાધક બન્યા વિના, અને પહેલા પક્ષવાળા હપ્તાની રકમની ચૂકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસૂર કરેતો, બીજા પક્ષવાળા આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને રદ ફરવા હકકદાર છે અને રહેશે અને તે બાબતે પહેલા પક્ષવાળા તરફથી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કો કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદી બીજા પક્ષવાળા સામે કરી શકાશે નહી. અને તેમ છતા પણ જો કરે- કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણાશે. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૧. કબજો પરત લેવાની પ્રકિયાઃ

બીજા પક્ષવાળા આ બાનાખતનો કરાર સમાપ્ત યાને રદ કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતાનાં ભંગ બદલ આ કરાર સમાપ્ત યાને રદ કરવા ઇરછે છે તે જણાવતી ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ તેમણે પહેલા પક્ષવાળાએ પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને પહેલા પક્ષવાળાએ પુરા પાડેલા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ-મેઇલ પર આપવાની રહેશે,પહેલા પક્ષવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરત ભંગ સુધારી ન લે તેઓ નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષવાળા આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત યાને રદ કરવા હકકદાર છે અને રહેશે. તે બાબતે પહેલા પક્ષવાળા તરફથી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કો કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદી બીજા પક્ષવાળા સામે કરી શકાશે નહીં અને તેમ છતા

પણ જો કોઇ કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણાશે. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૨. સદરહું સ્કીમનાં મેઇન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનાં સભ્ય/મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. ભવિષ્યમાં સદરહું સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનારે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહકારી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાનાં નથી. સદરહું સ્કીમમાં જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેમાં ફરજીયાત પણે સભ્ય તરીકે જોડાવાનું છે. અને સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનાં નીતિ નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે.આમ પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ બનવાની શરત,કબુલ,મંજુર રાખેલ હોય સદરહું મિલકત બીજા પક્ષવાળા આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

૨૩. સદરહું સ્કીમની બી.યુ (બીલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન આવ્યાની લેખીત નોટીસ/જાણ પહેલા પક્ષવાળાને તેઓએ આપેલ સરનામે કર્યાનાં ૧૫ દિવસમાં પહેલા પક્ષવાળાને કારણે દસ્તાવેજ ન કરાવે અને તેઓ સદરહું મિલકતનો કબજો પણ ન મેળવે તો પણ બી.યુ. (બીલ્ડીગ યુઝ) પરમીશન આવ્યાથી એક મહિના બાદથી નકકી કરેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ નિયમીત સમય સર દર મહિને ચુકવવાની રહેશે. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૪. **પરિવર્તનક્ષમતા (Severability)**

આ સમજુતીની કોઇ જોગાવઇ,અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળઅથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે,તો સમજુતીની આવી જોગવાઇઓ, આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઇઓ, આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જે રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૫. **સદરહું મિલકત એલોટીને સોપ્યાની તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી, કે કારીગરીને લીધે કે બાંધકામની ગુણવતા અથવા સેવાની જોગાવઇને કારણે થયેલી કોઇ ખામી પ્રમોટર યાને બીજાપક્ષના નાં ધ્યાને પર લાવે, તો તેવા કિસ્સામાં, જયાં શકય**

હોય, ત્યાં પ્રમોટરે પોતાનાં ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઇશે અને આવી ખામી સુધારવી શકય ન હોય તેવા કિસ્સામાં, એલોટી, અધિનિયમ હેઠળ જોગાવઇ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે, પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે.પરંતુ પ્રમોટરનાં કારણે ઉભી થઇ ન હોય અથવા પ્રમોટરના કાબૂ બહાર હોય તેવી કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવા પૂરી પાડવામાં થયેલ ચૂકને કારણે થયેલી કોઇ માળખાકીય ખામી અથવા ખામીઓનાં સંબંધમા પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહિ. પરંતુ સદરહું સ્કીમનાં ફલેટ હોલ્ડરો યાને સભ્યો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકત કે સદરહું સ્કીમની સહીયારી સગવડો અને વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે નુકશાન પહોચાડવામાં આવેતો તેવા સંજોગોમાં સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમને થયેલ નુકશાન અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી સદરહું સ્કીમનાં સભ્યોની રહેશે અને તેનાં રીપેરીંગ અંગે જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષવાળા અને સદરહું સ્કીમનાં સભ્યોએ એકલાએ જ ભોગવવાનો છે. વધુમાં સદરહું સ્કીમમાં કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આફત જેવી કે પુર,ધરતી કંપ,વાવાઝોડું કે અન્ય કોઇ માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધ, હુલ્લડ, આંતરીક વિગ્રહને કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય, બીલ્ડીંગને નુકશાન થાયતો યા સભ્યો, વ્યકિત કે સંસ્થા દ્વારા સ્ટ્રકચરલ ફેરફાર કરતા નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે અને તે અંગે બીજા પક્ષવાળાની કોઇ જવાબદારી નથી કે રહેશે નહી.જે પહેલા પક્ષવાળાને બીનશરતી રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૬. પહેલા પક્ષવાળા એલોટી સહિતના યોજાનના તમામ એલોટીઓએ સોસાયટી અથવા એસોસીએશનની નોંધણી કરાવવા માટે સામેલ થવાનુ રહેશે અને બીજા પક્ષવાળા નકકી કરે તેવા વહીવટી તંત્રની નોંધણી માટે જરૂરી તમામ અરજીઓ,સભ્તપદ તથા બીજા લખાણો સહી કરી આપવાના રહેશે અને તેવા વહીવટી તંત્ર માટે નિયત થતા રૂલ્સ,રેગ્યુલેશન્સ તથા બાઇલોઝ ઉપર સહી આપવાની રહેશે. બીજા પક્ષવાળા યાને પ્રમોટર તરફથી સહી માટે કાગળો મળતા દિન-૭ની મુદતમાં પહેલા પક્ષવાળાએ સહી,સંમતી લખી આપવાના રહેશે. પહેલા પક્ષના યાની એલોટી કે અન્યએલોટી તેવા સુચિત બાયલોઝ તથા રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન્સ વિરૂધ્ધ તકરાર કરી શકશે નહી.

બીજા પક્ષના યાની પ્રમોટર તરફથી સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયુ છે અને મિલકત વપરાશલાયક થઈ થઇ છે તેવી લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી દિન-૧૫ની મુદત બાદ તમો પહેલા પક્ષના એકમવાળી મિલકતને લગતા તમામ વેરાઓ,બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્થાનિક સત્તા મંડળોના ટેક્ષીસ,રાજય સરકારશ્રીના લેણાં,વોટર ચાર્જ, વીમા પ્રિમીયમ,કોમન લાઇટ બીલ,રીપેર ખર્ચ,ઉધરાણી કલાર્કના પગાર,ચોકીદાર,ઝાડુ મારનાર તથા અન્ય એજન્સીઓના

વહીવટી ખર્ચ તથા નિભાવ ખર્ચની રકમમાં પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવા અને ભોગવવા જવાબદાર રહેશે.જયાં સુધી સોસાયટી,એસોસીએશન કે કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તેવા ફાળાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપવાની રહેશે. તેવી ફાળાની રકમ વગર વ્યાજે બીજા પક્ષના પોતાના કબજામાં ધારણ કરવા હકકદાર રહેશે અને સોસાયટી, એસોસીએશન કે કંપનીની રચના થયેથી તેવી રકમ, તેવી સોસાયટી,એસોસીએશન કે કંપનીના ખાતે હિદાબ સમજી ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે સહી.

૨૭. સદરહું મિલકતનાં રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ(રેરા),૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઇપણ મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ સદરહું મિલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ .... ચો.મીટર છે. અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવામાં આવેલ છે. અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે. જે બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૮. સદરહું સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામની મિલકતો તથા સહિયારી રોડ રસ્તા,પાર્કીગ જગ્યા, તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં કોઇપણ પ્રકારનાં સ્વતંત્ર, હકક માંગવા કે મેળવવા પહેલા પક્ષવાળા હકકદાર રહેશે નહિ.

૨૯. સદરહું મિલકતનાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભવિષ્યમાં બે ભાગ કરવાની નથી કે હયાત બારી-શટલ તથા સદરહું મિલકતનાં હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઇપણ ફેરફાર કરવાનો નથી.કે સદરહું મિલકતમાં અન્ય કોઇ જગ્યાએ બારી-શટલ મુકવાના નથી કે બહારનાં એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરા પાડવાનાં નથી. વધુમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા સદરહું સ્કીમનાં બહારનાં દેખાવનો કોઇપણ ભાગ તોડશે,તોડાવશે નહી કે તેમાં પણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી.ઉપરાંત સમગ્ર સ્કીમનાં બાહ્ય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરી શકાશે નહી. આમ સ્કીમનાં દરેક સભ્યોએ સદરહું એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો કોઇપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો વેચાણ લેનાર યાને પહેલા પક્ષવાળા સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે. જે અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનાર કોઇ વાંધો કે વિરોધ કરીશું નહી કે કોઇ કાયદાકીય કાર્યવાહી કે દાવાદુવી પણ કરીશું નહી. જે પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૦. સદર સ્કીમમાં આવવા જવા માટે રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તેમજ પાર્કીગ માટે પ્લાન મુજબ પાર્કીગની સુવિધા ઉપલબ્ધ છે. અને સદરહું યોજનામાં વાહનોનાં વ્યવસ્થિત પાર્કિગ આયોજન

માટે સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. પાર્કીગમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અન્ય સભ્યોને અડચણ કે અટાકયત ન થાય રીતે પાર્કીગ કરવાનું રહેશે. તેમજ સ્કીમમાં આવવા જવાનાં રોડ રસ્તા ખુલ્લા રાખવાનાં છે. સદરહું કોમન પાર્કીગની જગ્યાઓ હર હંમેશ સહીયારી ઉપયોગની ગણાશે. તેમજ અન્ય સભ્યોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કાંઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. એકમમાં આવેલ પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર ઓફીસ અવર્સ/ધંધાનો સમય જે નકકી કરવામા આવે તે સમય પુરતા જ વાહનો પાર્ક માટે કરવાનો રહેશે સદરહુ પાર્કીમાં ઓવરનાઇટ પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી. જે પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૧. આખી ઇમારતમાં દાદર તથા પેસેજનો ઉપયોગ ફકત જવા આવવા માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમાં રોકાણ થાય તે રીતે માલ સામાન રાખી શકાય નહી. મિલકતનાં પેસેજમાં તમારે કોઇપણ વસ્તું, સર સામાન, કાયમી કે હંગામી રીતે યા અન્ય ધોરણે મુકવા નહી. તેમજ પેસેજમાં કોઇ પ્રોજેકશન કાઢવું નહી, દાદર તથા પેસેજની માલીકી તમામ કબજેદારોની રાસુકી ગણાશે.

૩૨. સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનાર માત્ર ને માત્ર દુકાન/ઓફિસ/વાણિજય હેતુ માટે કરી શકાશે. તે સિવાય બીજા કોઇ કામ માટે હોટલ, ગેસ્ટ હાઉસ જેવા હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહી કે તેમાં મશીનરી ગોઠવી અવાજ,ધ્રુજારી કે અન્ય પ્રકારે ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. સદરહું મિલકતમાં સળગી ઉઠી તેવાં અને મકાનની ઇમારત ને નુકશાન થાય તેવા સ્ફોટક કે ધડાકીયા પદાર્થ રાખવાના નથી. તેમ છતાં હરકોઇ કબજેદારનાં તેવાં કાંઇ પણ કૃત્યને કારણે મિલકતનાં અન્ય કબજેદારોનાં જાનમાલને જે કાંઇપણ નુકશાન થાય તે માટે કસુર કરનારની જવાબદારી રહેશે જે પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૩. સદરહું સ્કીમની સહીયારી મિલકત જેવી કે સદરહું સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન પાર્કીગ પ્લેસ,કંપાઉન્ડ વોલ, માંજીનની જગ્યા પાણીની પાઇપ લાઇન, ગટર લાઇન,સુએઝ લાઇન તથા ઇલેકટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે તથા દુકાન/ઓફીસમાં માલ-સામાન લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો વિગેરે તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય તમામ સભ્યોની સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક છે અને રહેશે. સદરહું સ્કીમમાં પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું મિલકતનું ક્ષેત્રફળ તથા સ્કીમનાં સહીયારા બાંધકામ, પાર્કીગ એરીયા, રોડ-રસ્તા, અંદર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટાંકી વિગેરેની વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓનાં વગર વણ વહેચાયેલ ભાગે પડતો હકક, હિસ્સો ઉપેરવામાં આવે તો પહેલા પક્ષવાળાને સદરહું મિલકતનાં ક્ષેત્રફળ પ્રમાણે નકકી થયા પ્રમાણે વધારાનાં બાંધકામનો વગર વહેચાયેલ પ્રમાણસરનો હિસ્સો

પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની પહેલા પક્ષવાળાને બીનશરતી કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે તમામ હકકો સ્વતંત્ર માંગવા કે મેળવવા પહેલા પક્ષવાળા હકકદાર રહેશે નહી.

૩૪. સદરહું સ્કીમની સહિયાળી મીલકત જેવી કે સદરહું સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પ્લોટ, પાર્કીગ પ્લેસ,કંપાઉન્સ વોલ, માર્જીનની જગ્યા, પાણીની પાઇપ લાઇન, ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેકટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે તથા દુકાન/ઓફીસમાં માલ-સામાન લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, તથા કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓ વિગેરેની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારોનો વણ વહેચાયેલો હિસ્સો દરેક સભ્યોને પ્રાપ્ત થાય તે નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત પહેલા પક્ષવાળાએ તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઇ, તપાસી સમજી લીધેલ છે. અને તમામ સહીયારૂ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઇપણ પ્રકારનો નાણાંકીય અવેજ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા તમો પહેલા પક્ષવાળા હકકદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત અમો બીજા પક્ષવાળા આપીએ છીએ. જે પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૫. સદરહું સ્કીમનાં મેઇન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય/મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. અને મેઇન્ટેનન્સ પેટે નકકી થયા અનુશારની ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે અનુસારનું માસીક/ વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ રકમ તથા અન્ય જે કોઇ વહીવટી ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો વખત પહેલા પક્ષવાળાએ આપવાનો રહેશે. જો પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચૂકવશે નહીતો કોમન સુવિધાનો હકક પહેલા પક્ષવાળા ગુમાવશે, તેમજ તેની સામે પર્વતમાન નીતિનિયમો અનુસાર સહીયારી સગવડતાઓના વપરાશ હકક રદ કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહી પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનારના પોતાના ખર્ચે જ હાથ ધરવામાં આવશે.

૩૬. સદરહું મિલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીનાં તમામ પ્રકારનાં વેરાઓ જેવા કે પંચાયત વેરો, ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ,વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો, લાઇટબીલ, મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષ, મિલકત વેરો, જેવા સરકારી અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની છે તથા મિલકતનો કબજો સોંપ્યો પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહું મિલકતનાં તમામ પ્રકારનાં વેરા જેવાકે મ્યુનીસીપલ ટેક્ષબીલ,લાઇટબીલ,વહીવટી ફાળો, જેવા બીજા તમામ સરકારી કે અર્ધસરકારી તમામ વેરાઓ તમો પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનારે ભરવાનાં છે.

૩૭. વધુમાં અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહું મિલકત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ અમો બીજા પક્ષવાળાને કોઇને કોઇ પ્રકારે ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરેટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇના લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઇપણ પ્રકારનાં દાવાદુવી કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઇ નોટીસ કોર્ટથી બજી કે બજવેલ નથી. આમ આ રીતે સદરહું મિલકત હકોને આધિન સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે પહેલા પક્ષવાળાએ યાને વેચાણ લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે પહેલા પક્ષવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

૩૮. સદરહુ મિલકત અંગે તમો એલોટીને આ વેચાણ કરાર કર્યાબાદ અમો બીજા પક્ષના યાની પ્રમોટર સદરહું મિલકત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ કોઇને કોઇ પ્રકારે ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરેટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે કોઇપણ પ્રકારે લખી આપીશુ નહી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરીશુ નહી. તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇના લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ ઉભુ કરીશુ નહી

૩૯. સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા સારૂ જે કાંઇ કાયદાકીય મંજુરી લેવી પડે તે બીજા પક્ષવાળાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે લેવાની છે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ માટેનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી,લખામણી ફી, ટાઇપીંગ ફી, વકીલ ફી,લીગલ ફી તથા સદરહું મિલકત વેચાણ કરવા જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનાર એકલા ભોગવવાનો છે.

૪૦. સદરહું મિલકત પહેલા પક્ષવાળાએ જો સંયુકત નામે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ હોય તો પહેલા પક્ષવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તેમના નામે-સરનામે પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૪૧. સદરહું મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો પહેલાપક્ષવાળા તથા બીજાપક્ષવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે વાંધો કે તકરાર કે મતભેદ ઉભો થાય તો તેવા સંજોગોમાં ેલાપક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળા કે સર્વિસ સોસાયટીના સભ્યો એમ તમામ પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનો ઉકેલ લાવવાનો છે અને રહેશે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જઇએ તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ એકટ(રેરા),૨૦૧૬ ના નિતી-નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું છે અને રહેશે.

૪૨. આ બાનાખતનાં કરારનાં આધારે પહેલા પક્ષવાળા સદરહું મિલકત અન્ય કોઇને કોઇ પ્રકારે તબદીલી, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

૪૩. તમો પહેલા પક્ષવાળા સદરહું મિલકતની નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવી આપો છતાં પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર છો.

૪૪. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલી કોઇપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ એકટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ એકટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના કાયદાની જોગવાઇઓને આધિન રહેશે. પરંતુ કોઇપણ સંજોગોમાં બાનાખતની શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ એકટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ એકટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના કાયદાની જોગવાઇઓની વિરૂદધમાં થતુ હશે તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાન શરૂઆત થી જ કેન્સલ યાને રદ ગણાશે.

૪૫. આ બાનાખતમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ એકટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ એકટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના કાયદાની જોગવાઇઓને આધિન કોઇપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાને આવે ત્યારે તમામ પક્ષકારોએ કોપઇપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારે કરીને બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો છે તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૪૬. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષવાળાને અને બીજાપક્ષવાળાને બજાવવાની થતી તમામ પ્રકારની નોટીસ કે અન્ય કોઇપણ કાગળો/પત્રે રજીસ્ર્ટડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઇ-મેઇલ આઇડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગથી તેઓનાં નીવે જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

પહેલા પક્ષવાળાનું નામ : ....

પહેલા પક્ષવાળાનું સરનામું : ....

પહેલા પક્ષવાળાનું ઇ-મેઇલ આઇ.ડી : ....

બીજા પક્ષવાળાનું નામ : મેસર્સ કિંજલ એક્ષ્પોર્ટસ.

બીજા પક્ષવાળાનું સરનામું : કોર્પોરેટ ઓફીસ,રે.સ.ન.૨૭૧ ફા.પ્લોટ નં.૫૨,
લક્ષ્મી એન્કલેવ-૨,કતારગામ,સુરત.

બીજા પક્ષવાળાનું ઇ-મેઇલ આઇ.ડી : ....

આ બાનાખતનાં કરાર કર્યા પછી ઉપર જણાવેલ સરનામાંમાં કોઇપણ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ર્ટડ પોસ્ટ.એ.ડી.થી કરવાની છે અને રહેશે જો તેમ કરવામાં નહી આવે તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રે અને નોટીસ કે સંદેશાઆ યથા પ્રસંગે પહેલા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાઓને મળેલ હોવાનું ગણાશે. જે પહેલા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાઓને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૪૭. સદરહું મિલકત કે જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખતનાં કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

: વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગતઃ

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત સબ ડિસ્ટ્રીકટ કતારગામ(સુરત સીટી) **મોજે ગામ કતારગામઃ** રે.સ.નં.૨૭૧ પૈકી, હવે **ટી.પી સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૨૨ વાળી ૬૪૭૫ સમ ચોરસ મીટર ફાઇનલ પ્લોટ મુજબના** સ.ચો.મી વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"લક્ષ્મી એન્કલેવ-૨"** નામની સ્કીમના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. : વાળી .... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ.૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ .... સ.ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમા જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ દાદર,પેસેજ, તથા સદરહુ સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા અને કામન પ્લોટ જેવી સહીયારી સગવડોઓમાંનો વણ-વહેચાયેલ પ્રમાણસરના હિસ્સાની .... સમ ચો.ફુટ યાને.........સ.ચો.મી. સહીયારા વપરાશના હકકો સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત,જેની આખી ઇમારતની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ફા.પ્લોટ ૧૨૭ તથા ૧૨૯ આવેલ છે.

પૂર્વે : લાગુ રોડ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ ફા.પ્લોટ ૧૨૭ આવેલ છે.

એ રીતેના નંબર, માપ તથા ચર્તુદિશા વચ્ચેની મીલકત અસલ હદ હકકો મુજબની અંદર આવેલ તમામ બાંધકામ સાથેની તેની અંદર આવેલ ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા ઇલેકટ્રીક સર્વીસ ચાલુ વપરાશ સાથેની તથા સદરહું સ્કીમનાં જે કાંઇ કોમન હકકો હોય તે તમામ હકકો સદરહું સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળી સહભાગી થઇને સહીયારે વપરાશ, ઉપયોગ કરવાનાં હકક સહીત તથા સદરહું સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ દાદર/ પેસેજો તથા લીફટનો તેમજ પાર્કીગની જગ્યાનો અને તે સિવાયની પણ તમામ કોન સગવડોનો સહીયારો વપરાશ, ઉપયોગ કરવાના હકક સહીતની તથા તે અંગે આવતા ખર્ચાઓ પહેલા માલીકો અને કબજેદારો સાથે ભાગે ભોગવવાના હકકો સહીતની તથા સદરહું સ્કીમ દ્વારા મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તા ઉપર થઇને હર હંમેશ જવા આવવા તથા ચાલ નિકાલનાં રસ્તા તરીકેનાં હકકો સહીતની તથા સદર રસ્તાની જમીનમાં થઇને નળ,ગટર,પાઇપો,તાર,ટેલીફોન ઇલેકટ્રીકનાં દોરડા,ટી.વી તથા કેબલના વાયરો વિગેરે તમામ લાવવા લઇ જવાના હકકો સહિતની તથા સદરહું સ્કીમ તરફથી મળતા તમામ કોમન હકકો સહીતની તથા સદરહું સ્કીમ વખતો વખત જે જે નીતી નિયમો અને ધારા ધોરણો નકકી કરે તેનું પાલન કરવાની શરત સાથેની તથા સ્કીમમાં વખતો વખતનાં જે કાંઇ ઠરાવો થાય તે મુજબ વર્તવાની શરતો સાથેની તથા તેનાં અંગેનાં મળનાર લાભા-લાભો સાથેની સદરહું મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૪૭.સદરહું સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહું સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓના મેઇન્ટેનન્સ સારૂનો તમામ વહીવટ બીજા પક્ષવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું મિલકત પુરતી મેઇન્ટેનન્સ સારૂ જે નકકી કરેલ રકમ હોય તે બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૪૮.આમ, સદરહું કરારમાં દર્શાવેલી કોઇપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું પહેલા પક્ષવાળા યાને વેચાણ લેનાર પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ કરે તો તેવાં સંજોગોમાં બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને શરતનાં ભંગ બદલ આ કરાર સમાપ્ત યાને રદ કરવા ઇચ્છે તે જણાવતી ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ તેમને પહેલા પક્ષવાળાએ પુરા પાડેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને પહેલા પક્ષવાળાએ પુરા પાડેલા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ-મેઇલ પર આપવાની રહેશે, પહેલા

પક્ષવાળા નોટીસનાં સમયગાળાની અંદર શરત ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષવાળા આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત યાને રદ કરવા હકકદાર છે અને રહેશે. તે બાબતે પહેલા પક્ષવાળા તરફથી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો,તકરાર,લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરિયાદ પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળા યાને પ્રમોટર સામે કરી શકશે નહી. અને તેમ છતા પણ જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આ થી રદબાતલ ગણાશે. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૪૯.આ વેચાણ કરારમાં કરારનું જયુરીડીકશન સુરત શહેર રહેશે.

એણી વિગતનો સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ અંગેનો બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષનાઓએ આપણી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારી અને બીનકેફમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી ને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર સ્વેરછાએ કરી આપ્યો છે જે અમો પહેલા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તમો બીજા પક્ષના તથા તેમના વંશ વાલી વારસા, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

આજરોજ તા.   મી માહે   સને ૨૦૨૦ના દીને શહેર સુરત મધ્યે,

અત્રે---------------------------------મતુ   તત્રે----------------------------------શાખ

મેસર્સ કિંજલ એક્ષ્પોર્ટસ

એક ભાગીદારી પેઢી વતી અધિકૃત ભાગીદાર   ----------------------------------

----

(બકુલભાઇ હરીભાઇ ગજેરા)

<u>નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>પહેલા પક્ષવાળા/ખરીદનાર યાને એલોટી:-</u>

<u>બીજા પક્ષવાળા / વેચાણ આપનાર યાને પ્રમોટરઃ-</u>

મેસર્સ કિંજલ એક્ષ્પોર્ટસ

એક ભાગીદારી પેઢી વતી અધિકૃત ભાગીદાર

(બકુલભાઇ હરીભાઇ ગજેરા)