

<u>વેચાણ</u> <u>અંગેનો</u> <u>કરાર</u>	<u>ફલોટ નંબર</u>	<u>બિલ્ડીંગનું</u> <u>નામ</u>	<u>બિલ્ડીંગ</u> <u>નં.</u>	<u>કાર્પેટ</u> <u>ક્ષેત્રફળ</u>	<u>બ્લોક</u> <u>નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ</u> <u>નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જિલ્લો</u>
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૭ ના ને, વાર:, તારીખ:
....., માહે:, સને ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી દિને.

(Rera No. : _____)

આ વેચાણ અંગેનો કરાર લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને પહેલા પક્ષના :—

શ્રી

ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી :—

(PAN No. : _____)

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારના લેખમાં **પહેલા પક્ષના** અથવા **તમો** અથવા **વેચાણ રાખનાર** અથવા **એલોટી** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લિ..

આ વેચાણ અંગેનો કરાર લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને બીજા પક્ષના :-

શુભ ડેવલપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી, PAN : AEJFS0179P

ઠેકાણું :- દુકાન નંબર : જી-૪૧, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ઘી ગેલેરીયા, ગજાનંદ ચોક, યોગી ચોક

થી મહાલક્ષ્મી રોડ, ગામ : પુણા, તા. પુણા, જી. સુરત-૩૯૫૦૧૦

વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ડેનીશ જયંતિભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ.: ૩૦, ધંધો: વેપાર,

રહેવાસી:-૪૯૦, મુસા ફળીયું, પુણા ગામ, તા. સીટી સુરત, સુરત-૩૯૫૦૧૦

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગેનો કરારના લેખમાં **બીજા પક્ષના** અથવા **અમો** અથવા **વેચાણ આપનાર** અથવા **પ્રમોટર** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આથી આપણે પક્ષકારો આ વેચાણ અંગેના કરારના લેખથી એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : પુણા(સુરત સીટી)ના મોજે : પુણા સર્વે નં.: ૩૩૭/પૈકી, પ્લોટ નંબર : ૩૭૯/ પૈકી ૧ કે જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૧૭.૦૦ સમયોરસમીટર છે અને જેનો આકાર રૂ. ૧૮-૫૦ પૈસા છે કે જે જમીનને ટી.પી. લાગુ પડતા ટી.પી.સ્કીમ નં.: ૬૦(પુણા), ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬૦, ફા. પ્લોટ નં.: ૧૫૦ આપવામાં આવેલ છે અને જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪.૦૦ સમયોરસમીટર છે તે જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ-ડીવીઝન-૨ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૩.૦૦ સમયોરસમીટર છે તે બિનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે મહેરબાન કલેક્ટરશ્રી, સુરતના દ્વારા તેઓના હુકમ નંબર : ૬૯૪/ ૨૨/૧૮/૦૪૩/૨૦૨૦, તારીખ:- ૩૧.૦૭.૨૦૨૦ થી ના રોજ સદરહુ જમીનની જુદા જુદા બીનખેતી વિષયક હેતુ (મલ્ટીપલ હેતુ) માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ હકકપત્રક (ગામનો નમુનો નંબર-૬) માં એન્ટ્રી નંબર : ૭૨૭૨ થી

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	પ્લોટ નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

તારીખ:- ૩૧.૦૭.૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. મજકુર એન્ટ્રી તારીખ:- ૧૮.૦૮.૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીનમાં રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાનને મંજૂર કરી સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વિકાસ પરવાનગી/ રજાચિઠ્ઠી નંબર : ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી. / નં. ૧૨૦ થી તારીખ:- ૦૨.૦૩.૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ "શુભ સંકલ્પ" નામની બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા બીજા પક્ષનાનો હકક, અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના યાને એલોટીને બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પ્રોજેક્ટમાં યાને કે "શુભ સંકલ્પ" નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ બિલ્ડીંગ અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) "....." બિલ્ડીંગના માળે નંબર ધરાવતો ફ્લેટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ અથવા મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફક્ત માહિતી માટે જ છે, જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટે છે. કોઈ કરાર નથી અને ફ્લેટ તથા પ્રોજેક્ટમાં કરેલ ફેરફારો તમો પહેલા પક્ષના એવા એલોટીને સંપૂર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી, વિચારીને ત્યારબાદ જ ફ્લેટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહીં.

બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ (રેરા) માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર :, તારીખ :- થી આપેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે બિલ્ડીંગોમાં આવેલ ફ્લેટ/ યુનિટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટથી અંકુર માંગરોળીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ)

વેચાણ અંગેનો ક્રાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૮/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

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 પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા બાંધકામના પ્લાન, નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા તથા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત બંધાય રહેલા પ્રોજેક્ટમાં મંજૂર પ્લાન મુજબના "....." બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી ફ્લેટ નંબર : નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત ફ્લેટ નંબર : વાળી મિલકત કે જેનું સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજૂર પ્લાન મુજબ તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચોરસફૂટ યાને ચોરસમીટર થાય છે તથા બિલ્ડઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચોરસફૂટ યાને ચોરસમીટર છે તથા ચોરસફૂટ યાને ચોરસમીટર વોશ એરીયાવાળી ફ્લેટવાળી મિલકત છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો તથા સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અન ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદરની દિવાલ, સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની ચો.મી. જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે

વેચાણ અંગેનો ક્રાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને સદરહુ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનો કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય.

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

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરારમાં પક્ષકારોની સહીઓ થયેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

સદરહુ "શુભ ડેવલોપર્સ" એક ભાગીદારી પેઢી અંગેનો મુળ ભાગીદારી લેખ તારીખ :- ૨૨.૦૧.૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે ભાગીદારીનો લેખ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૮૬૨ થી તારીખ:- ૨૨.૦૧.૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને સદર ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોની સર્વ સંમતિથી ડેનીશ જયંતિભાઈ પટેલ ને સદર ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમણુંક કરેલ છે અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ અમોએ આ લેખમાં "શુભ ડેવલોપર્સ" એક ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે સહી, મતુ કરેલ છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતિ મુજબ બીજા પક્ષના આથી "શુભ સંકલ્પ" માં આવેલ મંજૂર પ્લાન મુજબ "....." બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

—:: શરતો ::—

- (૧) બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ એક(૧) બેઝમેન્ટ (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૧ થી ૧૪ માળ ફ્લેટોવાળી બિલ્ડીંગો નં. "એ", "બી" અને ૧ થી ૧૩ માળ ફ્લેટોવાળી બિલ્ડીંગ નંબર : "સી" ધરાવતા પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ, બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૮/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈ પણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતાં અગાઉ પહેલા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

1(a)(i) પ્રોજેક્ટના "શુભ સંકલ્પ" બિલ્ડીંગ ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.: કે જેનું સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજૂર પ્લાન મુજબ તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર છે. તે ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા 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.

(I) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ઘોવા(વોશ એરીયા)ના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર ચો.મીટર છે.

(II) પ્રયોજકે પાર્કિંગની જગ્યા વેચાણ આપેલ નથી. પાર્કિંગની જગ્યા બધા એલોટીએ સહીયારી વાપરવાની છે.

1(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પ્રોજેક્ટના મંજૂર પ્લાન મુજબના "શુભ સંકલ્પ" બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કુલ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા છે.

1(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે અગાઉ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

—:: પેમેન્ટ શીડ્યુલ ::—

— :: બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત :: —

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ રૂા.	તારીખ

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે.

બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષના દ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ વેચાણ અવેજની માંગણી કરવાની રહેશે.

- (1) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ સદર સાટાખતનું રજીસ્ટ્રેશન થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (2) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ સદર પ્લીનથ લેવલે બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (3) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ સ્લેબ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (5) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ દીવાલ, ઈન્ટરનલ, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી સુધીનું બાંધકામ થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (5) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ ઈન્ટરનલ પ્લમ્બીંગ, લીફ્ટવેલનું બાંધકામ પુરું થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (6) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન મુજબનું બાંધકામ પુરું થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (7) કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ લીફ્ટ, પાણીની સુવિધા, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે.
- (8) બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની તમામ રકમ ફ્લેટનો કબજો પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જીસ 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 ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ પણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે

વેચાણ અંગેનો ક્રાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાત તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

1(g) પ્રોજેક્ટના મંજૂર પ્લાન મુજબ "શુભ સંકલ્પ" બિલ્ડિંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર છે, જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની ઉપર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસથી સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલ સમજૂતી મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

2.1 પ્રોજેક્ટના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડિંગનું નામ	બિલ્ડિંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

- 2.2** બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

- 3.1** સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી કુલ્લે જમીનમાં બિલ્ડીંગોનો બાંધકામ તથા ખુલ્લી જમીનનો સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. આથી, ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.
- 3.2** પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાંની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૮૨૬૭.૪૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ને અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને ૧૨૩૮૮.૦૧ ના ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૨૩૮૮.૦૧ નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.
- 3.3** પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

રજીસ્ટ્રેશન કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા ત્યારબાદ ભવિષ્યની FSI "એસોસીએશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

- 4.1 પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ:- ૩૧.૦૩.૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2 % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે, તેમજ એલોટી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.**

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્ની, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી, કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ, કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમયમર્યાદા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

- 4.2 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ 4.1 ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)**

પરંતુ, બીજા 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 પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી. થી મોકલાવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયાબાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવો કે, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

- (5) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ વિગેરે સારી કંપનીની અને ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી વાપરવામાં આવશે.
- (6) બીજા પક્ષનાએ ફ્લેટનો કબજો તારીખ :— ૩૧.૦૩.૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા, પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ 4.1 માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના ફ્લેટની સોંપણી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- (i) યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપત્તિઓ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે
- (ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- (iii) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરયલની ડીલીવરીના કારણે
- (iv) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવાં છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

- (v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે
- (vi) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

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

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

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

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

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

તરફેણમાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 બીજા પક્ષના ફ્લેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of Allottee to take Possession of Flat) :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર પહેલા પક્ષના ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફ્લેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફ્લેટના મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ/નાણાં પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી.

7.4 પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફ્લેટમાં અથવા પ્રોજેક્ટ માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ પહેલા પક્ષનાની 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 પહેલા પક્ષના કે તેના થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીંગને નકશાન :-

(i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

- (ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાના ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- (iii) પહેલા પક્ષના દ્વારા પોતાના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં ક આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :—

- (i) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- (ii) કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

પહેલા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

- (iii) સોસાયટીને પ્રજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.7 લીફ્ટ :-

- (i) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ, લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કંડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- (ii) સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

- (8) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ/યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. પ્રોજેક્ટ માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરે તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

દ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહીં. પરંતુ, દરેક સભાસદોને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નક્કી કરેલ તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

- (9) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસિએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્ય પદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી/સોંગદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો ૭ દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાને નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દા રૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નીયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં. સદર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રેશન અંગેનો જે કંઈ ખર્ચ પ્રમોટરને થાય તે સદર પ્રોજેક્ટના તમામ એલોટીએ તેના હિસ્સા મુજબની રકમ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

- 9.1 ફ્લેટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષના આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટની જમીન અને પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પ્રોજેક્ટના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસિએશન અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષના ચુકવશે. વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના બીજા પક્ષના ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રકમ ખર્ચ પેટે માસિક કામચલાઉ, ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

- (10) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને ફ્લેટની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

રકમ મળ્યા બાદ બીજા પક્ષના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે, તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ કરી આપશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલા પક્ષના આથી બીજા પક્ષનાને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રીજસ્ટ્રેન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા બીજા પક્ષનાને અધિકૃત કરે છે. તેમજ બીજા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ એસોસીએશન/ સોસાયટીને જ્યારે પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટાંપ ડ્યુટી, અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર પહેલા પક્ષના સંપૂર્ણ રીતે જવાબદારી રહેશે.

(11) પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાહેધરી (Representations and Warranties of the Promoter) :-

- (i) આ સાથે જાહેર કરવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પ્રોજેક્ટના અમલ માટે પ્રોજેક્ટની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.
- (ii) બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગર પાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
- (iii) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી.
- (iv) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

- (v) પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ/પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાએ 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 બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- (vi) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદારનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.
- (vii) બીજા પક્ષનાએ આ પ્રોજેક્ટ અને ઉક્ત ફ્લેટ/યુનીટ સહીત પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- (viii) પ્રોજેક્ટ(પરીયોજના) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.
- (ix) બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉક્ત ફ્લેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- (x) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.
- (xi) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

(12) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરેલ છે કે :—

- (i) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકતનો કબજો લેતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ ફ્લેટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો, ડ્રેનેજ લાઈન, સી.પી. ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ, દરવાજાના લોક વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
- (ii) પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે ફ્લેટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફ્લેટનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાહેધરી આપેલ છે.
- (iii) પહેલા પક્ષના ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગર પાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેક્ટને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે તેમજ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી ક્વર યાને બંધ કરી શકાશે નહીં. આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે ક્વર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

- (iv) પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત ફ્લેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફ્લેટને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડિફેક્ટ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.
- (v) પહેલા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે ફ્લેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા -કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ ના એલીવેશનમાં અને બહારની ક્લર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેક્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રોજેક્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટમાં તેના બિલ્ડીંગમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા- કરવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેક્ટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

- (vi) પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને ૨૬ અથવા ૨૬ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.
- (vii) પહેલા પક્ષનાએ ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી.
- (viii) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં 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.
- (ix) પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટ જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારા પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.
- (x) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા ફ્લેટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીત સોંપણી કરી શકશે નહીં.
- (xi) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલા ફ્લેટની 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 કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(xii) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે પ્રોજેક્ટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(xiii) બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટોમાં સ્થિતી જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

(14) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત ફ્લેટ અથવા પ્રોજેક્ટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે ફ્લેટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પહેલા પક્ષના કોઈ હકક,દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા 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.

(15) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પગલા બાબત:—

પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર કરે છે. પહેલા પક્ષના આથી બાહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં. (Promote Shall not mortgage or create charge) :-

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

(૧૭) બંધનકર્તા અસર (Binding Effect) :-

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સમંતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની ફ્લેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમાં કરાવેલ બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(18) 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 પ્રોજેક્ટની ફ્લેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(19) સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right to Amend) :-

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

(20) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા

બાબત:-

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પ્રોજેક્ટ સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર(એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ફ્લેટ/યુનીટ તથા પ્રોજેક્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

(21) અલગતા બાબત :-

આ કરારની કોઈ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(22) આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ (Method of Calculation of proportionate

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

share wherever referred to in the agreement) :-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટમાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પ્રોજેક્ટમાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટ/યુનિટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફ્લેટ/યુનિટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(23) વધુ બાહેધરી (Further assurances) :-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો(ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવામાં માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકોને 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.

(24) અમલનું સ્થળ (Place of execution) :-

આ કરાર બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા 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.

(25) નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવાનો છે અને અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(26) સુચનાઓ :-

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 તથા ઈ-મેઈલ મારફતે બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

1. પહેલા પક્ષનાનું સરનામું :-

.....

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

2. બીજા પક્ષનાનું સરનામું :-

શુભ ડેવલપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણું :- દુકાન નંબર : જી-૪૧, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ધી ગેલેરીયા, ગજાનંદ ચોક, યોગી ચોક થી મહાલક્ષ્મી રોડ, ગામ : પુણા, તા. પુણા, જી. સુરત-૩૮૫૦૧૦ વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર ડેનીશ જયંતિભાઈ પટેલ, ઉ.આ.વ.: ૩૦, ધંધો: વેપાર, રહેવાસી:-૪૮૦, મુસા ફળીયું, પુણા ગામ, સુરત-૩૮૫૦૧૦

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.

(27) સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allotte) :-

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

(28) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty and Registration) :-

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે અંગેનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના રહેશે.

(29) વિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution) :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળ થી 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.

(30) લાગુ પડતો કાયદો :- (Governing Law) :-

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

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૮/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

આ કરારની સામે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : પુણા(સુરત સીટી)ના મોજે : પુણા સર્વે નં.: ૩૩૭/પૈકી, બ્લોક નંબર : ૩૭૯/ પૈકી ૧ કે જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૧૭.૦૦ સમયોરસમીટર છે અને જેનો આકાર રૂા. ૧૮-૫૦ પૈસા છે અને જેનો ખાતા નંબર : ૧૫૪૮ છે કે જે જમીનને ટી.પી. લાગુ પડતા ટી.પી.સ્કીમ નં.: ૬૦(પુણા), ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬૦, ફા. પ્લોટ નં.: ૧૫૦ આપવામાં આવેલ છે જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪.૦૦ સમયોરસમીટર છે તે જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ-ડીવીઝન-૨ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૩.૦૦ સમયોરસમીટર વાળી વેચાણ આપેલ બિનખેતીની જમીન

પરિશિષ્ટ-૨

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : પુણા(સુરત સીટી)ના મોજે : પુણા સર્વે નં.: ૩૩૭/પૈકી, બ્લોક નંબર : ૩૭૯/ પૈકી ૧ કે જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૧૭.૦૦ સમયોરસમીટર છે અને જેનો આકાર રૂા. ૧૮-૫૦ પૈસા છે અને જેનો ખાતા નંબર : ૧૫૪૮ છે કે જે જમીનને ટી.પી. લાગુ પડતા ટી.પી.સ્કીમ નં.: ૬૦(પુણા), ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬૦, ફા. પ્લોટ નં.: ૧૫૦ આપવામાં આવેલ છે જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪.૦૦ સમયોરસમીટર છે તે જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ-ડીવીઝન-૨ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૩.૦૦ સમયોરસમીટર વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત "શુભ સંકલ્પ" ના નામવાળી રહેણાંકવાળી બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી મિલકત કે જેનું સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજૂર પ્લાન મુજબ તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે : સ.ચો.ફુટ યાનેસ.ચો.મી. થાય છે તથા બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે : સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. થાય છે, તે તથા સમયોરસફુટ યાને સમયોરસમીટર વોશ એરીયાવાળી ફ્લેટવાળી મિલકત તથા

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફ્લેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જીલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨ પુણા	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલસ.ચો.મી. અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન. સદર ફલેટની ચતુરદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે:-

એણી વિગતનું આ વેચાણ અંગેનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વિના, બિનકેફ હાલતમાં તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં મુક્ત સંમતીથી કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ

તત્રે.....શાખ.

પહેલા પક્ષનાની સહી :-

સાક્ષીઓની સહી :-

શુભ ડેવલોપર્સ - એક ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

.....

(ડેનીશ જયંતિલાલ પટેલ)

.....

વેચાણ અંગેનો કરાર	ફલેટ નંબર	બિલ્ડીંગનું નામ	બિલ્ડીંગ નં.	કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ગામ/તાલુકો	જિલ્લો
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

પરિશિષ્ટ—એ

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

—: બિડાણ :—

એનેક્ષર—એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ.

એનેક્ષર—બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

બીજા પક્ષનાની સહી

શુભ ડેવલોપર્સ – એક ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

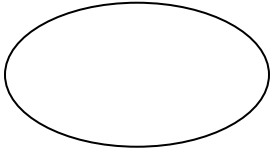
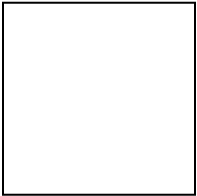
(ડેનીશ જયંતિભાઈ પટેલ)

<u>વેચાણ</u> <u>અંગેનો</u> <u>ક્રાર</u>	<u>ફ્લેટ નંબર</u>	<u>બિલ્ડીંગનું</u> <u>નામ</u>	<u>બિલ્ડીંગ</u> <u>નં.</u>	<u>કાર્પેટ</u> <u>ક્ષેત્રફળ</u>	<u>બ્લોક</u> <u>નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ</u> <u>નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જિલ્લો</u>
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.

પહેલા પક્ષના :-

ફોટો

ડાબા હાથના
અંગૂઠાનું નિશાન



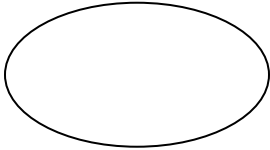
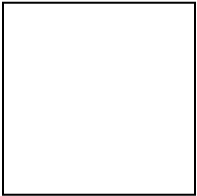
.....
(.....)

બીજા પક્ષના :-

ફોટો

ડાબા હાથના
અંગૂઠાનું નિશાન

શુભ ડેવલોપર્સ – એક ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે



.....
(ડેનીશ જયંતિભાઈ પટેલ)

<u>વેચાણ</u> <u>અંગેનો</u> <u>કરાર</u>	<u>ફ્લેટ નંબર</u>	<u>બિલ્ડીંગનું</u> <u>નામ</u>	<u>બિલ્ડીંગ</u> <u>નં.</u>	<u>કાર્પેટ</u> <u>ક્ષેત્રફળ</u>	<u>બ્લોક</u> <u>નંબર</u>	<u>ટી.પી.સ્કીમ</u> <u>નંબર</u>	<u>ફા. પ્લોટ નંબર</u>	<u>ગામ/તાલુકો</u>	<u>જિલ્લો</u>
		શુભ સંકલ્પ			૩૭૯/પૈકી ૧	૬૦	૧૫૦ પૈકી સબ-ડીવીઝન-૨	પુણા/સીટી પુણા	સુરત.