

...((૩))...

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૮ ના - ને વારવાર
ને તા. માહે, સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના:-

કિયાન કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: AAYFK 4035 B)

ઠેકાણું: બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ પૈકી, ૧૫૮/૨ પૈકી, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-
ભેંસાણ), એફ.પી.નં. ૫૬ પૈકી, સબ-ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩, ગૌરવપથ રોડ,
પાલણપોર, સુરતના ભાગીદારો :-

૧. દામજીભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી,

ઉ.આ.વ.: ૫૬, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી: ફ્લેટ નં. ૧૧૦૧, ૭૯ સ્કવેર, ઋતવન એપાર્ટમેન્ટ પાસે, અડાજણ,
સુરત.

૨. રસિકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી,

ઉ.આ.વ.: ૫૩, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી: ૨, અશોક વાટિકા, સિંગણપોર ચાર રસ્તા, સુરત.

૩. ભગવાનજીભાઈ જેઠાભાઈ ગોહિલ,

ઉ.આ.વ.: ૫૨, ધંધો: વેપાર, જાતના: હિન્દુ,

રહેવાસી: ૨૫૭, દીનદયાળ સોસાયટી, પાલણપોર રોડ, સુરત.

૪. નીતાબેન નટવરભાઈ સવાણી,

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

રહેવાસી: સી/૪૬, રાધેશ્યામ સોસાયટી, સિંગણપોર ચાર રસ્તા, સુરત.

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

...((૪))...

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના:-

૧. ,

ઉ.આ.વ.: ધંધો : વેપાર, જાતના: હિન્દુ,

રહેવાસી: (PAN:

૨. ,

ઉ.આ.વ.: , ધંધો : ગૃહકાર્ય, જાતના: હિન્દુ,

રહેવાસી: (PAN:

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આ વેચાણ કરારથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે પાલણપોર ના રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) થી નોંધવામાં આવેલ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-ભેંસાણ) ના એફ.પી.નં. ૫૬ (મુળખંડ નં. ૮૨ + ૮૩) થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૩૭૬૩૬ ચો.મી. અને ૮૮૦૨ ચો.મી. છે અને એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૬૨૧ ચો.મી. છે. તે પૈકી સબ-ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩ વાળી જમીન/મિલકત કે જેનું એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૪૦૫.૦૭ ચો.મી. છે તથા રેવન્યુ દફતર યાને ૭/૧૨ મુજબ ૧/૪ હિસ્સા પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ પૈકી ૯૪૦૯ ચો.મી. અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ પૈકી ૨૨૦૦.૫૦ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો નં. ૧ થી ૫૬ વાળી જમીન કે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા-ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

મજકુર શહેર સુરત, ગામ મોજે પાલણપોર ના રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) થી નોંધવામાં આવેલ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-ભેંસાણ) ના એફ.પી.નં. ૫૬ (મુળખંડ નં. ૮૨

...((૫))...

+ ૮૩) થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૩૭૬૩૬ ચો.મી. અને ૮૮૦૨ ચો.મી. છે અને એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૬૨૧ ચો.મી. છે. તેના રહેણાંક હેતુસર બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી કલેક્ટર, સુરતનાએ, તેમના હુકમ ક્રમાંક: એ/બખપ/એસ.આર.નં. ૫૭૫/૨૦૧૬/આઈડી નં./૨૫૭૬૪/વશી. ૧૧૫૦૪ થી ૧૧૫૨૩/૧૬, તા. ૦૩-૧૦-૨૦૧૬ થી આપેલ હતી. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૭૧૭ થી તા. ૦૮-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ હતી. જે એન્ટ્રી ત્યારબાદ તા. ૩૦-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મજકુર શહેર સુરત ગામ મોજે પાલણપોર ના રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) થી નોંધવામાં આવેલ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-ભેંસાણ) ના એફ.પી.નં. ૫૬ (મુળખંડ નં. ૮૨ + ૮૩) થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૩૭૬૩૬ ચો.મી. અને ૮૮૦૨ ચો.મી. છે અને એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૬૨૧ ચો.મી. છે, તે જમીનના સબ-ડિવીઝન પ્લાન મંજૂર કરીને સબ-ડિવીઝન અને વિકાસની પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી નં. એસએમસી/૧૯-૧૦-૨૦૨૦/૧૪૭૪૩૧૮/૦૧/૦૧૩૯૩૬ થી તા. ૧૭-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજથી આપેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ સબ ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩ વાળી જમીન પર સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨એલડી૨૧૨૨૦૨૩૯, તા. ૧૦-૦૩-૨૦૨૨ થી કુલ ૫૬ પ્લોટ તથા કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ અંગેનો પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ, સદરહુ સબ ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩ વાળી જમીન પર મંજૂર પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલા પ્લોટો અંગે બાંધકામની પરવાનગી સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા, પ્લોટ નં. ૧ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૬૭૧ થી તા. ૦૪-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૨ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૪૫ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૩ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૧૫૬ થી તા. ૦૨-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૫૦૧ થી તા. ૨૫-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૫ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૧૫૪ થી તા. ૦૨-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૬ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૧૫૫ થી તા. ૦૨-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૭ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૧૫૭ થી તા. ૦૨-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૮ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૩૩૨ થી તા. ૧૮-૦૫-

$$\dots((\xi))\dots$$
[illegible]

...((૭))...

ના રોજ, પ્લોટ નં. ૩૬ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૫૩ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૩૭ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૫૪ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૩૮ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૪૧૩ થી તા. ૧૮-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૩૯ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૫૫ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૦ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૫૬ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૧ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૫૦૨ થી તા. ૨૫-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૨ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૫૮૬ થી તા. ૨૫-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૩ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૮૯ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૪ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૮૮ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૫ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૮૭ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૬ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૩૦ થી તા. ૦૨-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૭ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૭૬૧ થી તા. ૧૧-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૮ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૮૬ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૪૯ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૫૦૩ થી તા. ૨૫-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૫૦ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૫૦૪ થી તા. ૨૫-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૫૧ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૨૮૫ થી તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૫૨ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૪૧૪ થી તા. ૧૮-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૫૩ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૫૮૭ થી તા. ૨૫-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૫૪ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૭૬૨ થી તા. ૧૧-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ, પ્લોટ નં. ૫૫ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૬૭૨ થી તા. ૦૪-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ તથા પ્લોટ નં. ૫૬ અંગે રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨બીપી૨૨૨૩૦૬૭૪ થી તા. ૦૪-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ અલગ-અલગ રજાચિઠ્ઠીથી આપવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજૂર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતોવખત GDCR ના ફેરફારોને આધીન પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવશે. હાલ, જોગવાઈઓને આધીન મળવાપાત્ર F.S.I મંજૂર થવાની ગણતરીથી ત્રણ(૩) માળની બિલ્ડીંગ મુજબ સ્ટ્રક્ચર સાથે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને

...((૮))...

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ/બંગલો કોઈપણ રીતે ઈફેક્ટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષના આવા રીવાઈઝડ પ્લાનની માહિતી સાથે સુધારા-વધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફિકેશન કે એપાર્ટમેન્ટને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની પુર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “કિયાન બંગલોઝ” નામના બંગલાઓનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જમીન ઉપર મહે. સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનીટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા પહેલા પક્ષનાના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરીયોજનાની જમીન પર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૩ માળના બાંધકામ વાળા બંગલાઓનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરીયોજનામાં યાને કે “ કિયાન બંગલોઝ” નામના પ્રયોજનામાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) આવેલ બંગલા નં. વાળી મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ રો-હાઉસ અથવા સદરહુ મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

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

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કજબેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ બંગલો/યુનીટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક્ટશ્રી

...((૯))...

કિંખા હરસોરા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને સદરહુ બંગલો ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ બાંધકામ તેમજ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બંગલાના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીઓ દ્વારા જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણાનું યોગ્ય

...((૧૦))...

રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા પ્રોજેક્ટ માં આવેલ બંગલા નં. ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી બંગલા નં. નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

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

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

આ કરાર કરતાં પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી સદરહુ બંગલો રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા ના કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે.

નાણાં મળ્યાની વિગત

અનું. નં.	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				

...((૧૧))...

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી “કિયાન બંગલોઝ” માં આવેલ બંગલા નં. વાળી મિલકત બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

શરતો

૧. પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૩ માળ ધરાવતા બંગલાઓનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

૧(a)(I) પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બંગલા નં. કે જેનો કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા સ.ચો.મી. છે. તેની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. જેમાં બંગલો/યુનીટનો કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા સ.ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્સર-સી જોડવામાં આવેલ છે.

...((૧૨))...

- (II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં પહેલા માળની બાલ્કની, વરંડા(૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. છે.
- (III) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. છે.
- (IV) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ત્રીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૨) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. છે.
- (V) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર ચો.મી. છે.
- (VI) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ઉપરની ખુલ્લી ટેરેસનો કાર્પેટ વિસ્તાર ચો.મી. છે.
- ૧(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બંગલા નં. ની કુલ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા છે.
- ૧(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (i) કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી આ કરાર થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા થી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેક્ટનું પ્લીન્ય લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત અનુ.નં. (ii) નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨(બે)

...((૧૩))...

ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે.(કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેક્ટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેક્ટ માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેક્ટ માં ફ્લોરીંગ કામ તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેક્ટ ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી/ફલેટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧(d) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ નાણાં ચુકવણીની શરત ઉપરોક્ત ૧(સી)(i) થી (viii) માં દર્શાવ્યા મુજબની છે. પરંતુ, બજારની પ્રવર્તમાન પરિસ્થિતિઓ ધ્યાનમાં રાખીને આપણે પક્ષકારોએ બાંધકામની પુર્ણતાની સ્થિતિ પ્રમાણે અવેજ ચુકવણી કરવાને બદલે પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતોવખત અને સમયાંતરે જેમ-જેમ માંગણી કરવામાં આવે તે મુજબ બીજા પક્ષના અવેજની ચુકવણી કરવા બંધાયેલ છે. આપણે પક્ષકારોએ મુક્ત સંમતિથી નાણાં ચુકવણીની શરત ઉપરોક્ત ૧(સી)(i) થી (viii) માં ફેરફાર કરેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને કબુલ-મંજૂર છે. અને જે બાબતે

...((૧૪))...

બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના સાથે ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર કે વાંધા-વિરોધ કરવા-કરાવવાના નથી.

૧(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બંગલાનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.અસ.ટી, સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટાંપ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનન તમામ ચાર્જસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(f) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(g) પ્રોજેક્ટમાં આવેલ બંગલા નં. કે જેનો કુલે કાર્પેટ એરીયા સ.ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર

...((૧૫))...

હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯(નવ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજૂતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

- ૧(h) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કંઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.
- ૨.૧ પ્રોજેક્ટના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને બંગલાનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.
- ૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન/સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

...((૧૬))...

- ૩.૧ સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી જમીનમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. આથી, ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.
- ૩.૨ મજકુર “કિયાન બંગલોઝ” નામના પ્રોજેક્ટનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ બંગલો/યુનિટનો સમાવેશ થઈ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફારો થાય અને વેચનારે યાને કે પહેલા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તેની માલીકી સદરહુ પ્રોજેક્ટની બનનાર સોસાયટીની રહેશે.
- ૪.૧ પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને બંગલાનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમર્યાદાથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૮(નવ) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો નિયત સમયમર્યાદાથી વધારાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૮(નવ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.
- ૪.૨ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિને-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજૂ. એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત

...((૧૭))...

કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં અને બંગલામાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના સુવિધાઓ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.
૬. પહેલા પક્ષનાએ બંગલાનો કબજો તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર બંગલાનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, બંગલો જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના બંગલાની ડિલીવરી કરવા માટેની સમય-મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

- i. યુધ્ધ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિઓ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરેના કારણે પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય
- ii. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી મોડું થાય તેમ હોય
- iii. પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે

...((૧૮))...

- iv. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવાં છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે
- vi. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી(Procedure for taking Possession):-

પહેલા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી બંગલાનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા બંગલો વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી બંગલાનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

...((૧૯))...

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

૭.૩ બીજા પક્ષના બંગલાનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો:- (Failure of Allottee to take Possession of Unit/Raw House:-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ બંગલાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને રો-હાઉસનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બંગલાના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૩૦ દિવસમાં કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર બંગલો/યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બંગલામાં અથવા પ્રોજેક્ટ માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય

...((૨૦))...

અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ બંગલાને નુકશાન:-

- i જો બીજા પક્ષના દ્વારા બંગલાના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે રો-હાઉસના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ બંગલાનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું કામ તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

...((૨૧))...

- iii ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ સોસાયટીમાં ન હોવાથી સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેતી નથી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ:-

- i જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીક ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- ii કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ બંગલાનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું કામ તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
- iii ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ સોસાયટીમાં ન હોવાથી સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેતી નથી.

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

...((૨૨))...

૮. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ બંગલો/યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. પ્રોજેક્ટ માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.
૯. બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીના સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી-સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.
- ૯.૧ બંગલો વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન અને પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવાં કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ૩,૦૦૦/- પુરાનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત

...((૨૩))...

છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા 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 પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પ્રોજેક્ટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તો પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતા હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૨. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટાંપ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. **પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાહેધરી:-(Representations and Warranties of the Promoter)**

i આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

...((૨૪))...

- ii** પહેલા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
- iii** ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી.
- iv** ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
- v** પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- vi** પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ કે નુકશાની પહોંચે.
- vii** પહેલા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉક્ત બંગલો/યુનિટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

...((૨૫))...

- ix** પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત બંગલાનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- x** પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.
- xi** ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

- i** બીજા પક્ષનાને બંગલાનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બંગલાની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને બંગલો જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાનો બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેધરી આપેલ છે.
- ii** બીજા પક્ષના બંગલામાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી બંગલો જેમાં આવેલ છે પ્રોજેક્ટ ના બાંધકામ અથવા માળખાતે કોઈ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી

...((૨૬))...

શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા બંગલો જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને પ્રોજેક્ટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેક્ટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે તેમજ પ્રોજેક્ટ માં આવેલ તમામ કોમન રોડમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ રોડ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

ii બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત બંગલાની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને બંગલાને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ બંગલામાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડિફેક્ટ લાયબીલીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

iii બીજા પક્ષના દ્વારા બંગલામાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બંગલો અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેક્ટ ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના રો-હાઉસની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર

...((૨૭))...

પ્રોજેક્ટ ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ માં કે બંગલામાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેક્ટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

v બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેમા આવેલ બંગલાના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

vi બીજા પક્ષનાએ બંગલામાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ રોડ કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

vii પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ માં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii બીજા પક્ષનાએ બંગલો જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા,

...((૨૮))...

પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

ix આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા બંગલાના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

x મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલા બંગલાની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અથવા બંગલાના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે પ્રોજેક્ટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

...((૨૯))...

૧૫. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત બંગલો અથવા પ્રોજેક્ટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે બંગલાને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

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

૧૮. **બંધનકર્તા અસર:- (Binding Effect)**

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં

...((૩૦))...

સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની રો-હાઉસ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ તે સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૮. **સમગ્ર કરાર:- (Entire Agreement)**

આ કરાર તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રોજેક્ટ ની બંગલા અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. **સુધારો કરવાનો અધિકાર:- (Right to Amend)**

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

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ બંગલાના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા(એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે રો-હાઉસ/યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. **કરાર રદ કરવા બાબત:- (Severability)**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરવામાં 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 તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. **આ કરાર જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ:- (Method of Calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**

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

...((૩૨))...

૨૪. **વધુ બાહેધરી:- (Further assurances)**

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા(ઈન્સ્ટ્રેમન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં અવોલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. **અમલનું સ્થળ:- (Place of execution)**

આ કરાર પહેલા પક્ષનાનો કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધારા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજા પક્ષનાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:-

કિયાન કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: AAYFK 4035 B)

ઠેકાણું: બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ પૈકી, ૧૫૮/૨ પૈકી, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮(પાલણપોર-ભેંસાણ), એફ.પી.નં. ૫૬ પૈકી, સબ-ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩, ગૌરવપથ રોડ, પાલણપોર, સુરતના ભાગીદારો :-

...((૩૩))...

૧. દામજીભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી,
ઉ.આ.વ.: ૫૬, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી: ફ્લેટ નં. ૧૧૦૧, ૭૯ સ્કવેર, ઋતવન એપાર્ટમેન્ટ પાસે, અડાજણ,
સુરત.
૨. રસિકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી,
ઉ.આ.વ.: ૫૩, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી: ૨, અશોક વાટિકા, સિંગણપોર ચાર રસ્તા, સુરત.
૩. ભગવાનજીભાઈ જેઠાભાઈ ગોહિલ,
ઉ.આ.વ.: ૫૨, ધંધો: વેપાર, જાતના: હિન્દુ,
રહેવાસી: ૨૫૭, દીનદયાળ સોસાયટી, પાલણપોર રોડ, સુરત.
૪. નીતાબેન નટવરભાઈ સવાણી,
ઉ.આ.વ.: ૪૮, ધંધો: વેપાર, જાતના: હિન્દુ,
રહેવાસી: સી/૪૬, રાધેશ્યામ સોસાયટી, સિંગણપોર ચાર રસ્તા, સુરત.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:-

૧. ,
ઉ.આ.વ.: ધંધો : વેપાર, જાતના: હિન્દુ,
રહેવાસી: (PAN:
 ૨. ,
ઉ.આ.વ.: , ધંધો : ગૃહકાર્ય, જાતના: હિન્દુ,
રહેવાસી: (PAN:
- આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાઓ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. **સંયુક્ત એલોટીઓ:- (Joint Allottee)**

...((૩૪))...

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

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:- (Stamp Duty and Registration)**

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

૩૦. **વિવાદનું કારણ:- (Dispute Resolution)**

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. **લાગુ પડતો કાયદો:- (Governing Law)**

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

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષનાઓ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે પાલણપોર ના રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) થી નોંધવામાં આવેલ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-ભેંસાણ) ના એફ.પી.નં. ૫૬ (મુળખંડ નં. ૮૨ + ૮૩) થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૩૭૬૩૬ ચો.મી. અને ૮૮૦૨ ચો.મી. છે અને એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૬૨૧ ચો.મી. છે. તે પૈકી સબ-ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩

...((૩૫))...

વાળી જમીન/મિલકત કે જેનું એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૪૦૫.૦૭ ચો.મી. છે તથા રેવન્યુ દફતર યાને ૭/૧૨ મુજબ ૧/૪ હિસ્સા પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ પૈકી ૯૪૦૯ ચો.મી. અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ પૈકી ૨૨૦૦.૫૦ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે પાલણપોર ના રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) થી નોંધવામાં આવેલ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-ભેંસાણ) ના એફ.પી.નં. ૫૬ (મુળખંડ નં. ૮૨ + ૮૩) થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૩૭૬૩૬ ચો.મી. અને ૮૮૦૨ ચો.મી. છે અને એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૬૨૧ ચો.મી. છે. તે પૈકી સબ-ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩ વાળી જમીન/મિલકત કે જેનું એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૪૦૫.૦૭ ચો.મી. છે તથા રેવન્યુ દફતર યાને ૭/૧૨ મુજબ ૧/૪ હિસ્સા પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ પૈકી ૯૪૦૯ ચો.મી. અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ પૈકી ૨૨૦૦.૫૦ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો નં. ૧ થી ૫૬ કે જેને “કિયાન બંગલોઝ” ના નામથી ઓળખાય છે. તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. વાળી બાંધકામ સહિતની મિલકત યાને બંગલા નં. વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. છે. તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ પહેલા માળનું બાંધકામ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી., પહેલા માળની બાલ્કની, વરંડા(૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી., બીજા માળનું બાંધકામ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી., બીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી., તથા ત્રીજા માળનું બાંધકામ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી., ત્રીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૨) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી. તેમજ સ્ટેર કેબીનનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. મળી કુલ્લે કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. છે કે જે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરનું પાર્કિંગ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી.

...((૩૬))...

તથા ખુલ્લી ટેરેસ કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસવાળી મિલકત તથા આંતરિક રોડ-રસ્તાની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજ્ય હિસ્સાની સ.ચો.મી. જમીન તેમજ સી.ઓ.પી.માં સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજ્ય હિસ્સાની સ.ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ કોમન વપરાશના હકક-હિત-હિસ્સા સહિતની મિલકત જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

અત્રે મતુ તત્રેશાખ

પહેલા પક્ષના યાને વેચનારની સહી:

કિયાન કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢીના

ભાગીદારો :-

.....
૧. દામજીભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી

.....
૨. રસિકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી

.....
૩. ભગવાનજીભાઈ જેઠાભાઈ ગોહિલ

.....
૪. નીતાબેન નટવરભાઈ સવાણી

...((૩૭))...

પરિશિષ્ટ-એ

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, અડાજણ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે પાલણપોર ના રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ (સર્વે નં. ૧૧૦ પૈકી) થી નોંધવામાં આવેલ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯(પાલણપોર-ભેંસાણ) ના એફ.પી.નં. ૫૬ (મુળખંડ નં. ૮૨ + ૮૩) થી નોંધવામાં આવેલ જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૩૭૬૩૬ ચો.મી. અને ૮૮૦૨ ચો.મી. છે અને એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૬૨૧ ચો.મી. છે. તે પૈકી સબ-ડિવીઝન પ્લોટ નં. ૩ વાળી જમીન/મિલકત કે જેનું એફ.પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૪૦૫.૦૭ ચો.મી. છે તથા રેવન્યુ દફતર યાને ૭/૧૨ મુજબ ૧/૪ હિસ્સા પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૧ પૈકી ૯૪૦૯ ચો.મી. અને રેવન્યુ બ્લોક નં. ૧૫૮/૨ પૈકી ૨૨૦૦.૫૦ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો નં. ૧ થી ૫૬ કે જેને “કિયાન બંગલોઝ” ના નામથી ઓળખાય છે. તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. વાળી બાંધકામ સહિતની મિલકત યાને બંગલા નં. વાળી મિલકત કે જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ તળ જમીનનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. છે. તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ પહેલા માળનું બાંધકામ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી., પહેલા માળની બાલ્કની, વરંડા(૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી., બીજા માળનું બાંધકામ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી., બીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૧) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી., તથા ત્રીજા માળનું બાંધકામ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી., ત્રીજા માળની બાલ્કની, વરંડા(૨) નું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી. તેમજ સ્ટેર કેબીનનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. મળી કુલ્લે કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. છે કે જે તમામનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. છે તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરનું પાર્કિંગ જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.મી. તથા ખુલ્લી ટેરેસ કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. છે. તે રો-હાઉસવાળી મિલકત તથા આંતરિક રોડ-રસ્તાની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજ્ય હિસ્સાની સ.ચો.મી. જમીન તેમજ સી.ઓ.પી.માં સહીયારા વપરાશની જમીનમાં અવિભાજ્ય હિસ્સાની સ.ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત તથા

...((૩૮))...

તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ કોમન વપરાશના હકક-હિત-
હિસ્સા સહિતની મિલકત જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની
કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

...((૩૯))...

પરિશિષ્ટ-બી

બંગલાનો ફલોર પ્લાન

...((૪૦))...

બિડાણ:-

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

...((૪૧))...

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

...((૪૨))...

એનેક્ષર-સી

રો-હાઉસની સુવિધાઓ

COMMON GARDEN

ATTRACTIVE MAIN GATE

COMMON ROAD

C.O.P

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

/- પુરા ની રકમ

...((૪૩))...

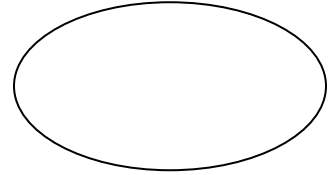
ફોટો

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

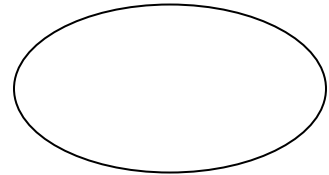
પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર ::

કિયાન કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢીના

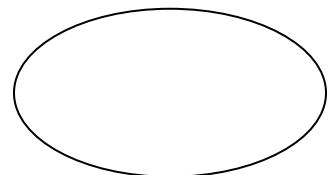
ભાગીદારો :-



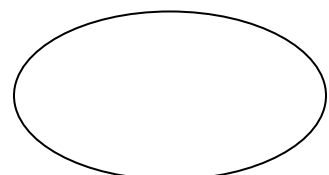
૧. દામજીભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી



૨. રસિકભાઈ લાલજીભાઈ સવાણી



૩. ભગવાનજીભાઈ જેઠાભાઈ ગોહિલ



...((૪૪))...

૪. નીતાબેન નટવરભાઈ સવાણી

બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા ::

