_______________________   _____________

રજુ કરનારની સહી   ડાબા હાથનો અંગુઠો

-: કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર :-

સંવત ____ ના _____________________ ને વાર : __________,તારીખ : _____મી,

માહે : _____________, સને ________ ના અંગ્રેજી દિને.....

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફ્લેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

રેરા નોંધણી નં. ________________________________.

<u>આ સાટાખત યાને વેચાણના કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :</u>

ખરીદનારનું નામ (PAN NO.____________)

ઉ.આ.વ.: ___, **ધંધો :** ____, **જાતના :** ____,

રહેવાસી : ___________________________________.

(જેમને અહિંયા અને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં મીલકત ખરીદનાર અને અગર પહેલા પક્ષના તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓને સંપૂર્ણ અર્થમાં આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં અન્યથા વિરોધાભાસન હોયત્યાં મીલકત ખરીદનાર પોતે તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, ટ્રન્સફરીઓ, એસાઈનાઓ, એકઝીક્યુટસ, એડમીનીસ્ટ્રેર્ટસ, સકસેર્સસ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લિ,,,,,,,

<u>આ સાટાખત યાને વેચાણના કરારનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને વેચનાર :</u>

<u>સીમ્બોલીક કનસ્ટ્રકશન એલ.એલ.પી. એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર :</u>

ક્રિષ્ણકુમાર દામોદર ભટ્ટર (PAN NO.____________)

ઉ.આ.વ.: 44, **ધંધો :** વેપાર, **જાતના :** હિંદું,

રહેવાસી : 1, રઘુવીર બંગલોઝ, સીટીલાઈટ રોડ, સુરત.

(જેમને અહિંયા અને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં મીલકત વેચાણ આપનાર અને અગર બીજા પક્ષના તરીકે સંબોઘવામાં આવેલ છે. જેઓને સંપૂર્ણ અર્થમાં આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં અન્યથા વિરોઘાભાસન હોયત્યાં મીલકત વેચાણ આપનાર પોતે તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, ટ્રન્સફરીઓ, એસાઈનાઓ, એકઝીક્યુટસ, એડમીનીસ્ટ્રેર્ટસ, સકસેર્સસ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આજરોજ આપણે બન્ને પક્ષના એક બીજા પક્ષનાને માહોમાહે આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત થકી લખી આપી જાહેર કરીઅ છીએ કે,,,,,,,,

(1) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત-સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટના વધારાના હદ-વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ એવા મોજે ગામ વેસુની સીમામાં આવેલ, જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : 473, નવો બ્લોક/સર્વે નંબર : 269/3, જે ને લાગુ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : 6 (વેસુ), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : 20 થી નોંઘાયેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ અને **"ધ અલ્ટીમા"** (રેરા નોંધણી નંબર__________) ના નામે ઓળખાતી ઈમારતો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર __ ના ___ માળે આવેલ ફલેટ નંબર ____ કે જે સુમારે ____ સમ ચોરસ ફૂટ સુપર બિલ્ટ-અપ, યાને સુમારે __________ સમ ચોરસ મીટર બિલ્ટ-અપ અને ____ સમ ચોરસ મીટર કાર્પેટ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ વાળો ફલેટ તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસરની વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન સહીત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તેમજ

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

બહારના તમામ હકકો દરોબસ્ત સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં સદરહુ મીલકત તરીકે ઉલ્લેખ કરેલ છે)જે અમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ માલીકી, કબજા-ભોગવટા, વહીવટ વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલ છે.

(2) મજકુર મીલકતના ટાઈટલની વિગત છે કે -

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત-સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટના વધારાના હદ વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ એવા મોજે ગામ વેસુની સીમામાં આવેલ, બ્લોક/સર્વે નંબર : 473 થી નોંધાયેલ સુમારે 00-54-00 હે. આરે. ચો. મી. યાને કે 5400 સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી ખેતીની જમીનના મુળ માલીકો (1) નાના રણછોડ તથા (2) રતના રણછોડ ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી નં. (૨) રતના રણછોડ તારીખ : 20/04/1962 ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે તેમની વિધવા મણીબેન રતનાભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બાબતની વારસાઈની નોંધ ગામ દફતરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નંબર : 6) માં તારીખ 14/10/1965 ના રોજ નોંધ નંબર : 518 થી તેમા જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ : 27/11/1965 ના રોજ બીન તકરારી પ્રમાણીત થયેલ છે. આમ, મજકુર જમીનના માલીક (1) નાના રણછોડ તથા (2) મણીબેન તે રતના રણછોડની વિધવા થયેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી નં. (1) નાના રણછોડ તારીખ : 04/02/1973 ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (1) જીવલાબેન, (2) દેવીબેન, (3) ભાણાભાઈ, (4) લખીબેન તથા (5) ડાહ્યાભાઈ નાઓને વારસાઈ અનવ્યે પ્રાપ્ત થયેલ પરંતુ ભાણાભાઈ નાનાભાઈની તરફેણમાં અન્ય વારસદારોએ પોતાનો હક્ક ઉઠાવવા તલાટી રૂબરૂ સહી, સંમતી, અને કબુલાત આપેલ હોય સદરહુ હિસ્સો ભાણાભાઈ નાનાભાઈને વારસાઈ અનવ્યે પ્રાપ્ત થયેલ. જે બાબતની નોંધ ગામ દફતરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નંબર : 6) માં તારીખઃ 12/10/1976 ના રોજ નોંધ નંબર : 977 થી તેમા જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ : 12/11/1976 ના રોજ બીન તકરારી પ્રમાણીત થયેલ છે. આમ, મજકુર જમીનના માલીક (1) મણીબેન તે રતના રણછોડની વિધવા તથા (2) ભાણાભાઈ નાનાભાઈ થયેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી નં. (1) મણીબેન તે રતના રછોડની વિધવા તારીખ : 30/03/1986 ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધી લીટીના વારસદારો (1) છીમીબેન નગીનભાઈ તે રતનાભાઈ રણછોડભાઈની દિકરી તથા (2) વાલીબેન રતનાભાઈને વારસાઈ અનવ્યે પ્રાપ્ત થયેલ પરંતુ વાલીબેન રતનાભાઈ તારીખ : 22/09/1981 ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય, મજકુર જમીનમાં તેમને પ્રાપ્ત થવા પાત્ર તેમનો હિસ્સો તેમના સીધી લીટીના વારસદારો (1) અનુભાઈ, (2) મંગુભાઈ, (3) પરભુભાઈ, (4) રજીભાઈ તથા (5) બબલીબેન વારસાઈ અનવ્યે પ્રાપ્ત થયેલ પરંતુ બબલીબેન લખુભાઈ તે ચિમનભાઈ પટેલની દિકરીની તરફેણમાં અન્ય વારસદારોએ પોતાનો હક્ક ઉઠાવવા તલાટી રૂબરૂ સહી, સંમતી, અને કબુલાત આપેલ હોય સદરહુ વાલીબેન તરનાભાઈનો હિસ્સો બબલીબેન લખુભાઈ તે ચિમનભાઈ પટેલની દિકરીને વારસાઈ અનવયે

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

પ્રાપ્ત થયેલ. જે બાબતની વારસાઈની નોંધ ગામ દફ્તરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નંબર 6) માં તારીખઃ 20/06/1987 ના રોજ નોંધ નંબર 1320 થી તેમા જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ : 23/07/1987 ના રોજ બીન તકરારી પ્રમાણીત થયેલ છે. આમ, મજકુર જમીનના માલીક (1) ભાણાભાઇ રણછોડભાઇ, (2) છીમીબેન નગીનભાઇ તે રતનાભાઇ રણછોડભાઈની દિકરી તથા (3) બબલીબેન લખુભાઇ તે ચીમનભાઇ પટેલની દિકરી થયેલ.

ત્યારબાદ મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર : 473 વાળી જમીનમાં ચાલી આવેલ માલીકી હક્કે કબજા ભોગવટા તથા વપરાશના અનુરૂપ (1) ભાણાભાઇ નાનાભાઇ, (2) છીમીબેન નગીનભાઇ તે રતનાભાઇ રણછોડભાઈની દિકરી તથા (3) બબલીબેન લખુભાઇ તે ચીમનભાઇ પટેલની દિકરીએ પોતાના કબજા ભોગવટાને છુટો પડાવી, નોંધ કરાવેલ. મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર 473 વાળી આખી જમીન પૈકી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ જેના નામે તથા ભાગે આવતી જમીનનો કબજો સ્વીકારેલ. જે સંબંધીત જરૂરી પુરવણી પત્રક નં.-2 ની નોંધ ગામ દફ્તરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નંબર 6) માં તારીખ 15/07/1991 ના રોજ નોંધ નંબર : 1780 થી તેમાં જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ બીન - તકરારી પ્રમાણીત થયેલ છે.

નં	જુનો સર્વે નંબર	નવો સર્વે/બ્લોક નંબર	ક્ષેત્રફળ એકર-ગુંઠા(ચો.મી.)	ધારણ કરતાઓના નામ
1	473	269/3	1-13(5400)	બબલીબેન ચીમનભાઈ

ત્યારબાદ સદર જમીનમાં માલિકી હક્કે ધારણકર્તા તરીકે ચાલી આવેલ બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણીએ તેમની હયાતીમાં સામાયકપણામાં તેમાના કાયદેસરના વારસદારો એવા (1) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની ધણીયાણી, (2) નવીનભાઇ લખુભાઇ પટેલ, (3) ધર્મેન્દ્રભાઇ લખુભાઈ પટેલ, (4) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (5) હરિવદન લખુભાઇ પટેલના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બાબતની હયાતીમાં હક્ક દાખલ કરવા સંબંધની નોંધ ગામ દફતરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નંબર 6) માં તારીખઃ 05/08/2013 ના રોજ નોંધ નંબર : 7222 થી તેમા જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ 15/10/2013 ના રોજ બીન તકરારી પ્રમાણીત થયેલ છે. આમ, સદરહુ જમીનના માલીક (1) બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (2) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની ધણીયાણી, (3) નવીનભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (4) ધર્મેન્દ્રભાઇ લખુભાઇ પટેલ, (5) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (6) હરિવદન લખુભાઇ પટેલ થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનો બીન ખેતીમાં વપરાશ કરવા માટે મહેરબાન ક્લેક્ટરશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ કમાંક : 1145/22/20/051/2019 થી તારીખ : 01/11/2019 ના રોજ બીન ખેતીનો ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપેલ છે. અને જે બાબતની નોંધ ગામ દફતરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નંબર 6) માં તારીખઃ 01/11/2019 ના રોજ નોંધ નંબર : 9224 થી તેમા જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ 17/12/2019 ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

ત્યારબાદ (1) હર્ષદભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (2) જયેશભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (3) રાહુલભાઈ પંકજભાઈ પટેલ, (4) કિરણબેન પંકજભાઈ પટેલ તે ભરતભાઈ પટેલની ધણીયાણી, (5) ધવલ પંકજભાઈ પટેલ, (6) પરિમલ પંકજભાઈ પટેલ, (7) કિશોરીબેન તે પંકજભાઈ નરિસિંહભાઈ પટેલની વિધવા, (8) પદમાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (9) કુસુમબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (10) ચંપાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, તથા (11) કિશોરભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ નાઓએ મજકુર કલેકટરશ્રીના બીન ખેતીના હુકમ વિરૂધ્ધ અગ્રસચીવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ (વિવાદ), ગુજરાત રાજ્ય સમક્ષ, સોલા, અમદાવાદ માં કરેલ રીવીઝન અરજી નંબર : બીકેપી/એસટી/22/2019 તથા બીકેપી/એસટી/01/2020 ના પ્રકરણો તારીખ : 22/12/2020 ના રોજ બીનશરતી પરત ખેચવા અરજી કરેલ છે. જે અરજી અગ્રસચીવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ (વિવાદ) ધ્વારા ગ્રાહીય રાખી તારીખ : 31/12/2020 ના રોજ તે અરજી પર હુકમ કરી સદર રીવીઝન અરજીઓ કમી કરેલ છે.

વધુમાં મહે. સુરતના સોળમાં એડીશનલ સીનિયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં થયેલ સ્પેશીયલ દિવાની મુકદમાં નંબર 51 સને 2018 ના કામે મજકુર (1) હર્ષદભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (2) જયેશભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (3) રાહુલભાઈ પંકજભાઈ પટેલ, (4) કિરણબેન પંકજભાઈ પટેલ તે ભરતભાઈ પટેલની ધણીયાણી, (5) ધવલ પંકજભાઈ પટેલ, (6) પરિમલ પંકજભાઈ પટેલ, (7) કિશોરીબેન તે પંકજભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલની વિધવા, (8) પદમાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (9) કુસુમબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (10) ચંપાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, તથા (11) કિશોરભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલનાઓ ધ્વારા સદરહું મીલકત સંબંધી માંગવામાં આવેલ દાદ તથા અમો બીજા પક્ષના વિરૂધ્ધમાં કરેલ દાવા બાબત પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ : 16/12/2020 ના રોજ તેમા જણાવેલ વિગતે સમાધાન થયેલ જેને ધ્યાને લઈ મજકુર સ્પેશીયલ દિવાની મુકદમાં નંબર : 51 સને 2018 ના કેમે તારીખ : 16/06/2021 ના રોજ તેમા જણાવેલ વિગતે આંક 1 ને લગત હુકમથી બીન શરતી પરત ખેચેલ છે, તથા અમો બીજા પક્ષનાની સંયુક્ત માલીકી, કબજા વહીવટ તથા ઉપભોગ વાળી સદરહું મીલકતને કબુલ તથા માન્ય રાખી તમામ હક્ક, હિત તથા અધિકાર વેવ(જતાં) કરેલ છે.

મજકુર (1) હર્ષદભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (2) જયેશભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (3) રાહુલભાઈ પંકજભાઈ પટેલ, (4) કિરણબેન પંકજભાઈ પટેલ તે ભરતભાઈ પટેલની ધણીયાણી, (5) ધવલ પંકજભાઈ પટેલ, (6) પરિમલ પંકજભાઈ પટેલ, (7) કિશોરીબેન તે પંકજભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલની વિધવા, (8) પદમાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (9) કુસુમબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (10) ચંપાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, તથા (11) કિશોરભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલનાઓ ધ્વારા મહે. સુરતના સોળમાં એડીશનલ સીનિયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં થયેલ સ્પેશીયલ દિવાની મુકદમાં નંબર 51 સને 2018 માં સદરહું મીલકત સંબંધી મામલતદાર, મજુરામાં નોટીસ ઓફ લીસપેન્ડન્સીની નોંધ દાખલ કરવા તારીખ 07/12/2019 ના રોજ અરજી

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

કરેલ. જે સંબંધી (1) બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (2) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની ધણીયાણી, (3) નવીનભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (4) ધર્મેન્દ્રભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (5) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (6) હરિવદન લખુભાઇ પટેલ નાઓએ વાંધા અરજી આપેલ, અને તકરારી કેસ નંબર 13 સને 2020 ની સુનવણી થઇ (1) બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (2) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની ધણીયાણી, (3) નવીનભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (4) ધર્મેન્દ્રભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (5) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (6) હરિવદન લખુભાઇ પટેલ નાઓની વાંધા અરજી નામંજુર કરેલ છે. અને જે બાબતની નોંધ ગામ દફતરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નં.: 6) માં તારીખઃ 07/12/2019 ના રોજ નોંધ નંબર 9304 થી તેમા જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ : 20/08/2020 ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ (1) બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (2) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની ધણીયાણી, (3) નવીનભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (4) ધર્મેન્દ્રભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (5) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (6) હરિવદન લખુભાઇ પટેલ ધ્વારા મામલતદારશ્રી, મજુરા ધ્વારા વાંધા અરજી પર કરવામાં આવે હુકમથી નારાજ થઇ નાયાબ કલેકટરશ્રી, સીટિ પ્રાંતમાં આર.ટી.એસ. તકરારી કેસ નંબર : 146 સને 2020 થી અપીલ દાખલ કરવામાં આવેલ. જેમાં મજકુર (1) હર્ષદભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (2) જયેશભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (3) રાહુલભાઈ પંકજભાઈ પટેલ, (4) કિરણબેન પંકજભાઈ પટેલ તે ભરતભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (5) ધવલ પંકજભાઈ પટેલ, (6) પરિમલ પંકજભાઈ પટેલ, (7) કિશોરીબેન તે પંકજભાઇ નરસિંહભાઇ પટેલની વિધવા, (8) પદમાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (9) કુસુમબેન નરસિંહભાઇ પટેલ, (10) ચંપાબેન નરસિંહભાઇ પટેલ, તથા (11) કિશોરભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલનાઓ આપેલ સંમતિ તથા મજકુર મીલકત સંબંધે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમાધાનને ધ્યાને લઇ કોઇ પણ દાવાદુવી યા પ્રકરણ ઉપસ્થીત ન હોવાની કબુલાત કરેલ છે.

વધુમાં મજકુર (1) હર્ષદભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (2) જયેશભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ, (3) રાહુલભાઈ પંકજભાઈ પટેલ, (4) કિરણબેન પંકજભાઈ પટેલ તે ભરતભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (5) ધવલ પંકજભાઈ પટેલ, (6) પરિમલ પંકજભાઈ પટેલ, (7) કિશોરીબેન તે પંકજભાઇ નરસિંહભાઇ પટેલની વિધવા, (8) પદમાબેન નરસિંહભાઈ પટેલ, (9) કુસુમબેન નરસિંહભાઇ પટેલ, (10) ચંપાબેન નરસિંહભાઇ પટેલ, તથા (11) કિશોરભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલનાઓ ધ્વારા મજકુર મીલકતમાં તેઓનો હરકોઇ પ્રકારનો હક્ક, હિત કે હિસ્સો નથી અને તેઓના અગ્રહક્કદારીઓ ધ્વારા આપવામાં આવેલ સંમતિ તથા તમામ કાર્યવાહીઓને કબુલ મંજુર રાખેલ છે જે બાબતનો ડીડ ઓફ કન્ફર્મેશન યાને કબુલાતનો લેખ (1) બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (2) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની ધણીયાણી, (3) નવીનભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (4) ધર્મેન્દ્રભાઈ લખુભાઇ પટેલ,

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

(5) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (6) હરિવદન લખુભાઇ પટેલ ની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે ડીડ ઓફ કન્ફર્મેશન યાને કબુલાતનો લેખ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર-૧ (અઠવા) સહેબશ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : 16009 તારીખ : 21/12/2020 ના રોજ તેમાં જણાવેલ વિગતે નોંધાયેલ છે.

અને આમ (1) બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (2) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની ધણીયાણી, (3) નવીનભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (4) ધર્મેન્દ્રભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (5) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (6) હરિવદન લખુભાઇ પટેલ સદરહુ મીલકતના માલીક તરીકે ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર મીલકતના માલીકો પૈકી (2) સુરક્ષાબેન તે લખુભાઇ પટેલની દિકરી તથા લલિતભાઈની પીતની તારીખ : 19/09/2021 ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધી લીટીના વારસદારો (1) લલીતભાઈ પ્રમાભાઈ પટેલ, (2) ચિરાગ લલીતભાઈ પટેલ, (3) રાગીણીબેન લલીતભાઈ પટેલ તે ભરતભાઈ પટેલની પત્ની તથા (4) અમૃતાબેન લલીતભાઈ પટેલ તે મનીષભાઈ પટેલની પત્નીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બાબતની વારસાઈની નોંધ ગામ દફ્તરે હકકનુ પત્ર (ગામ નમુના નંબર 6) માં તારીખઃ 21/11/2021 ના રોજ નોંધ નંબર 9931 થી તેમા જણાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ બીન તકરારી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ (1) બબલીબેન ચીમનભાઇ તે લખુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (2/1) લલીતભાઈ પ્રેમાભાઈ પટેલ, (2/2) ચિરાગ લલીતભાઈ પટેલ, (2/3) રાગીણીબેન લલીતભાઈ પટેલ તે ભરતભાઈ પટેલની પત્ની તથા (2/4) અમૃતાબેન લલીતભાઈ પટેલ તે મનીષભાઈ પટેલની પત્ની, (3) નવીનભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (4) ધર્મેન્દ્રભાઈ લખુભાઇ પટેલ, (5) નિલેશભાઇ લખુભાઇ પટેલ તથા (6) હરિવદન લખુભાઇ પટેલ પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાઓઅ મજકુર મીલકત તેના કીંમતી અને બજાર ભાવના વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણથી ખરીદ કરેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર-1 (અઠવા) સહેબશ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : 23036 તારીખ : 16/11/2021 ના રોજ તેમાં જણાવેલ વિગતે નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ : 18/11/2021 ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

અને આમ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મીલકત અમો બીજા પક્ષના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર થયેલા. અને તે વેચાણ આપવાનો અમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધીકાર હોવાનો પૂરેપૂરો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપ્યો હોય તમો પહેલા પક્ષના સદરહું મીલકત ખરીદવા રાજી અને સંમત થયા છો. અને તેવા હક્ક અને અધિકારોની રૂએ અમો બીજા પક્ષના પાછળ પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષનાને તેના કીંમતી અને બજાર ભાવના વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવા નક્કી કરલ છે, અને તેનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં અમો બીજા પક્ષનાએ લખી આપ્યો છે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

બીજા પક્ષના પ્રમોટર આ પરિયોજન/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે લોઅર બેઈઝમેન્ટ, અપર બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેની ઉપર ___ માળના ___ બીલ્ડીંગનું જે નંબર ___ થી ___ ઓળખાશે તેવી બહુમાળી એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે, આ પ્રોજેક્ટ **"ઘ અલ્ટીમા"** ના નામથી ઓળખાશે.

સદરહું **"ઘ અલ્ટીમા"** માં આવેલ બીલ્ડીંગ નંબર : __________ના ______ માળે બંધાનાર **ફ્લેટ નંબર :** _____ વાળી મીલકત કે જેનું વર્ણન નીચે પરિશીષ્ટ - એ માં કરવામા આવેલ છે તે મીલકત તમો એલોટીએ ખરીદ કરવાની પ્રમોટરને દરખાસ્ત કરતા, પ્રમોટરે સદરહુ ફ્લેટ, એલોટીને નીચે મુજબની શરતોને આધીન ફાળવવાનું / વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તે અંગેનું આ સાટાખત રેરા કાયદાની કલમ – 13 હેઠળ કરવામાં આવેલ છે.

(3) સદરહું મિલકત બીજા પક્ષનાઓએ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટમાં (Real Estate Regulation Act) રેરા માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર (Rera No.) ___________ થી તારીખ _________ના રોજ નોંધેલ છે. જે નોંધણીના સર્ટીફીકેટની નકલ આ સાથે એનેક્ષર – બી તરીકે જોડેલ છે.

(4) તમો પહેલા પક્ષના ખરીદનાર/એલોટી તરફથી માંગણી કરવામાં આવેલ સદરહું પ્રોજેક્ટના તમામ ટાઈટલ, દસ્તાવેજો ચાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રોજેક્ટના ખુલ્લી જમીન સહીત પ્લાન, લે-આઉટ, બીલ્ડીંગ પ્લાન, બીન ખેતીના હુકમો, રેવન્યુ રેકર્ડ, સુચિત ચોજનાની સુવિધાઓ રેરા સર્ટીફીકેટ તથા રેરા કાયદા દ્વારા બનાવામાં આવેલ તમામ નીયમો અને અધિનીયમોની ચકાસણી અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરાવેલ છે તે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે. અને તેથી તમો પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(5) સદરહું ચોજના/પ્રોજેક્ટ અંગેની તમામ પરવાનગીની નકલો આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદરહુ મીલકત અંગે કે ટાઇટલ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી અને કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આથી રદ થાય સહી.

(6) બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ તરીકે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ – 2016 અને ગુજરાત રૂલ્સ 2016 તથા 2017 ની જોગવાઈનું સંપુર્ણ પાલન કરેલ છે અને તે પહેલા પક્ષનાએ તમામ પ્રકારે જોઈ તપાસણી કરી લીધેલ છે જે પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષના લાભમાં કબુલ રાખે છે.

(7) સદરહું ચોજના/પ્રોજેક્ટ અંગેના બાંધકામના પ્લાન શહેર વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરત મહાનગર પાલીકાના ટાઉન પ્લાનર, ટાઉન પ્લાનીંગ ડીપાર્ટમેન્ટ સુરત મહાનગર પાલીકાએ રજા ચીઠ્ઠી નંબર થી તારીખ __________ના રોજથી આપેલ છે. સદરહું ચોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કે જેમા સદરહું

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફ્લેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ઘ અલ્ટીમા			

મીલકત આવેલ છે, જેનુ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓક્યુપંશી સર્ટીફીકેટ અમો બીજા પક્ષનાએ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવી આપવાનું રહેશે.

(8) મજકુર જમીનમાં સદરહું યોજના/પ્રોજેક્ટ પૈકી તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકત તેના બાંધકામની કામગીરી કરવામાં આવેલ છે તે મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા ___ ચો.ફુટ યાને ______ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ડસ, એકકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કેટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) તેવી માપની પધ્ધતી તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ સમજાવેલ છે. જે તમો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખીને સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તેથી કાર્પેટ અરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ અમો બીજા પક્ષના સામે કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારથી રદ બાતલ થાય સહી. તેથી પક્ષકારોની સમજુતી અને વિશ્વાસ રાખી આ કરારમાં સામેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની સંમતીથી નીચેની શરતો મુજબ અમો બીજા પક્ષનાએ મીલકત વેચાણ આપવા તથા તમો પહેલા પક્ષનાએ મીલકત વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

(9) સદરહુ જમીન ઉપર યોજનાનું બાંધકામ લોઅર બેઈઝમેન્ટ, અપર બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર _____ માળના _____બીલ્ડીંગનું બાંધકામ સુરત મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરેલા બાંધકામના પ્લાન અને સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની ડીઝાઈન અને સલાહ સુચન મુજબ બાંધકાન કરવામાં આવે છે.

બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા હાલ સદરહુ જમીનમાં સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધીન બાંધકામનો પ્લાનો મંજુર કરવામાં આવેલ છે. આથી બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો વખત જી.ડી.સી.આર. ના ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઈઝડ બીજા પક્ષના પ્રયોજક ફેરફાર કરાવશે. હાલ જોગવાઆઓને આધીન મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. મુજબ બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. જે જી.ડી.સી.આર મુજબ એફ.એસ.આઈ. મંજુર કરેલ છે તે ગણત્રીથી સ્ટ્રકચર સાથે બાંધકામ ચોલુ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતને કોઈપણ રીતે અફેક્ટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરાટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝડ કરી બીજા પક્ષના બાંધકામ કરશે. પહેલા પક્ષના એલોટીએ આવા રીવાઈઝડ પ્લાનની માહીતી સાથે મીલકત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે પહેલા પક્ષના સંમત છે. બીજા પક્ષના સત્તાઓ દ્વારા સુધારા અન્વયે કોઈ કાયદાની જોગવાઈઓને સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તે સીવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફીકેશન કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મીલકતને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા અગાઉ પહેલા પક્ષનાની, બીજા પક્ષના પ્રયોજકએ પુર્વ સંમતી લેવાની રહેશે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B. U.) મેળવ્યા પેહલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફ. એસ. આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો , બુકિંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/3 એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રેવાઇઝ કરાવી શકશે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (B. U.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની F.S.I. એસોશીએશન ઓફ એલોટી એટલેકે સોસાયટીની બની રેહશે.

સદરહું પાછળ પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને રૂપીયા___________/- અંકે રૂપિયા _______________ પુરામાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે જે પૈકી તમો પહેલા પક્ષના એલોટીએ રૂપીયા _______________________/- અંકે રૂપિયા પુરા અમો બીજા પક્ષના પ્રયાજકને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

-: પેમેન્ટની વિગત :-

ક્રમ	તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	રકમ
1.				
કુલ અંકે રૂપીયા ______________________ પુરા				

(10) સદરહુ ફ્લેટ વાળુ બિલ્ડીંગ હાલમાં અન્ડર કન્સ્ટ્રક્શનમાં છે. જેનો કબજો અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને ___________ સુધીમાં સોંપણી કરી આપશું. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

-: શરતો :-

રેરા એકટની કલમ 13 મુજબ અમો બીજા પક્ષનાએ પાછળ પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના વેચાણનો કરાર એલોટીને કરી આપવાનો હોય તેમજ તે રજીસ્ટર કરવાનો હોય પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણનો આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન :

1(A) પહેલા પક્ષના એલોટીએ બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આ કરારની રૂએ મજકુર **"ધ અલ્ટીમા"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર નાં _____ માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર _____ કે જેનુ ક્ષેત્રફળ સમારે _____ સમ ચો.મી. કાર્પેટ યાને સુમારે _______ સમ ચો.મી. બીલ્ટઅપ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ છે (જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર ફલેટ અને અગર મજકુર મિલકત તરીકે સંબધોવામાં આવશે.) જે તમો વેચાણ રાખવા અને અમો બીજા પક્ષના પ્રયેજકે તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનો અવેજ રૂપીયા __________/- અંકે રૂપિયા __________પુરા નક્કી કરેલ છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે

(1) બાલ્કની આશરે _____ ચો.મી.

(2) વોશ એરાયા આશરે _____ચો.મી.

(3) વરંડા આશરે _____ચો.મી.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

(4) ખુલ્લી ટેરેસ આશરે _____ચો.મી.

(5) ખુલ્લુ પાર્કીંગ આશરે _____ચો.મી.

(6) કવર્ડ પાર્કીંગ આશરે _____ચો.મી.

મળી કુલ વધારાના કાર્પેટ એરીયા ________ ચો.મી. ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની 1 ચો.મી. રૂપીયા _____________/- અંકે રૂપીયા ___________________________ના દરે કુલ વધારાના _____________ચો.મી. માટે વધારાની રકમ રૂપીયા ___________________/- અંકે રૂપીયા ____________________પુરીની થાય છે તે એલોટીએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે. તેથી કુલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂપીયા ______________/- અંકે રૂપીયા _________________પુરા થાય છે.

સદરહું કિમતમાં પ્રોજેકટમાં આપવા ધારેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરાયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની દસ્તાવેજની કિમતનો સમાવેશ થયેલ છે.

1(B) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા રૂપીયા ___________________/- અંકે રૂપિયા ____________________________ પુરા (કુલ અવેજના 10% કરતા વધારે નહી) અમો બીજા પક્ષના પ્રયોજકને ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ રૂપીયા _________________/- અંકે રૂપિયા _____________________પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તેઓ દ્રારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(1) રૂપીયા _________/- અંકે રૂપિયા ________પુરા (કુલ અવેજની રકમના 30% કરતા વધારે નહી) કે પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(2) કુલ અવેજની રકમ 45% કરતા વધારે નહી તેવી રકમ **"ધ અલ્ટીમા"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે બીજા પક્ષના પ્રયોજકે માંગણી કરવાની રહેશે.

(3) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર (2) નુ પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગ સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ 2(બે) ટકાની રકમ હપ્તાની માંગણી કરા શકશે. (કુલ કિમતના 70% થી વધુ નહી)

(4) કુલ અવેજની રકમના 75% કરતા વધારે નહી તેવી રકમ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતની દીવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર્સ, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થાય ત્યારે બીજા પક્ષના પ્રયેજકે માંગણી કરવાની રહેશે.

(5) કુલ અવેજની રકમના 80% કરતા વધારે નહી તેવી રકમ પ્રયોજક (Promoter) સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ, સ્પેસ, લોબાઓ, સદર તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ

મીલકતના માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થાયા બાદ બીજા પક્ષના પ્રયેજકે માંગણી કરવાની રહેશે.

(6) કુલ અવેજની રકમના 85% કરતા વધારે નહી તેવી રકમ અમો બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) બીલ્ડીંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકત આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(7) કુલ અવેજની રકમના 95% કરતા વધારે નહી તેવી રકમ અમો બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પેવીંગ કામ અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે પ્રોજેક્ટમાં આપવામાં આવનાર છે કે જેમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકત આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(8) બાકી રહેતી રકમ સદરહું મીલકતનો કબજો પહેલા પક્ષના એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(1)(C) તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમત રૂપીયા ____________/- અંકે રૂપિયા __________________પુરા ની આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ છે. જે બંને પક્ષનાઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી. તેમજ મજકુર રકમમાં જી.એસ.ટી., સેસ, આઇ.સી.ના નાણાં બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જીસ, ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટસ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ તથા અન્ય વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ, તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(1)(D) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ મિલકતની કુલ કિંમતમાં અમો બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના / સુરત મહાનગરપાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો કરવો જરૂરી બને તો તેવા સંજોગોમાં અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સક્ષમ ઓથોરીટીનાં ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ લેટર સાથે આપવાની રહેશે.

(1)(E) જો પહેલા પક્ષના એલોટી નકકી થયેલ સમયમર્યાદા અગાઉ અમો બીજા પક્ષના પ્રયોજકને વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક 6 (છ) % ના

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષનાએ પરત માંગવાની નથી. સદરહુ પેમેન્ટ સમયમર્યાદા પહેલા સ્વીકારવુ કે કેમ, તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા ફકત અને ફકત બીજા પક્ષનાની રહેશે. સદરહુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

(1)(F) "ધ અલ્ટીમા" ના સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાનના _____ માળે આવેલ ફલેટનો કારપેટ એરીયા ______ ચો.મી. છે, જો કારપેટ એરીયામાં 3 % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અમો બીજા પક્ષનાને કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષના એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની પુનઃ ગણત્રી કરવાની રહેશે. જો કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ ત્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી 6 (છ) % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે 45 દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે, જો કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને 45 દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ 1(A) માં થયેલ સમજુતી મુજબ સમાનદરે કરવાની રહેશે.

(1)(G) પહેલા પક્ષના એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના દ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો હોય તો બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીએશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને પહેલા પક્ષના એલોટી આથી બંધાય છે કે બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો કરશે નહી.

(2.1) બીજા પક્ષના પ્રયોજકે (Promoter) તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા પ્લાન મંજુર કરતી વખતે લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તેનું પાલન કરીને અને જયારે મિલ્કતનો કબજો પહેલા પક્ષના એલોટી (Allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મેળવવાનું રહેશે અને તેની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(2.2) સમય તમો પહેલા પક્ષના અને અમો બીજા પક્ષના માટે અનિવાર્ય છે એટલે કે અમો બીજા પક્ષનાએ સમયસર પ્રોજેકટ પુર્ણ કરી તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું એલોટમેન્ટ કરી આપવાનું છે. અને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા બીલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફીકેટ ઇસ્યુ થાય તે બાદ કોમન સગવડો યોજનાના એસોસીએશન / સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરવાની રહેશે. તેવી

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

જ રીતે તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષના આગળ ઉપર નકકી થયેલ વેચાણના અવેજના હપ્તાઓની ચુકવણી અમો બીજા પક્ષનાને સમયસર કરવાની રહેશે સહી.

(3) સબબ, પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણનો ફ્લોર સ્પેસ ઈનડેક્ષ ફકત 6924.60 ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ. એસ. આઇ. (FSI - Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. નો લાભ મેળવીને 8182.85ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રોમોટર, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ 15107.45 નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફ. એસ. આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ. એસ. આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સંજૂતીના આધારે, સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(4.1) પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવાની સમય મર્યાદા તા. 31/03/2027 સુધીની નકકી કરવામાં આવેલ છે તે સમયમાં અમો બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવાનો છે પરંતુ કુદરતી આફતો (Act of God), યુધ્ધ, રમખાણ વિગેરે સિવાય કોઈ સંજોગોમાં અમો બીજા પક્ષના પ્રોજકેટ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ અને તમો પહેલા પક્ષનાને પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમો બીજા પક્ષનાને, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ ઉપર બન્ને પક્ષકારો મળી વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધ્યમાં આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રેહશે તે રીતે જયાં સુધી પરિશિષ્ટ - અ વાળી મિલ્કતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં નહી આવે ત્યાં સુધી અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે તમો પહેલા પક્ષના મજકુર મિલ્કત અંગેના ઉપર જણાવ્યા મુજબની વેચાણ કિંમત અમો બીજા પક્ષનાને સમયસર નહી ચુકવો તો ચુકવવાની બાકી રકમ ઉપર બન્ને પક્ષકારો મળી સમજીને જે વ્યાજ નકકી કરે તે રીતે વ્યાજ અમો બીજા પક્ષનાને, તમો પહેલા પક્ષનાએ આપવાનું રહેશે. પરંતુ કુદરતી આફતો (Act of God), યુધ્ધ, રમખાણ, પુર, ભુકંપ વિગેરે સંજોગોના કારણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં સમય લાગે તો અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ આપવાનું રહેશે નહી.

(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 પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધીત 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 હોવાની અને અગર તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ થયા બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન - 15 (પંદર) માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. / ઈ-મેઈલ થી મોકલવાની રહેશે. અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી 45 દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

(5) “ધ અલ્ટીમા” માં બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, તથા અમેનીટીઝમાં લીફ્ટ/એસ્કેલેટરની બ્રાંડ અને રેન્જ વિગેરે બીજા પક્ષના દ્વારા નક્કી કરેલ મુજબની રહેશે.

(6) બીજા પક્ષનાએ મિલ્કતનો કબજો તારીખ 31/03/2027 ના રોજ અથવા તે અગાઉ પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે, બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો 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 મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ (4.1) માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાનો ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત જે પ્રોજેકટમાં આવેલ છે જેનું બાંધકામ પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલબંધ થાય તો પહેલા પક્ષના મિલકતનું એલોટમેન્ટ કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(1) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે, પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે..

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

(2) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

(3) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

(4) ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસપ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસપ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબધ થાય તો તેવા કારણે.

(5) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનનો કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

(6) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે, કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંધ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજકેટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(7.1) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જ કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષના દ્વારા સુપ્રત કરવાનો રહેશે. જયાં સુધી તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ કિંમતના પુરેપુરા નાણાં ચુકતે આપો નહી, ત્યાં સુધી મિલ્કતનો કબજો મેળવવાનો કે માંગવાનો તમો પહેલા પક્ષનાને અધિકાર રહેશે નહી. આ વેચાણ કરારથી તમો પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકતનો કોઇપણ પ્રકારે કબજો આપવામાં આવતો નથી. હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલ્કત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનો ઇરાદો નકકી કરેલ છે.

સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા બી.યુ.સી. (Building Use Certificate) મળ્યેથી સાત દિવસમાં અમો બીજા પક્ષના પ્રયોજકે, તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને કબજો સોંપવા બાબતે લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે, તેની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાને થાય તેના પંદર દિવસની સમય મર્યાદામાં વેચાણ કિંમતની બાકીની રકમની ચુકવણી તમો પહેલા પક્ષનાએ, અમો બીજા પક્ષનાને કરી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. અને રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં તમો પહેલા પક્ષના 15 દિવસના સમયગાળામાં વેચાણ કિંમતની બાકી રકમની ચુકવણી કરી કબજો લેવામાં તથા રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં નિષ્ફળ જાઓ તો બી.યુ.સી. મળ્યાની તારીખથી અમો બીજા પક્ષના/એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપનીને મેઇન્ટેનન્સની રકમ જે નકકી થાય તે આપવા જવાબદાર થશો. તેમજ બાકી રહેલા પેમેન્ટ પર લેટ પેમેન્ટ ઇન્ટરેસ્ટ ચુકવવાનું રહેશે. તે અંગે પહેલા પક્ષના સંમત થયા છે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

(7.2) BUC આવી ગયેલ છે તથા મિલ્કત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના દિન - 15 ની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમા 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, સીસી મેળવવા, મોરગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ 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 તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(7.3) <u>પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of Allottee to take Possession of Apartment / Flat) :</u>

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ 7.1 મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા 7.1 માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના 30 દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મિલકત અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ બીજા પક્ષના પરત કરશે.

(7.4) કબજો સોંપ્યાની તારીખથી (31/03/2027) 5 વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં કોઇ માળખાગત (સ્ટ્રકચરલ) ઉણપ કારીગરની ખામીને લીધે થઇ હોય તેવી ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને એવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના એવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ એવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા એવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા એવી ખામી કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇ પણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગે ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા જવાબદાર થશે નહી કે એવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહશે નહી. બીજા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરમત કરાવાની રહેશે.

(7.5) <u>બિલ્ડીંગ / ફલેટને નુકશાન :</u>

(1) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના એવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(2) કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતનું કે બીલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના એવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના ક્લેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(7.6) <u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ -</u>

(1) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો એવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના એવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(2) કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું બીલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ

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

(3) સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના એવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે સહી.

(7.7) <u>લીફટ -</u>

(1) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, વર્કીંગ કન્ડીશન / કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(2) સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના એવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને “ધ અલ્ટીમા” ના તમામ ફલેટ માલીકો / કબજેદારો સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહશે નહી.

(8) તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની આંતરીક જાળવણી તમોએ પોતાના ખર્ચ કરવાની રહેશે, પરંતુ સદરહુ “ધ અલ્ટીમા” નામના પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલ રાસુકી સુવિધાઓ / સાધનો સારી રીતે કાર્યક્ષમ રહે તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાએ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન બનાવી લેવાનું રહેશે તેવી સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન રાસુકી સુવિધાના વપરાશ માટે જે કંઇ નીતી-નિયમો બનાવો તેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ અમલ કરવાનો રહેશે. તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો તથા રાસુકી સુવિધાઓનો ઉપયોગ, સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને

નકકી કરેલ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે. રાસુકી વપરાશની સુવિધા વિગેરેનો તમામ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, જાળવણી નિભાવ વિગેરે સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન કરશે.

(9) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી 15 દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન અને "ધ અલ્ટીમા" પ્રોજેકટના મેઇનટેનન્સ માટે થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, પાણી વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા વેરાઓ / ચાર્જીસ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઇટબીલ કે રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, કોમન સીકયોરીટી તેમજ સફાઇ કામદારનો, ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પ્રોજેકટના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય અંદાજવામાં આવેલા ન હોય તેવા આકસ્મીક ખર્ચાઓ માટે બીજા પક્ષના તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના સ્કવેર ફીટ પ્રમાણે જે રકમ નકકી કરીએ તે રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ નોન રીફંડેબલ ડીપોઝીટ તરીકે બીજા પક્ષનાને આપવાની રહશે. સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનની રચના થાય ત્યારબાદ, મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ અમો સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને ટ્રાન્સફર કરીશુ.

(10) આ કરારમાં જણાવેલ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત કોઇ બહારના ખર્ચાઓ કે જે આ કરારમાં કરેલ જોગવાઇઓમાં આવરી લેવામાં આવ્યા ન હોય તેવા ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ફાળે પડતા મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રયોજકને ચુકવવાની રહેશે.

(11) સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના નિયમો - અધિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ અંગે બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(12) બીજા પક્ષના દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને જયારે પ્રોજેકટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહશે.

(13) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representations and Warranties of the promotor) -

(1) આ કરાર કરતા પહેલા તમોને આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પ્રોજેક્ટના અમલ માટે પ્રોજેકટની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

(2) બીજા પક્ષના પ્રોજેકટને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરી પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં અન્ય મંજુરીઓ/પરવાનગીઓ મેળવવાની થતી હોય તે બીજા પક્ષનાના મેળવી પ્રોજેકટ પુર્ણ કરશે.

(3) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી.

(4) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

(5) પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન કે પ્રોજકેટ કે જેમાં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત આવેલ છે તે અંગેની કલેકટરશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ યોગ્ય છે તે તમામને કાયદાની પ્રક્રિયનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે કરી બાંધકામ ચાલુ કર્યુ છે.

(6) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે, અને બીજા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અધિકાર અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

(7) બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કોઇ કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યક્તિ કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષના એલોટીના હકક, હિત અને ટાઇટલને અસર થતી હોય.

(8) તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપી શકાય નહીં તેવા કોઇપણ પ્રકારનો મનાઇ નથી તે બીજા પક્ષના પ્રયોજક આથી કબુલ કરે છે.

(9) પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા બાદ કોમન એરીયા તથા સુવિધાઓનો કાયદેસર કબજો સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને સોંપવામાં આવશે.

(10) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે સદર પ્રોજેકટ અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વાધાદીત સરકારી લેણા, દરોક, ચાર્જ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રીમીયમ વિગેરેની રકમ નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગરપાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

(11) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના કોઇપણ જાહેર હેતુના કાર્ય માટે કે અન્ય કોઇ કારણસર

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

સંપાદન થયેલ નથી કે તે અંગેની સદર સંસ્થાઓ દ્વારા કોઇ નોટીસ, વટહુકમ, આદેશ મળ્યો નથી.

(14) એલોટી પ્રયોજક (promotor) સાથે નીચે મુજબ કરાર છે કે,

(1) પહેલા પક્ષનાને મિલ્કતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે મિલ્કતની સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે તેનો ઉપયોગ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના નિયમો - વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા કે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત મહાનગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન ની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે - કરાવશે નહી તેમજ શરત નંબર : 13(1) થી 13(11) માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપે છે.

(2) બીજા પક્ષના મિલ્કતમાં એવા કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલ્કત જેમા આવેલ છે તે ધ અલ્ટીમા ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય અને જવાબદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા એવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજકેટને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશા ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ “ધ અલ્ટીમા” માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(3) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલ્કતની તમામ આંતરીક મરમત પોતાના ખર્ચે કરશે-કાવશે અને મિલ્કતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સર્વિસ સોસાયટી એસોસીએશનના નિયમો, પેટા નિયમન અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને એવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેની કોઇપણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહશે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

(4) તમો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટના એલીવેશનમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, તેમજ નકકી કરવામાં આવેલ ડીઝાઇન સિવાયની અન્ય કોઇપણ પ્રકારની ગ્રીલ / જાળી વિગેરે લગાવી શકશો નહીં, તેમજ બાહ્ય કલરમાં પણ કોઇપણ જાતનો ફેરાર કરી શકશો નહી તેમજ બીલ્ડીંગની સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઇન એટલે કે અંદરના કે બહારના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, પદી વિગેરેમાં ભાંગતોડ કરી શકશો નહીં, તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ આવેલ બીમ-કોલમ વિગેરેમાં પણ ઇન્ટીરીયર કરાવતી વખતે ભાંગફોડ, તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી, એ.સી.ના પાઇપીંગ માટેની જગ્યા ફીક્સ કરેલ છે અને તે પ્રમાણે તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં પણ એ.સી. ના પાઇપીંગ અને ડ્રેઇનેજની લાઇન આપી છે તેથી એ.સી.નું પ્રોજેકશન દિવાલમાં કે એલીવેશનમાં બાકોરું પાડી કરવાનું નથી. કે અલગથી પાઇપીંગ કે ડ્રેઇન લાઇન પસાર કરવાની નથી. તેમજ સદરતુ પ્રોજેકટમાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, એક્ષટર્નલ રેલીંગ, પ્લમ્બીંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં ઇન્ટીરીયર કરાવતા પહેલા હમો બીજા પક્ષનાનું અને અગર સર્વીસ સોસાયટી / એસોસીએશન અને અગર સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઇનરનું / આર્કીટેકટનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના અમો બીજા પક્ષનાની અને અગર સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઇનરનું / આર્કીટેકટનું એન.ઓ.સી. મેળવ્યા વગર ઇન્ટીરીયર કરાવશો અને તેને કારણે બીમ કોલમ પડદી વિગેરેને નુકશાન થાય અને ઇમારતની સ્ટ્રકચરલ સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેની તમામની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના ખરીદનારની છે સહી અને રહેશે સહી. આ સાટાખતથી તળની જમીનમાં વર્ણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનનો પણ તમોને માલીકી હકક આપવામાં આવેલ છે તે વાણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનો તથા કોમન એમેનીટીઝનો તમો પહેલા પક્ષના કયારેય પણ અલગથી હક્ક માંગવાને હક્કદાર રહેતા નથી.

(5) તમો પહેલા પક્ષનાએ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતવાળી બીલ્ડીંગ કે તેના કોઇ ભાગમાં એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી કે જેનાંથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા તો વીમાના પ્રીમીયમમાં વધારો થાય અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિતની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(6) તમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન પેસેજ કે દાદર કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઇપણ જાતની વસ્તુ માલ–સામાન, ફર્નીચર, શુ-રેક, ખુરશીઓ, પાટીયા વિગેરે મુકવાના નથી. કોઇપણ પ્રકારનું કાયમી કે હંગામી બાંધકામ કરવાનું નથી, દબાણ કરવાનું નથી. માણસો બેસાડવાનાં સુવડાવવાના નથી. એટલે કે, પેસેજ, દાદર, હરહંમેશ માટે અવર જવર માટે ખુલ્લા રાખવાના છે અને રહેશે, રાસુકી જગ્યાઓના ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સાધનોને

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

નુકશાન પહોંચે તેવું વર્તન કરવાનું નથી. ભાંગફોડ, ગંદકી, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કરવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરોને ન્યુસન્સરૂપ થાય તેવા ધંધા પણ કરવાના કે કરાવવાના નથી. તેમજ પેસેજ તથા દાદર ઉપર ગંદકી કરવાની કે રાખવાની નથી કે કચરો નીચે ફેંકવાનો નથી કે પાન-માવા વિગેરે ખાઈ થુકવાનું નથી, તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત ફકત તમારા રહેણાંકના હેતુ માટે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો રહશે. તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતમાં તમોએ કાયદામાં પ્રતિબંધીત કરેલ કૃત્યો કરવાના નથી, નશાત્મક પીણા, હુકકા વિગેરેનો ઉપયોગ કરવાનો નથી, તેમજ ભારે તેમજ હલકી મશીનરીઓ ગોઠવી ચલાવવાની નથી કે વિસ્ફોટક પદાર્થ રાખવાના નથી કે ઘોંઘાટ થાય અને અગર પ્રદુષણ થાય તેવો કોઈપણ ઉપયોગ કરવાનો નથી. તે અંગેની તમો પહેલા પક્ષના, અમો બીજા પક્ષનાને આથી બાંહેધરી આપો છો.

(7) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવયેથી પંદર દિવસમાં પહેલા પક્ષનાએ મજકુર “ધ અલ્ટીમા” માં વીજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(8) પહેલા પક્ષનાને મિલ્કત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જે હેતુ માટે ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરેમાં વધારો થાય તો તેવો થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(9) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને તથા સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મિલ્કતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

(10) તમો પહેલા પક્ષનાએ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલ તમામ સુધારા - વધારા, ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા કે સ્થાનિક બોડી દ્વારા જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તથા તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ, અથવા બહારના લેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ તમો પહેલા પક્ષનાએ નિયમિત ભરવાના રહેશે.

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

(11)તમો પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના પ્રયોજકને અને તેના સર્વેયરને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે યોગ્ય સમયે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું ઇન્સ્પેકશન કરવા પ્રવેશવા દેવાના રહેશે.

(15) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(16) તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની અંદરની સ્પેશ જ (કારપેટ વિસ્તાર) સ્વતંત્ર માલીકી, કબજામાં રહેશે તે સિવાયના “ધ અલ્ટીમા” માં આપવામાં આવનાર કોમન સુવિધાઓ / સાધનોના ફક્ત વપરાશથી હકક રહેશે. તેથી, તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સિવાય તમો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટની બીજી કોઇપણ મિલકત ઉપર હકક દાવો કરી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(17) <u>બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી (Promoter shall not mortgage or create charge)</u>

બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને ગીરો કે તેના ઉપર કોઇ ચાર્જ કરવાનો નથી, અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલ હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી જેની અત્રે આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(18) બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને આ કરાર એકઝીકયુશન માટે સહી કરવા મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે, તેમ ગણવાનું નથી. પરંતુ પહેલા પક્ષના પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આ કરારના એકઝીકયુશન માટે આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ આ કરાર પહેલા પાનાને મળ્યાના 7 દિવસમાં બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે. અને કરાર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરીને બીજા પક્ષનાને મોકલવાનો રહેશે. પહેલા પાનાની સહી થયેલો કરાર અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ બીજા પક્ષનાને મળ્યેથી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત બીજા પક્ષનાની ઓફીસમાં કરારની નોંધણી અંગેની કાર્યવાહીઓ કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં આ કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાઓને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના 7 દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે બીજા પક્ષનાની ઓફીસે આવે નહી તો બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોલશે. અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર ચૂક સુધારે નહી તો પહેલા પક્ષનાની મિલ્કત ખરીદ કરવા માટેની અરજી/ બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે, અને પહેલા પક્ષનાએ જમા કરાવેલ

બુકીંગની રકમ ફોરફીટ કરી બાકીની રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાની કાપીને 30 (ત્રીસ) દિવસમાં પરત કરશે અને આ કરાર રદ ગણાશે.

(19) સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) :

આ કરારની શરતો અને આ કરારના જોડાણો અને પરિશિષ્ટ સહિત કે જે સદર મિલ્કત માટે કરવામાં / જોડવામાં આવેલ છે. તે તમામ સાથે આ કરાર નોંધણી થયેથી આ કરાર સંપુર્ણ બને છે. તેથી આ પહેલાના આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કે પ્રોજેકટ અંગે જે કોઇ સમજુતીઓ કોઇ અન્ય કરારો, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં કે મૌખિકમાં થયા હોય તે તમામ આ કરારથી રદબાતલ થયેલા ગણાશે.

(20) સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right to Amend) :

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(21) પહેલા પક્ષના ભવિષ્યમાં જયારે પણ આ મિલ્કત અન્ય કોઇને પણ તબદીલ કરશે કે ભવિષ્યમાં આ મિલ્કતના જે કાંઇ તબદીલીના દસ્તાવેજો થાય તે તમામ દસ્તાવેજો કરતી વખતે આ કરારની તમામ શરતો તથા એસ.એમ.સી. ના તમામ નિયમો ખરીદનારને લાગુ પડશે તથા બંધનકર્તા રહેશે સહી. આ લેખમાં લખેલી શરતો પૈકી કોઇપણ શરતનો તથા સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના નિયમોનું તમો પહેલા પક્ષના અથવા તમારા ટ્રાન્સફરીઓ ભંગ કરે તો સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના હોદેદારો આવી શરતભંગ અટકાવવા, તમોને અને અગર તમારા ટ્રાન્સફરીઓને નોટીસ આપવા તથા તમોને અને અગર તમારા ટ્રાન્સફરીઓને રાસુકી સગવડોનો ઉપયોગ કરતા અટકાવવા તથા તે અંગે તમો સામે જરૂરી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે સહી.

(22) કરારની શરત રદ કરવા બાબત (Severability) :

જો આ કરારની કોઇ જોગવાઇ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહી તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

(23) આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી (Method of Calculation of Proportionate share wherever referred to in the agreement) :

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજકેટમાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પ્રોજેકટમાં સમાવિષ્ટ તમામ

મિલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(24) વધુ બાંહેધરી (Further Assurance) :

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી લખાણો કરશે, તેનો સ્વીકાર કરવો.

(25) અમલનું સ્થળ (Place of Execution) :

આ કરારનો અમલ બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેમના અધિકૃત સહી કરનાર દ્વારા બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) અને પહેલા પક્ષના એલોટી દ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નકકી કરવામાં આવે તે સ્થળે આ કરાર પહેલા પક્ષના એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે, ત્યારબાદ જ આ કરાર અમલી બનશે.

(26) બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(27) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે. અથવા ઇ-મેઇલ પર મોકલવાની રહેશે. અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પો. એ.ડી. અને ઇ-મેઇલથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષનાનું સરનામું તેમજ ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. :</u>

<u>બીજા પક્ષનાનું સરનામું તેમજ ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. :</u>

<u>સીમ્બોલીક કનસ્ટ્રકશન એલ.એલ.પી.</u>

ઠે. બ્લોક/સર્વે નંબર – 269/3, “ધ અલ્ટીમા”, વેસુ, સુરત.

ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. – ____________________.

(28) સંયુકત એલોટીઓ (Joint Allottees) :

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફ્લેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે / ઈ-મેઈલથી મોકલવાની રહેશે. અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(29) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp duty and registration) :

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, લખાઈ ફી કે છપાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(30) વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution) :

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

(31) લાગુ પડતો કાયદો (Governing Law) :

પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને શહેર સુરતની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(32) નીચે જણાવેલ પરિશીષ્ટને સદરહું સાટાખત નો એક ભાગ ગણવાનો છે.

-:: પરિશીષ્ટ ::-

-:: વેચાણ આપેલ મીલકતની વિગત ::-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત-સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટના વધારાના હદ-વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ એવા મોજે ગામ વેસુની સીમામાં આવેલ, જુનો બ્લોક/સર્વે નંબર : 473, નવો બ્લોક/સર્વે નંબર : 269/3, જે ને લાગુ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : 6 (વેસુ), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : 20 થી નોંધાયેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ અને **"ધ અલ્ટીમા"** (રેરા નોંધણી નંબર___________) ના નામે ઓળખાતી ઈમારતો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર ___ ના ___ માળે આવેલ ફલેટ નંબર ____ કે જે સુમારે _____ સમ ચોરસ ફૂટ સુપર બિલ્ટ-અપ, યાને સુમારે _______ સમ ચોરસ મીટર બિલ્ટ-અપ અને ____ સમ ચોરસ મીટર કાર્પેટ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ વાળો ફલેટ તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસરની વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન સહીત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તેમજ બહારના તમામ હકકો દરોબસ્ત સહીતની મીલકત. જે આખી બિલ્ડીંગ/ફલેટની ચતુર સીમામાં,,,,,,

-: ચતુર સીમા :-

પુર્વ -

પશ્ચીમ -

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

ઉત્તર -

દક્ષીણ -

એણી વિગતનું આ સાટાકત યાને વેચાણ કરાર આપણ બન્ને પક્ષનાઓએ તન અને મનની સાવધ અવસ્થામાં, બીન કૈફીયત રીતે, કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, પુરી અકકલ હોશીયારીમાં કરી આપેલ છે, જે આપણે બન્ને પક્ષનાઓને તથા આપણે બન્ને પક્ષનાઓના વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકરતા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે---મતુ   તત્રે---શાખ

સીમ્બોલીક કનસ્ટ્રકશન એલ.એલ.પી. એક ભાગીદારી પેઢી   ---

ભાગીદાર

---   ---

(બીજા પક્ષનાની સહી)

(પહેલા પક્ષનાની સહી)

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફલેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			

આ લેખના બીજા પક્ષના–

-- -------------------

સીમ્બોલીક કનસ્ટ્રકશન એલ.એલ.પી એક ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર ડાબા હાથનો અંગુઠો

આ લેખના પહેલા પક્ષના–

-- -------------------

ડાબા હાથનો અંગુઠો

દસ્તાવેજ પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક/સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	એપાર્ટમેન્ટનું નામ	ફ્લેટ નંબર	બાંધકામ ચો.મી.	કિંમત રૂપિયા
વેચાણ	વેસુ	269/3	6	20	ધ અલ્ટીમા			