—:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત ::—

સંવત ૨૦૭૪ ના ચૈત્ર વદ બીજને વાર : સોમવાર, તારીખ : ૨ જી, માહે : એપ્રિલ, સને : ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને ....

<u>આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે પહેલાપક્ષના :—</u>

લખાણી એન્ડ દેસાઇ ડેવલોપર્સ, (PAN NO. : AADFL9784F)

એક ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણું : રે.સ.નં. ૧૬૭/૩, આંબા તલાવડી, લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ, કતારગામ, સુરત, એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી એક ભાગીદાર / અધિકૃત વ્યકિત

મેહુલભાઈ લાભુભાઈ લખાણી, (PAN NO.: ABQPL2349Q)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૭, ધંધો : વેપાર તથા ખેતી,

રહેવાસી : ૭૮, સાધના સોસાયટી, વરાછા રોડ, તા.સીટી, જી.સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં **"વેચનારાઓ"** અગર **"પહેલાપક્ષના"** અગર **"અમો"** અગર **"પ્રમોટર"** અગર **"પ્રયોજક"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનારાઓ પોતે તથા તેઓના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઇરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટર્ટસ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) **જોગ લી...........**

<u>આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે બીજાપક્ષના :—</u>

(૧) શ્રી......................................., (PANNO. : ....)

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

રહેવાસી:...,મોબાઈલ નં...........

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં **" ખરીદનાર "** અગર **"વેચાણ રાખનાર"** અગર **" બીજાપક્ષના "** અગર **" તમો "** અગર **"એલોટી"** અગર **"ફ્લેટહોલ્ડર"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A) ના ....માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ......, ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ફ્લેટવાળી મીલકત,

ત્યાં ખરીદનાર પોતે તથા તેઓના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત આજ રોજ અમો વેચાણ આપનાર પહેલાપક્ષના તમો વેચાણ રાખનાર બીજાપક્ષનાને આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતનો લેખ લખી આપીએ જણાવીએ છીએ કે.....

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, કતારગામ સબ ડિસ્ટ્રીકટના **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :– ૧૬૭/૩** વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ **સુમારે હે.૦–૭૫–૮૮ આરે.ચો.મી.** તથા **ખાતા નં. ૧૯૭** આપવામાં આવેલ છે, સદરહું જમીન કે જેનો **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા **ઓ.પી. નં. ૪૧ કે (જુનો એફ.પી. નં.૪૧/એ** તથા **૪૧/બી)** જેને **નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨** તથા **૬૩** આપવામાં આવેલ છે **સદર ફાયનલ પ્લોટો પૈકી નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૪૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.**ના ફાયનલ પ્લોટ વાળી બિનખેતીની જમીન અમો પહેલાપક્ષના **લખાણી એન્ડ દેસાઇ ડેવલોપર્સ** એક ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોની સંયુકત માલિકી અને કબજા, વહીવટ, હેઠળની ચાલી આવેલી છે, સદરહું જમીનમાં **" રાજ પેલેસ "** નામથી રેસીડન્ટના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બિનખેતી કરાવવામાં આવેલ છે તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ **" A "** તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે (તે બિલ્ડીંગની તળની ખુલ્લી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.** જેટલું ચાલી આવેલ છે તે તળની ખુલ્લી **૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.** જેટલી જમીનમા રોડ–રસ્તા, કોમન ગાર્ડન, ગેટ, ઓફિસ, માર્જીન વિગેરે સહિતની જમીનના વણ–વહેચાયેલ હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે) તે બિલ્ડીંગવાળી જમીન અમો પહેલાપક્ષના **લખાણી એન્ડ દેસાઇ ડેવલોપર્સ** એક ભાગીદારી પેઢીએ કીંમતી અવેજ ચુકવીને પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ, ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રેસીડન્ટના હેતુ માટે પ્લાન પાસ કરાવી હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ, તે બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ નં. **"A"** તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા ફલેટો પૈકી.........માળે આવેલ ફલેટ નં........... (જેનો બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફલેટ નં......... છે) વાળી મીલકત કે જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** જેટલુ ચાલી આવેલ છે તે ફલેટવાળી મીલકતના માલીક કબજેદાર તરીકે અમો પહેલાપક્ષના ચાલી આવેલ છીએ, સદરહું ફલેટવાળી મીલકત અમો પહેલાપક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી ચાલી આવેલ હોવાથી તેનો કોઇપણ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા, ટ્રાન્સફર, તબદીલ, વેચાણ કે નિકાલ કરવાનો અમોને

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર રહેલો છે. જે હકક અને અધિકારની રૂએ અમો પહેલાપક્ષનાએ તમો બીજાપક્ષનાને સદરહું ફલેટવાળી મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમા નીચે પરિશિષ્ટમા દર્શાવવામા આવેલ છે તે ફલેટવાળી મીલકત અમો પહેલાપક્ષનાએ તમો બીજાપક્ષનાને ઉચ્ચક રૂા................./– અંકે રૂપિયા.................ના કિંમતી અને સંપુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ લેખિત કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરવામાં આવેલ છે તે કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટની કલમ–૧૩ હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવો અનિવાર્ય છે અને તેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર/ સાટાખત કરીને મહે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં નોંધાવવાનો છે તે કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની શરતોનું અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા સંપુર્ણપણે પાલન કરવાનું છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના તમામ ખરીદનારાઓએ ઉપરોકત કરારની તમામ શરતો સહિત સંપુર્ણ પાલન કરવાનું છે અને તેની રૂએ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મીલકત/ફલેટ અમો પહેલાપક્ષના તમો બીજાપક્ષનાને વેચાણ આપવા અને બીજાપક્ષના તેવી મીલકત/ફલેટ અમો પહેલાપક્ષના પાસેથી વેચાણ લેવા બંધાય છે.

સદરહું **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :– ૧૬૭/૩** વાળી જમીનની ટાઇટલ સબંધી વિગત એવી છે કે... મોજે કતારગામના રે. સર્વે.નંબર : ૧૬૭/૩ વાળી જમીન મુળ ડાહયાભાઈ પરાગજી વશીની માલીકીની ચાલી આવેલ, સદર ડાહયાભાઈ પરાગજી વશીનું તો ૧૧/૭/૫૧ ના રોજ અવિવાહીત અવસાન થવાથી અને તેમણે કરેલા વીલની રૂએ વારસ ભાણેજ વશનજી મોરારજીનું નામ વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક(ગા.ન.નં.૬)મા તા.૨૪/૭/૫૧ના રોજ અનુક્રમનં.૧૪૩૦થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક વશનજી મોરારજી દેસાઈ પાસેથી રવજીભાઈ સોમાભાઈએ સદર જમીન ર.દ.થી વેચાણ રાખેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબર : ૬)મા તા. ૧૬/૧/૬૭ ના રોજ અનુક્રમ નં.૩૧૭૦ થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક રવજીભાઈ સોમાભાઈનું તા.૧૯/૯/૮૩ ના રોજ અવસાન થવાથી પેઢીનામા માં જણાવેલ વારસો પૈકી એમના પુત્રો અંબુભાઈ રવજીભાઈ, નગીનભાઈ રવજીભાઈ, ભગુભાઈ રવજીભાઈના નામો દાખલ કરવા મરનારની પુત્રીઓ મણીબેન રવજીભાઈ તથા લક્ષ્મીબેન રવજીભાઈના સંમતિ જવાબ તથા પક્ષકારો તથા પંચોના જવાબના આધારે દાખલ

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબર : ૬) મા તા.૧૫/૧૧/૮૩ ના રોજ અનુક્રમ નં.૭૧૩૦ થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક ભગુભાઈ રવજીભાઈ વિગેરે ચાલી આવેલ તેઓ પૈકી ભગુભાઈ રવજીભાઈનું તા.૧૭/૪/૨૦૦૩ ના રોજ અવસાન થવાથી પેઢીનામા માં જણાવેલ મુજબ તેમના વારસોમા (૧) લલીતાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) બ્રિજેશભાઈ ભગુભાઈ, (૩) રમીલાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, (૪) હંસાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, (૫) રસીકભાઈ ભગુભાઈ એમ કુલ ૫ (પાંચ) વારસદારોના નામો અરજી, જવાબ, પેઢીનામું, પંચકયાસ, મરણનો દાખલોના આધારે દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબર : ૬) માં તા.૨૭/૫/૨૦૦૩ ના રોજ અનુક્રમ નં.૯૧૯૩ થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક અંબુભાઈ રવજીભાઈ, નગીનભાઈ રવજીભાઈ, લલીતાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈ પટેલની વિધવા, બ્રિજેશભાઈ ભગુભાઈ, રમીલાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, હંસાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, રસીકભાઈ ભગુભાઈ ચાલી આવેલ, સદર જમીનમાં જ.મ.કાયદાની કલમ–૬૫ હેઠળની પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય બાંધકામ કરવામાં આવેલ, જેથી જ.મ.કાયદાની કલમ –૬૬ હેથળ કેસ ચાલી મહે.કલેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ નં.જે (બખ) તપસ/ વશી–૩૪૬૫ થી ૩૪૭૧/ ૨૦૦૫,પરિ નં.૨–અ/ ૭૮ થી ૮૪/ ૨૦૦૫– ૨૦૦૬, તા.૧૬/૮/૨૦૦૫ થી રહેઠાણના હેતું માટે કરવામાં આવેલ બાંધકામ શરતોને આધીન નિયમબધ્ધ કરી આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબર : ૬) માં તા.૨૦/૫/૨૦૦૬ ના રોજ અનુક્રમ નં.૯૬૮૮ થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક અંબુભાઈ રવજીભાઈ, નગીનભાઈ રવજીભાઈ, લલીતાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈ પટેલની વિધવા, બ્રિજેશભાઈ ભગુભાઈ, રમીલાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, હંસાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, રસીકભાઈ ભગુભાઈ ચાલી આવેલ તેઓ પૈકી (૧) નગીનભાઈ રવજીભાઈ, (૨) લલીતાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈ પટેલની વિધવા,(૩) બ્રિજેશભાઈ ભગુભાઈ, (૪) રમીલાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, (૫) હંસાબેન તે ભગુભાઈ રવજીભાઈની છોકરી, (૬) રસીકભાઈ ભગુભાઈનાઓએ અંબુભાઈ રવજીભાઈની તરફેણમાં પોતાનો હકક હિસ્સો ઉઠાવી લીધેલ, જેથી ઉપરોકત નં.(૧) થી (૬) ના નામો કબ્જેદાર તરીકે અરજી, ૭/૧૨, ૮(અ),નોટરી રૂબરુ કરેલ સોગંદનામા વિગેરેના આધારે કમી

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબરઃ૬)મા તા.૧૯/૨/૨૦૧૩ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૦૬૬૪ થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક અંબુભાઈ રવજીભાઈનું તા.૨૮/૨/૨૦૧૪ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસો(૧)રતનબેન તે અબુંભાઈ રવજીભાઈની વિધવા,(૨)બળવંતભાઈ અંબુભાઈ,(૩) ચંદ્રિકાબેન અંબુભાઈ તે અરૂણભાઈની પત્નિ,(૪) કાંતાબેન અંબુભાઈ તે નગીનભાઈની પત્નિ,(૫) સુશીલાબેન અંબુભાઈ તે શશીકાંતભાઈની પત્ની એમ કુલ પાંચ વારસદારોના નામો મરનારના ખાતામાં દાખલ કરવા તથા અંબુભાઈ રવજીભાઈનું નામ કમી કરવા રજું થયેલ અરજી, મરણનો દાખલો, પેઢીનામું, પંચનામું તથા સોગંદનામાના આધારે વારસાઈની નોંધ કરવામાં આવેલ,જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબરઃ ૬)મા તા.૫/૫/૨૦૧૪ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૦૮૧૮ થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક (૧) રતનબેન તે અબુંભાઈ રવજીભાઈની વિધવા, (૨) ચંદ્રિકાબેન અંબુભાઈ તે અરૂણભાઈની પત્નિ,(૩) કાંતાબેન અંબુભાઈ તે નગીનભાઈની પત્નિ, (૪) સુશીલાબેન અંબુભાઈ તે શશીકાંતભાઈની પત્ની (૫) બળવંતભાઈ અંબુભાઈ ચાલી આવેલ, સદરહું જમીન અંગે અનુક્રમ નં. (૧) થી (૪) એ તા.૨૬/૮/૨૦૧૪ ના રોજ રીલીઝ દસ્તાવેજ નં.૮૧૭ થી અનુક્રમ નં. (૫) બળવંતભાઈ અંબુભાઈની તરફેણમાં પોતાનો હકક, હિસ્સો ઉઠાવી લીધેલ હોય, અનુક્રમ નં.(૧) રતનબેન તે અબુંભાઈ રવજીભાઈની વિધવા, (૨) ચંદ્રિકાબેન અંબુભાઈ તે અરૂણભાઈની પત્નિ, (૩) કાંતાબેન અબુંભાઈ તે નગીનભાઈની પત્નિ, (૪) સુશીલાબેન અંબુભાઈ તે શશીકાંતભાઈની પત્નીનું નામ કમી કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબર : ૬) માં તા.૩/૯/૨૦૧૪ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૦૮૫૪ થી કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીન અંગે મહે. કલેકટરશ્રી સુરતના બીનખેતી હુકમ ક્રમાંક : એ/ બખપ/ રી.એસ.આર.નં.૨૮૬/૧૫/આઈ.ડી.નં.૧૮૬૪૮/વશી.૩૧૧૮ થી ૩૧૩૦/૧૫, તા.૧૧/૯/ ૨૦૧૫ ના આદેશથી **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :- ૧૬૭/૩ ની** ક્ષેત્રફળ **સુમારે હે.૦-૭૫-૮૮ આરે.ચો.મી., પ્રિ.ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ) ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨ ની ૩૩૪૮.૦૦** ચો.મી.વાળી જમીનમાં રહેઠાણના હેતુ માટે જમીન મહેસુલના કાયદાની કલમ ૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબર : ૬) માં તા.૧૮/૯/૨૦૧૫ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૦૯૭૨ થી કરવામાં આવેલ છે,

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

ત્યારબાદ સદરહું જમીન રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં ચાલી આવેલ છે તે અંગેનું ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળ, સુરત ધ્વારા તેમના સર્ટીફીકેટ નં.સુડા/ ટેક/ ઝો.સર્ટી./૧૯૫૧૩/ ૨૦૧૪, તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૪ થી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :–૧૬૭/૩, ઓ.પી.નં.૪૧, ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨** વાળી જમીનમા વિકાસની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલિકા, નોર્થ ઝોન કતારગામ તરફથી તેમના હુકમ નંબર : ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી./ નં.પ૨૦, તા.૧૫/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્લાન પાસ કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :– ૧૬૭/૩** વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ **સુમારે હે.૦–૭૫–૮૮ આરે.ચો.મી.** તથા **ખાતા નં. ૧૯૭** આપવામાં આવેલ છે, સદરહું જમીન કે જેનો **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા **ઓ.પી. નં. ૪૧ કે (જુનો એફ.પી. નં.૪૧/એ** તથા **૪૧/બી)** જેને **નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨** તથા **૬૩** આપવામાં આવેલ છે **સદર ફાયનલ પ્લોટો પૈકી નવો ફા.પ્લોટ નંબરલ : ૬૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૪૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.**ના ફાયનલ પ્લોટ વાળી બિનખેતીની જમીન અમો પહેલાપક્ષના **લખાણી એન્ડ દેસાઇ ડેવલોપર્સ** એક ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોએ કિંમતી અવેજ બદલ પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણથી રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ મહે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં **અનુક્રમ નં.૬૫૬૧/૨૦૧૮ થી તા.૧૬/૦૩/૨૦૧૮** ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

અમો પહેલાપક્ષનાએ સદરહું પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .... થી તારીખ : .... આપેલ છે, ઉપરોકત મુજબના ટાઈટલવાળી જમીનમા જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલાપક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુંજબ **“રાજ પેલેસ”** ના નામે પ્રોજેકટ/બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવાનું છે.

“રાજ પેલેસ” નામના પ્રોજેકટને પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુધી યાને તમો બીજાપક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને અમો પહેલાપક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવનાર છીએ.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, “ રાજ પેલેસ ” પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટના તમામ ટાઈટલ અમો પહેલાપક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યું કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે જેની ચકાસણી અમો પહેલાપક્ષનાએ તમો બીજાપક્ષનાને આ વેચાણ કરાર કરતાં પહેલા કરાવેલ છે, અમો પહેલાપક્ષના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યું કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલાપક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ના ઉતારા, પત્રકનો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી/રેવન્યું રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તેમજ સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો, આપવામાં આવનાર એમીનીટીસ (સુવિધાઓ) અને મટીરીયલ સ્પેસીફીકેશન (વસ્તુઓ અંગે સ્પષ્ટીકરણ) તેમજ વેચાણ વખતે દર્શાવવામાં આવેલ બ્રોશર (સાહિત્ય) તેમજ અન્ય લાગતા વળગતા તમામ કાગળો/નકલો કે જે આ કરારની સાથે એનેક્ષર "A" થી જોડવામાં આવેલા છે તે પણ તમો બીજાપક્ષનાએ તથા તમો બીજાપક્ષનાના લીગલ એડવાઈઝરે તપાસી લીધા છે તથા તમો બીજાપક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે અને તમો બીજાપક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે, તે મુજબના ટાઈટલથી સદરહું ફલેટ વેચાણ આપી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરાવવામાં આવેલ છે.

તમો બીજાપક્ષનાની માંગણીઓથી અમો પહેલાપક્ષનાએ સદરહું ફલેટના તથા તેની તળની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલાપક્ષનાના આર્કીટેકટ (એન્જીનીયર)શ્રી................ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારની સાથે એનેક્ષર "A" થી જોડવામાં આવેલ છે તે તમો બીજાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ હતા અને તમો બીજાપક્ષનાએ તથા તમો બીજાપક્ષના લીગલ એડવાઈઝરે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો બીજાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને તમો બીજાપક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પ્રોજેકટ/પરિયોજના પર મકાન/ ફલેટ/ મીલકતનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવનાર છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરવામાં આવ્યું છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજાપક્ષનાએ તથા તમો બીજાપક્ષના લીગલ

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A) ના ....માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ...., ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ફ્લેટવાળી મીલકત,

એડવાઈઝરે તપાસી લીધેલ છે અને અમો પહેલાપક્ષના ઘ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવી રહયું છે તે પણ તમો બીજાપક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમો બીજાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે. સદર મીલકત અંગે તમો બીજાપક્ષનાએ તમામ પ્રકારની તપાસ કરીને ત્યારબાદ ચોખ્ખી હોવાનો વિશ્ર્વાસ, ભરોસો અને ખાત્રી રાખી તમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું મીલકત અમો પહેલાપક્ષના કનેથી આ વેચાણ કરાર/ સાટાખત થી વેચાણે રાખેલ છે.

બીજાપક્ષનાએ ઉકત પ્રોજેકટ/પરિયોજનામા બંધાય રહેલ **"રાજ પેલેસ"** માં આવેલ સુરત મહાનગર પાલીકા ઘ્વારા મંજુર પ્લાન પાસ મુજબના " **A**" બિલ્ડીગના .....માળ પર આવેલ ફલેટ નંબર : ....(બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફલેટ નં :.............છે) ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલાપક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખત થી ફલેટ નંબર :.......નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે જે અંગે તમો બીજાપક્ષનાએ સ્થળ, સ્થિતી દિશા મંજુર કરી છે.

સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલીકા ઘ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બિલ્ડીગનું બાંધકામ અમો પહેલાપક્ષના કરવાના છે અને તે બિલ્ડીગના સુરત મહાનગર પાલીકા ઘ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીગ જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીગ નં. **"A"** તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીગમાં બાંધવામાં આવેલા ફલેટો પૈકી.........માળે આવેલ ફલેટ નં...........(જેનો બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફલેટ નં......... છે) વાળી મીલકત કે જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** જેટલુ ચાલી આવેલ છે **(કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલકની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમા એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.)** અને આ પ્રકારની માપની પઘ્ધતી અમો પહેલાપક્ષનાએ તમો બીજાપક્ષનાને વેચાણ કરાર કરતી વખતે સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો બીજાપક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરે છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પઘ્ધતી અંગે તમો બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કે દાવા–દુવી કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ રદ બાતલ થાય સહિ.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

સદરહું આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગું પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરેલ છે,

–:: શરતો ::–

1. પહેલાપક્ષના પ્રોજેકટ/પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરનાર છે.

1(A) **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :– ૧૬૭/૩,** કે જેનું ૭/૧૨ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ **સુમારે હે.૦–૭૫–૮૮ આરે.ચો.મી.** જેનો **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા **ઓ.પી. નં. ૪૧ કે (જુનો એફ.પી. નં.૪૧/એ** તથા **૪૧/બી)** જેને **નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨** તથા **૬૩** આપવામાં આવેલ છે **સદર ફાયનલ પ્લોટો પૈકી નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૪૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.**ના ફાયનલ પ્લોટ વાળી બિનખેતીની જમીનમાં **" રાજ પેલેસ "** માં સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબના **"A"** બિલ્ડીંગમા ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં......(બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફલેટ નંબર :.......છે) કે જેનો કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે તે ફલેટની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂ.............../– અંકે રૂપિયા ......પુરા છે અને તે બીજાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે, ઉપરોકત વેચાણ કિંમતમા સદર પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીના કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી, કોમન વિસ્તારની કે સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીને સંલગ્ન છે, તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્ષર ".......'' થી જોડવામાં આવેલ છે.

1 એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા બાલ્કની, વરંડા (૧) નો વિસ્તાર ....ચો.મી. છે.

2 એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા બાલ્કની, વરંડા(૨) નો વિસ્તાર ....ચો.મી. છે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

3 એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા ધોવાના વિસ્તારની (વોશ એરીયા) નો વિસ્તાર ....ચો.મી. છે.

4 એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા ખુલ્લી ટેરેસ નો વિસ્તાર ....ચો.મી. છે.

5 એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા હાલના સરકારી નીતિનિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનીક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કિગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજક/પ્રમોટર ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

1(B) આ કરાર કરવામાં આવેલ તે પહેલા બાના પેટે રૂ............./- અંકે રૂપિયા.............પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહિ) બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે ચુકવી આપેલા છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને પહેલાપક્ષના ધ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ રજી.એ.ડી., ઈ–મેઈલ, એસ.એમ.એસ. ધ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાના રહેશે તેમ તમો બીજાપક્ષના સહમત થયા છે તેમજ બાંહેધરી આપેલ છે,પરંતુ પહેલાપક્ષના નીચે જણાવેલ બાંધકામના સ્ટેજ/ગતિ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

1 આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરતી વખતે કુલ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધુ રકમ લેવામાં આવી નથી.

2 એકમના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના એકંદરે ૫૫ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

3 એકમના બાંધકામના તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે. તેમ છતાં એક કરતા વધુ સ્લેબ હોય ત્યારે દરેક સ્લેબ ભરવામાં આવેથી–માપસરના ધોરણે માંગણી કરવામાં આવશે.

4 એકમના બાંધકામમા દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર વિગેરે કામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા થી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

5 એકમના બાંધકામમા સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયેથી કિંમતના ૮૦ ટકા થી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

6 એકમના બાંધકામમા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી, દરવાજા,ફ્લોરીંગ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટરપ્રુફીંગ વિગેરે પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

7 એકમમા ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, વોટર પંપ, એન્ટરન્સ લોબી, ફોયર, પ્લીન્થ–પ્રોટેકશન, પેવીંગ વિગેરેની સુવિધા પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

8 બાકીની રકમ સદર ફ્લેટ/મીલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા–પ્રમાણપત્ર મેળવી બીજાપક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આપવાની છે.

1(C) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ, બાંધકામ કરવા માટે ભરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, એન.એ.ને લગતા વેરા કે અન્ય ટેક્ષ કે વેરા અમો પહેલાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવાકે ફ્લેટ/મીલકતના મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, તથા વિન્ડો–બાલ્કનીની ગ્રીલ, ગેસ લાઈન, ઈલેકટ્રીક મીટર, પાણીના મીટર, કોમન એમીનીટી ને લગતા ખર્ચ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેટ ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ ટ્રેન્ચ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ કે ડીપોઝીટની રકમો તેમજ કોઈપણ પ્રકારની સેફટી સંદર્ભે ખર્ચાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો બીજાપક્ષનાએ અમો પહેલાપક્ષનાને સદર મીલકતનો દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા અલગથી ચુકવવાના રહેશે, સદરહું મીલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ,રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લોન ફી, ફાઈલ ચાર્જ, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવવાના છે. ઉપરાંત પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ તથા ભવિષ્યમાં કાયદામાં તથા નીતિનીયમમા ફેરફાર થવાથી સમયે સમયે લાગું પડનારા તેમજ વધનાર તમામ પ્રકારના વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. ટેક્સ, કે અન્ય વેરાઓ વિગેરે તમો બીજાપક્ષનાએ અમો વેચાણ આપનારને દસ્તાવેજ કરાવ્યા પહેલા તે પ્રમાણે અલગથી

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

ભરપાઈ કરવાના રહેશે, તમો બીજાપક્ષનાઓ આ અંગે કયારેય પણ વિરોધ કરી કરાવી શકશે નહિ.

1(D) ઉપરોકત જણાવેલ હાલની પરિસ્થિતીએ નકકી થયેલ કુલ કિંમતમા પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી પરંતુ જો નામદાર રાજય/કેન્દ્ર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલીકાના કે સ્થાનીક સક્ષમ સત્તા મંડળોના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગું એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું ફલેટ/ મીલકત/ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના એ બીજાપક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે રાજય/ કેન્દ્ર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલીકાના કે સ્થાનીક સક્ષમ સત્તા મંડળોના ભાવ વધારો લાગું પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડપત્રની સાથે જોડવાની રહેશે અને આવા સમયે–સમયે લાગું પડનારા તેમજ વધારાના તમામ પ્રકારના ખર્ચ, અન્ય ટેક્ષ, વેરાઓ વિગેરે તમો બીજાપક્ષનાએ અમો વેચાણ આપનાર માંગણી કરે ત્યારે તે પ્રમાણે અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે, તેમજ તમો બીજાપક્ષનાઓ આ અંગે કયારેય પણ વિરોધ કરી–કરાવી શકશે નહિ.

1(E) જો બીજાપક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા થી વહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલાપક્ષનાને કરે તો પહેલાપક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજાપક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમયગાળાનું વાર્ષિક **૬ (છ)** ટકાના દરે બીજાપક્ષનાને રીબેટ આપશે, આવું પેમેન્ટ વહેલું લેવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે તથા આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહિ.

1(F) **“ રાજ પેલેસ ”** ના સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ (A) બિલ્ડીંગના........માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં:..........ના કાર્પેટ એરીયા .....ચો.મી.છે જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બીજાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા તથા કબજો સ્વીકારતા બીજાપક્ષનાને લૈખિત જાણ કરવાની રહેશે તેમજ પહેલાપક્ષનાએ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજું કરીને છેલ્લા/ આખરી કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ કાર્પેટ એરીયાની ખરાઈ

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, “ રાજ પેલેસ ” પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

થયેથી વેચાણ કિંમત અંગે ખરેખરના ક્ષેત્રફળના આધારે કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ બીજાપક્ષનાએ આપેલ છેલ્લા હપ્તાની તારીખથી ૬(છ) ટકાના સાદા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં અમો પહેલાપક્ષનાએ તમો બીજાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના કાર્પેટ એરીયા મુજબની કુલ કિંમતની રકમ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ(૧–એ)માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી.દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(G) પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુંણ સત્તા બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલાપક્ષના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજાપક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી કે કરાવી શકે નહિ તેમ બીજાપક્ષના કબુલ મંજુર રાખે છે.

2.1 ઉપરાંત અમો પહેલાપક્ષના સદરહું પ્રોજેકટ/ પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે તમામ સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે જરૂરી પરવાનગીઓ, માન્યતાઓ કે મંજુરીઓ મેળવેલી છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ભવિષ્યમાં પણ વખતો વખત તેવી પરવાનગીઓ, માન્યતાઓ કે મંજુરીઓ મેળવી સદરહું પ્રોજેકટ/પરિયોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ કરી પુર્ણતા–પ્રમાણપત્ર/ બી.યુ.સી. મેળવવાની જવાબદારી પહેલાપક્ષનાએ સ્વીકારી છે, બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે તથા બિનખેતી પરવાનગી આપતી વખતે સક્ષમ સત્તા મંડળોએ જે શરતો રાખી છે તે તમામ શરતોનું પાલન કરવાની અમો પહેલા પક્ષનાએ જવાબદારી સ્વીકારી છે અને તે મુજબ અમો પહેલાપક્ષવાળાએ સદર પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાનું વિકાસ/બાંધકામ કરવાનું શરુ કરેલ છે.

2.2 <u>સમય–મર્યાદા (TIME LIMIT)</u>

બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે સમયસર બાંધકામ પુર્ણ કરવાની બાંહેંધરી પહેલાપક્ષના આપે છે સબબ સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ

અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલાપક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે પરંતુ જો બીજાપક્ષના ખંડ : ૧(બી), ૧(સી) અને ૧(ડી) મુજબ અવેજના નાણાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષના કયારેય પણ સમય મર્યાદા અંગે દાવા–હુવી કે વિરોધ કરી શકે નહિ. એવી જ રીતે બીજાપક્ષનાએ ખંડ : ૧(બી), ૧(સી) અને ૧(ડી) મુજબ મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા,ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1 સદરહું જમીન **નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૪૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૧૨૦૯.૨૬ ચો.મી.**ના ફાયનલ પ્લોટ વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા માલિકી સહિતના તમામ સંપુર્ણ હકક અમો પહેલાપક્ષનાને છે સહિ તે બીજાપક્ષનાને કબુલ મંજુર છે.

3.2 સદરહું **" રાજ પેલેસ "** નામના પ્રોજેકટનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે જેમા તમો બીજાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફલેટ યુનિટની એફ.એસ.આઈ.નો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. આથી હવેથી સંકલિત વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો–૨૦૧૭ ના નિયમ નં. ૮.૧૫ મુજબ અથવા ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તે મુજબ સદરહું આખી જમીનમાં પ્લાન રીવાઈઝ કરવામાં આવે કે પ્લાનમાં કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરવામાં આવે કે અમો પહેલાપક્ષનાની માલીકીની જમીનોમાં કે કોઈ અન્ય વ્યકિતની માલીકીની જમીનોમાં ટી.ડી.આર. ઘ્વારા કે અન્ય કાયદાકીય રીતે ખરીદવામાં આવે કે વેચવામા આવે કે અમો પહેલાપક્ષનાને વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ફલોટીંગ એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય કે વધારાના માળ (FLOORS) મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઈ. અમો પહેલાપક્ષના આ સદર પ્રોજેકટના કોઈ પણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જમીનોમાં વાપરી શકશે કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને તમો બીજાપક્ષના ફલેટ/મીલકત સિવાયની વધારાની **"રાજ પેલેસ"** નામના પ્રોજેકટની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ.ની સંપુર્ણ માલીકી અમો પહેલાપક્ષનાની જ રહેશે, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો પહેલાપક્ષનાએ તમો બીજાપક્ષનાને આ વેચાણ કરાર/સાટાખત કરતા પહેલા આપેલ છે (આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલ છે કે વધારાની એફ.એસ.આઈ.નું

બાંધકામ કે ખરીદી કે વેચાણ સદરહું પ્રોજેકટમાં કે તેના અન્ય બિલ્ડીંગોમાં કે અન્ય જમીનોમાં થવાનું છે તેની સંપુર્ણ માલીકી અમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને તમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું ફલેટ/યુનીટ ખરીદ કરેલ છે જેમા કયારેય બીજાપક્ષના વાંધો–વિરોધ, દાવા–દુવી કરી શકશે નહિ)

3.3 અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું જમીન કે જેમાં હાઈરાઈઝ રેસીડન્ટના હેતું માટે અલગ અલગ ટાઈપની બિલ્ડીંગો માટે પ્લાન પાસ કરાવવામા આવેલ છે તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગો અંગે અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા ભવિષ્યમાં પ્લાન રીવાઈઝ કરવામાં આવે તેમજ પ્લાન,લે–આઉટ, એલીવેશન, ડીઝાઈનમાં કોઈપણ જાતના ફેરફારો રીવીઝન, મોડીફીકેશન, એડીશન, ઓમીશન, કે ઓલ્ટરેશન કરવા કરાવવામાં આવે કે અન્ય કોઈ આજુબાજુની જમીન સાથે એમલગેશન કરાવી પ્લાન પાસ કરાવવામાં આવે કે તે અનુસારનું બાંધકામ કરવાનું આવે તો આ અંગે અરસપરસની સમજુતિથી આવા કાર્યો કરી શકાશે સહિ અને ભવિષ્યમાં સદર કાર્યો કરવા માટે તમો બીજાપક્ષના/ ખરીદનારાઓ સોસાયટી/ ફલેટ/ મંડળ/ એસોશીએશનની આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર/ સાટાખતની રૂએ સંમતિ આપવાની રહેશે અને તેમ છતાં આ અંગે તમો બીજાપક્ષના/ ખરીદનારાઓ સોસાયટી/ ફલેટ/ મંડળ/ એસોશીએશનની સહિ, સંમતિ, એન.ઓ.સી., હાજરી, એફીડેવીટ, કબુલાત વિગેરેની જરૂર પડે તો તે તમામ વિના અવેજે કરી કરાવી આપવાના રહેશે, ઉપરાંત ભવિષ્યમાં બિલ્ડીગ તોડીને રી–ડેવલોપ કરવામાં આવે તો પ્લાન રીવાઈઝ કરવાથી જે તે સમયના મુજબ વધારાની એફ.એસ.આઈ. ખરીદ કરવાની થાય તેમાંથી તમો બીજાપક્ષનાને સદરહું વેચાણ કરાર/ સાટાખતમાં વર્ણન કરેલ મીલકતના કાર્પેટ એરીયા........ **ચો.મી.** મુજબની એફ.એસ.આઈ.નો જ માલીકી હકક મળવાપાત્ર રહેશે ઉપરોકત શકયતાઓ મુજબ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેને ધ્યાનમાં રાખીને હાલ બાંધવામા આવી રહેલ બિલ્ડીગનું બાંધકામ વધારાની સ્ટ્રકચરની મજબુતી રાખીને કરવામાં આવી રહયું છે આથી ભવિષ્યમાં થનારા નવા રીવાઈઝડ પ્લાન મુજબ જો હાલના બિલ્ડીંગમાં જો વધારાનું કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવે તો બીજાપક્ષનાએ તે માન્ય રાખવાનું રહેશે અને તેને ધ્યાનમા લઈને જ સદરહું વેચાણ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું જમીનમાં અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા હાલ અન્ય બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ તબકકા પ્રમાણે જયાં સુધી ચાલું રહે કે ભવિષ્યમાં મળતી વધારાની એફ. એસ.આઈ.વાળુ બાંધકામ કરે ત્યાં સુધી કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરો/ સોસાયટી/મંડળ/એસોશીએશન (તમો બીજાપક્ષનાઓ)એ તે

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ "** **પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

અંગે અડચણ, અવરોધ કે વિરોધ કરવા–કરાવવાનો નથી કે તે અંગે કોઈપણ જાતની તરતકરાર કે અણગમો દર્શાવવાનો નથી અને તે અંગે સાથ–સહકાર આપવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર/સાટાખતની રૂએ રદ બાતલ થાય સહિ. આથી ભવિષ્યમાં તમો બીજાપક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહિ અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો તે તમામ આ કરારની રૂએ રદ બાતલ થાય સહિ.

3.4 સદરહું પ્રોજેકટના તમામ બિલ્ડીગના છેલ્લા માળ ઉપર જે ટેરેસ આવેલ છે તે ટેરેસના ફકત વપરાશી હકકો અમો પહેલાપક્ષના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી જ તમો બીજાપક્ષનાને આપેલ છે. પરંતુ તેની માલીકી તથા આખરી હકક/ હીત/ હિસ્સો/ અધિકારો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ હર હંમેશ અમો પહેલાપક્ષનાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ.મુજબનું બાંધકામ કે વેચાણ કરવા સહિતના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો અમો પહેલાપક્ષનાના રહેશે.

4.1 **કબ્જા મળવામાં વિલંબ થવાથી મળવાપાત્ર વળતર ::–**

(COMPENSATION DUE TO DELAY OF POSSESSION)

પહેલાપક્ષના ઉકત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજાપક્ષનાને મીલકત/ફ્લેટ કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના/પ્રોજેકટમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાપક્ષનાએ નકકી કર્યા મુજબની તારીખથી જયાં સુધી બીજાપક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી રીતે જો બીજાપક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું સાદું વ્યાજ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે તેમજ ખંડ૧(બી)મા નકકી કર્યા મુજબની શરતોએ સમયસર બીજાપક્ષનાએ પેમેન્ટ ચુકવવાનું રહે છે.

4.2 **કરાર સમાપ્તી/ભંગ ::–**

(CONTRACT TERMINSTION / BREACH)

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ "** **પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

જો બીજાપક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલાપક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજાપક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજાપક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમા બીજાપક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે) જો પહેલાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં બીજાપક્ષનાએ નીચે જણાવેલ સરનામે એસ.એમ.એસ. અથવા ઈ–મેઈલ, અથવા રજી. એ.ડી. ધ્વારા પહેલાપક્ષનાએ મોકલવાની રહેશે અને જો બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલાપક્ષના આ કરારને સમાપ્ત ગણશે અને સદર વેચાણ કરાર/સાટાખત ઓટોમેટીક કેન્સલ ગણાશે એમ બીજાપક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે તેમજ આ અંગે ભવિષ્યમાં કયારેય પણ બીજાપક્ષના સદર કેન્સલ થયેલ સાટાખતનો દુરઉપયોગ કરી દાવા દુવી કરી કરાવી શકશે નહિ.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં/ગણવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૧૨૦ દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાને તેણે ભરેલ નાણાંની રકમ પરત કરવાની છે અથવા સદરહું મીલકત કોઈ ગ્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ગ્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલાપક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી સદરહું મીલકત અંગે થયેલ ભાવવધારાની માંગણી કર્યા વગર કે કરાર સમાપ્તીના દિન સુધીમાં ચુકવેલ રકમ પરના વ્યાજની માંગણી કર્યા વગર આ કરાર કરનાર બીજાપક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે,

તેમજ બીજાપક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલાપક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની મેઈન્ટેનન્સ રકમ, જી.એસ.ટી. કે અન્ય સરકારી ટેક્ષ પેટે ભરેલ રકમ કે અન્ય નુકશાનીની રકમ, બાના પેટે (વધુમા વધુ ૧૦ ટકા) આપેલ રકમ વિગેરે ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ

કરવો તે પહેલાપક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે, આ અંગે કયારેય પણ બીજાપક્ષના વાંધો વિરોધ કે દાવા હુવી કરાવી શકશે નહિ તેમ તમો કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

5. સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને એર્પાટમેન્ટમાં પહેલાપક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પ પુરા પાડવાના ફ્લોરીગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની વિગતો આ સાથે Annexure "A" થી જોડેલ છે.

6. **અન્ય કારણોને લીધે કબ્જા અંગે વિલંબ ::–**

(DEALAY OF POSSESSION DUE TO OTHER CIRCUMSTANCES.)

પહેલાપક્ષનાએ મીલકત/ફ્લેટ/એર્પાટમેન્ટનો કબજો તા..........ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે પહેલાપક્ષનાએ પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એર્પાટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ–૪.૧ માં જણાવેલ દરે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતું સદરહું ફ્લેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલાપક્ષના ફ્લેટ/ મીલકત/ એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, વાવાઝોડું, ભુકંપ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.......
- નામદાર રાજય/કેન્દ્ર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ,સુરત મહાનગર પાલીકા, અન્ય ગર્વમેન્ટ/ લોકલ/ પબ્લીક/ પ્રાઈવેટ/ બોડી કે ઓથોરીટી, કોઈપણ અદાલતો/ ટ્રીબ્યુનલ વિગેરેની નોટીસ, નિયમો, નિયમનો, સુચનાઓ, નિર્દેશનો, હુકમો, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી,
- પહેલાપક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી કે મટીરીયલની બિન ઉપલબ્ધતાના કારણે....
- બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનો કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે કે ડેવલોપર/પ્રમોટર/ સદરહું પ્રોજેકટના એમ્પલોયી/કોન્ટ્રાકટર/

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

સપ્લાયર/ કામદારો/ મજુરો વિગેરેની હડતાલના કારણે... ખાનગી/ સરકારી/ અર્ધસરકારી/ એજન્સી ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેસ, ઈલેકટ્રીક, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે જેવી સુવિધાઓની સંમતિ/પરવાનગી/ એન.ઓ.સી. સમયસર ન મળવાના કારણે /મોડી મળવાના કારણે...

- ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઇસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.....
- મંજુર બિલ્ડીંગ પ્લાન કે લે–આઉટમાં બીજાપક્ષના/અન્ય કોઈ ફલેટ હોલ્ડરો કે એસોશીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ ધ્વારા કરવામાં આવેલ ફેરફારને કારણે....
- બીજાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં....
- અન્ય કોઈપણ પ્રકારના અનિશ્ચિતતાના સંજોગો, નિયંત્રણ બહારના, અણધાર્યા પરિબળોના કારણે.....

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલાપક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશન સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજાગોમાં બીજાપક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર રહેશે નહિ તેમજ લીફટ, ફાયર સેફટી, ગેસ,પાણી, ડ્રેનજ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન તેમજ અન્ય સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કે ખાનગી કંપનીઓ/ કચેરીઓની પોલીસી, સ્ટાન્ડર્સ, નિયમો, ઉપલબ્ધીને આધિન હોવાથી જે તે સમયે આપવામાં /મેળવવામાં આવશે તેઅંગે અમો પહેલાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી કે કંટ્રોલ રહેશે નહિ અને તે અંગે તમો બીજાપક્ષના કયારેય પણ તર–તકરાર કે દાવા– દુવી કરી શકશો નહિ.

7.1 કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી ::–

(PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION)

પહેલાપક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **" રાજ પેલેસ "** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અથવા બીજાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની નોટીસ ઈમેઈલ કે એસ.એમ.એસ.થી આપવાની રહેશે અને તદઅનુસાર બીજાપક્ષનાને પહેલાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજાપક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પુરાવાઓ જેવા કે પાનકાર્ડ, આધાર કાર્ડ,મતદાન કાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલાપક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુરુ કરવામાં બીજાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજાપક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. કબજા સાથે પહેલાપક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 B.U.C.

“બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે” તેવી પહેલાપક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ ઈ–મેઈલ કે એસ.એમ.એસ. થી મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના કનેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

પરંતુ બી.યુ.સી.ના આવેલ હોય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજાપક્ષના પોતાની સલામતીને કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવામા, સી.સી.મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજાપક્ષના કનેથી મેળવીને બીજાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે,ત્યારબાદ કબજો બીજાપક્ષનાઓ પોતાની જવાબદારી અને સલામતી ગણીને સ્વીકારવાનો છે.

7.3 બીજાપક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો ::–

FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF APARTMENT/FLAT

પહેલાપક્ષના તરફથી ખંડ–૭.૧ મુજબની લેખિત તેમજ ઈ–મેઈલ કે એસ.એમ.એસ. જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પહેલાપક્ષના પાસેથી

કબજો સ્વીકારતી વખતે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને જરૂરી બાંહેધરીઓ તથા દસ્તાવેજોમાં સહિ કરી આપવાની રહેશે, કોઈ કારણોસર બીજાપક્ષના ખંડ–૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટ/ મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહિ.વધુમાં બીજાપક્ષના પાસેથી બાકી લેણી પડતી રકમ ઉપર પહેલાપક્ષના દર વર્ષે ૧૮ ટકાના વ્યાજની નુકશાની માંગણી કરી શકશે, અથવા તો સદર કરાર/સાટાખત ખંડઃ ૪.૨ ના કરાર પ્રમાણે સોદો કેન્સલ કરી શકાય તેમજ બીજાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના આ વેચાણ કરાર/ સાટાખત રદ કરી સદર ફલેટ/ યુનીટ/ મીલકત અન્ય કોઈ ગ્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ અન્ય ગ્રાહીત કનેથી મળેથી ખંડ–૪.૨ માં જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની છે.

7.4 ખામી કે ઉણપ અંગે વળતર મેળવવા અંગે સ્પષ્ટતા ::–

(EXPLANATION ABOUT GETTING COMPENSATION FOR DEFICIENCES)

- સદરહું મીલકત અંગે બી.યુ.સી.આવ્યા બાદ ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન ફલેટમાં અથવા " **રાજ પેલેસ** " નામના પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજાપક્ષના અમો પહેલાપક્ષનાને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો બીજાપક્ષનાને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામીઓ અમો પહેલાપક્ષનાએ શકય હોય તો દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજાપક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.
- પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો પહેલાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો પહેલાપક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગીરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો બીજાપક્ષના કે તેના થકીના અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજાપક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદને કારણે અમો પહેલાપક્ષના તમો બીજાપક્ષનાને

વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી તેમજ આવી ખામીઓ પહેલાપક્ષના ખર્ચે દુર કરવા અમો પહેલાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી, નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવતા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે અમો પહેલાપક્ષના/પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

- **મટીરીયલ્સની કવોલીટી તથા કામની ગુણવતાની ચકાસણી :–**
  તમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેને લાગતા તમામ કામો જેવાકે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ ,ઈલેકટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ,લીફટો, બેકઅપ, ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઈલ્સ, ડેડો, બાથરુમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તથા અન્ય લાગતા વળગતા તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજાપક્ષનાએ સમયે સમયે જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો ધ્વારા સમયસર કબજો લેતા પહેલા કરી–કરાવી લેવાના છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ,કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન–સામગ્રી/મટીરીયલની કવોલીટી તથા કામની ગુણવતા વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજાપક્ષનાએ સમયસર કબજો લેતા પહેલા જ કરી કરાવી લેવાની રહેશે અને ત્યારબાદ તે તમામ કામગીરીથી તમો બીજાપક્ષનાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો તમો બીજાપક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે એમ ગણી લેવાનું છે.
- **મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી :–** આ ઉપરાંત તમો બીજાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજાપક્ષના તેમજ કે સભ્યોએ કે એસોશીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ ખર્ચ સાથે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે–સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે તમો બીજાપક્ષનાની તેમજ સભ્યોએ કે એસોશીએશન કે સોસાયટી કે મંડળની સદરહું કામો–ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાને કારણે અથવા તો તમો બીજાપક્ષના ઘ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી સદરહું મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પહેલાપક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

- **તોડફોડ અને બિલ્ડીંગને નુકશાન :–** સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય કે અન્ય ગેરકાયદેસર કૃત્ય તમો બીજાપક્ષના મજકુર **" રાજ પેલેસ "** નામના પ્રોજેકટમાં કરવા કરાવવાનું નથી, તમો બીજાપક્ષના ઘ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર અને માત્ર બીજાપક્ષના જ જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં અમો પહેલાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેના કોઈપણ કલેઈમ કરવાનો તમો બીજાપક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતાં રહેશે,

  તમો બીજાપક્ષના ઘ્વારા સદરહું તમામ બિલ્ડીંગોમાં આવેલ ફલેટો તથા બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોમાં તેમજ કેમ્પસમાં વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, હેમરીંગ, કોર–કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે સ્ટ્રકચર (આર.સી.સી., કોલમ,બીમ, સ્લેબ, દીવાલો, પડદી) ને નુકશાન થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઈપણ પ્રકારના આંતરિક ફેરફારો તેમજ બાહય એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવી રીતના કોઈપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાના બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો તેમ કરવાથી થનાર નુકશાન તેમજ સ્ટ્રકચર નબળું પડવાથી થતાં નુકશાન માટે અમો ડેવલોપર કે પહેલાપક્ષના કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહિ અને આ પ્રકારના તોડફોડ કરનાર ફલેટ હોલ્ડર/ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોની તમામ જવાબદારી રહેશે સહિ.

- **કુદરતિ આપત્તીથી થતું નુકશાન અને વીમો :–** કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વીજળી પડવી વિગેર તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે યુધ્ધ, તોફાનો,રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ પણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

અકસ્માત કે જાન હાન હાની થાય કે બીજાપક્ષના એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો ડેવલોપર કે પહેલાપક્ષનાની પરિસ્થતીની બહાર હોય તે અંગેની અમો પહેલાપક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેતી નથી અને ગણાશે નહિ.અને આવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી પહેલાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહિ.તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે, તમો બીજાપક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ ફ્લેટનો વીમો તમો એકલાને પોતાના ખર્ચે ફરજીયાત ઉતરાવવાનો રહેશે એ તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો બીજાપક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે, જો તમો બીજાપક્ષના તમારી ફ્લેટ/ મીલકતનો વીમો ન ઉતરાવો કે વીમાનું વીમાનું સમયસર પ્રીમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ અને સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજાપક્ષનાની રહેશે તેમા પહેલાપક્ષનાની કોઈ જ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

- તમો બીજાપક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"રાજ પેલેસ "** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ ફ્લેટના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે જેનાથી વીમાના સંર્દભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈપણ કામ તમો બીજાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી જો કોઈ આવું કૃત્ય બીજાપક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજાપક્ષનાની રહેશે સરદહું શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીંકારેલ છે અને આ વેચાણ કરાર/ સાટાખતમાં સહિ કરેલ છે.

ટુંકમા અમો પહેલાપક્ષનાએ સદરહું નીચે જણાવેલી પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફ્લેટ/મીલકતમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કાર્યો સંપુર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપીએ ત્યારે કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તમોએ ચકાસી લેવાની છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજ વસ્તુંઓની ગુણવતા તથા વર્કમેનશીપથી થતાં

તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજાપક્ષના સંપુર્ણપણે સંતુષ્ઠ છો તેમ કબજો લેતી વખતે ગણવાનું રહે છે જેથી હવે પછીથી અમો પહેલાપક્ષનાની કોઈ જ જવાબદારી રહેતી નથી એ તમો બીજાપક્ષનાએ સ્વીકારેલ છે ત્યારબાદ જ ફર્નીચર કે અન્ય એકસ્ટ્રા વર્ક પહેલા પક્ષનાની લેખિત પરવાનગીથી શરૂ કરવાનું રહેશે.

તમો બીજાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું ફલેટ/મીલકતની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ જ સદરહું મીલકતનો કબજો અમો પહેલાપક્ષના કનેથી સ્વીકારવાનો છે તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલા નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળ સ્થિતીમાં અનુકુળતા ખાતર જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજાપક્ષનાને સમજાવેલ છે જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનાર સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ મંજુર રાખેલ છે, આમ તમો ખરીદનારે સમજી વિચારીને સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફલેટ ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે આમ તમો ખરીદનારાએ ફલેટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ કે ગુણવત્તા બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા–વિરોધ કે દર દાવા કરવાના નથી તે શરતે તમો બીજાપક્ષનાએ આ મીલકત ખરીદ કરી છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા–વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આથી આ કબજા વગરના સાટાખતની રૂએ રદ બાતલ થાય સહિ.

તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફસીલીટીઝની જાળવણી બીજાપક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચર અંગે :–

ઉપરાંત સદરહું મીલકતની સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈની ચકાસણી ફરજીયાત સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગર પાલીકામાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરવા સહિતની જવાબદારી તમો બીજાપક્ષનાની તથા ફલેટહોલ્ડરો/ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળ/ના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે સહિ, આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજું કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યું

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

કરાવવાની ખર્ચ સહિતની તમામ જવાબદારી તમો બીજાપક્ષનાની રહેશે, તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટસંગ સીસ્ટમ :–

1. તમો બીજાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા ફાયર–એન.ઓ.સી.,ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ, લીફ્ટ, સ્વીચો તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીજની ગુણવતા, કામગીરી, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે તમો બીજાપક્ષનાને ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમા કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે.જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવીને, લાઈસન્સ રીન્યું કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલા કામમા કોઈપણ જાતની ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ બીજાપક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સુચનાઓ તમો બીજાપક્ષનાને અમો પહેલાપક્ષનાએ આપેલ છે ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને તે શોર્ટસર્કિટ ઓવર લોડના કારણે થાય છે જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ કરતી વખતે કે હેવી ઈલેકટ્રીક એપ્લાયન્સ વાપરતી વખતે હેવી લોડવાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે.દીવાબતીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારાઓએ અમો વેચનારને આપેલ છે.

વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન–વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડીર્પાટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો બીજાપક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે. અથવા તો રીન્યું કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે, અને ફાયર ફીટીંગ સીસ્ટમની પાઈપોના વાલ્વ સમયાંતરે ચકાસતા રહેવાના છે, આમ ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલું હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ જો બંધ હોય, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યું કરવામાં અથવા સમયસર ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં બીજાપક્ષના નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમમા કોઈ ખામી હોવાથી કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો એમાં અમો

પહેલાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ તે અંગે આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

2. આમ અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, ફાયર બ્રિગેડની ગાડીઓ,એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલાપક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે પાવર સપ્લાય ચાલું રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલું રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદાઓ મુજબની ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં કરી આપેલ છે જેથી ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ, રસ્તા, માર્જીન, અન્ય ખુલ્લી જગ્યાઓમાં તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારે કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે. જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, ફાયર બ્રિગેડની ગાડીઓ,એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનાર તથા સોસાયટીની રહેશે વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક ફલેટ માલીકોએ ફરજિયાત પોત–પોતાના ફલેટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહિ.

7.7 **લીફટ**

- બીજાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે, જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે, જો જાણ નહિ કરવામાં આવે તો બીજાપક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ઠ છે તેમ ગણાશે.
- ફલેટ હોલ્ડરોને ફલેટની સોંપણી કર્યા બાદ દર વર્ષે લીફટનું લાયસન્સ રીન્યું કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી ફલેટહોલ્ડરો/ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે સહિ, જો સોસાયટી લીફટના રીન્યું કરાવવાના અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તેની જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની

રહેશે નહિ અને આથી પહેલાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર રહેશે નહિ.

- સદરહું બિલ્ડીંગની પેસેન્જર લીફટોની વજન ક્ષમતાથી વધારે વજન લઈ જવાનું નથી. જો કોઈપણ લીફટની ક્ષમતાથી વધારે વજન બીજાપક્ષના લીફટમાં લઈ જશે અને તેના કારણે બીજાપક્ષના લીફટમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહીતની સંર્પુણ જવાબદારી બીજાપક્ષના જે તે સભ્યોની રહેશે તેમા અમો પહેલાપક્ષનાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહિ.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ/ ફલેટ હોલ્ડરોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

8. **પાર્કિંગ**

- બીજાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતું માટે જ ફલેટ હોલ્ડરો/ સભાસદો/ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળ ના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયના અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી, " **રાજ પેલેસ** " માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજાપક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. પહેલાપક્ષના ધ્વારા જે એ.ઓ.પી./ સોસાયટી/ એસોશીએશન/ મંડળની રચના થઈ છે તે મુજબ બીજાપક્ષના તથા તમામ સભાસદો/ ફલેટહોલ્ડરો/ એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો ધ્વારા ડ્રો સિસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે, યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ રહેવા આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહિ. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે,યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે, તેમ છતાં તમામ સભાસદો/ મંડળો/એસોશીએશન નકકી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે, પાર્કિંગ બાબતે કેમ્પસમા તમો બીજાપક્ષનાની મનસુફી પ્રમાણે કાર કે ટુ–વ્હીલર પાર્ક કરવાના નથી. પરંતુ ફલેટહોલ્ડરો/ સભાસદો/ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળના મેમ્બરો

નકકી કરેલ હોય તે પ્રમાણે/જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનું પાર્કિંગ કરવાનું છે જે બાબતે તમો ખરીદનાર બીજાપક્ષના સંમત થયેલ છો.

- વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર,મોટર સાયકલ પાર્કિંગ બાબતે એવી પણ ચોખવટ કરવામા આવેલ છે કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ નથી, જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કિંગની માંગણી કરવાની નથી. આ તમામ પાર્કિંગના કોઈપણ નાણાં કે અવેજ ની રકમ અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા લેવામાં આવેલા નથી. સદરહું પાર્કિંગ સુરત મહાનગર પાલીકા/ સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો અને જરૂરીયાત મુજબ તેમજ મંજુર પ્લાન મુજબ આપવામાં આવેલ છે. તે તમો ખરીદનારાઓએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાઓએ વેચનારાઓ સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરી શકશે નહિ અને ભવિષ્યમાં તમો બીજાપક્ષના તેવો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહિ. હાલ જે સ્થળે પાર્કિંગની વ્યવસ્થા આવેલ છે તે તમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું ફ્લેટનો કબજો લેતા પહેલા જોઈ તપાસી લેવાનો છે, જેથી કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કિંગ અમો પહેલાપક્ષનાએ તમો બીજાપક્ષનાને વેચાણથી કે ફાળવણી આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતું નથી.

9. એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળની રચના :–

- સદરહું મિલકતની કોમન સર્વિસ, ફેસીલીટીઝ, વ્યવસ્થા, વહીવટ કરવા માટે બીજાપક્ષનાએ " **રાજ પેલેસ** "ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને અલગથી એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળના સભ્ય થવું ફરજિયાત રહેશે. પહેલાપક્ષના ધ્વારા સુચિત એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજાપક્ષનાએ એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા નિયમો, પેટા નિયમો તથા અન્ય કાગળો વિગેરેમાં સહિ સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી પહેલાપક્ષના સમયસર એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે.મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિ પત્ર અને

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ "** **પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈપણ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજાપક્ષનાએ કોઈ વાંધા ઉઠાવવાના નથી.

- એ રીતે સ્થાપિત થયેલ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળે નકકી કરેલા નીતિનિયમોની રૂપે સદરહું બિલ્ડીંગની તમામ રાસુકી વપરાશની જગ્યાઓ તેમજ રાસુકી સગવડોનો તમામ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા,જાળવણી, પાર્કિંગ, એલોટમેન્ટ, નિભાવ વિગેરે તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ જાતે ખર્ચ કરવાનો રહેશે. સદરહું એસોશીએશન કે સોસાયટી કે મંડળમાં સર્વાનુમતે કોઈ એક વ્યકિતને મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે નીમવામાં આવશે અને સદરહું એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળ માટે તે મેનેજર/સેક્રેટરી કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી પ્રોજેકટને લગતી કોઈપણ બાબતોમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતોમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો–વખત જે સુચનાઓ આપે તેનું તમો બીજાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે.
- એસોશીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ રાસુકા વપરાશ, સગવડ,વ્યવસ્થા માટે જે કોઈ નિયમ કરે તેનો દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ અમલ કરવા–કરાવવાનો રહેશે સહિ તથા આ તમામ રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ,સી.ઓ.પી. તથા માર્જીન વિગેરેની માલીકી તમો બીજાપક્ષનાની કે કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોની ગણવાની નથી. દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે નુકશાન, અડચણ કે ફેરફાર કે ભાંગતુટ થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ/ વપરાશ કરવા–કરાવવાનો નથી.
- પ્રોજેકટની તમામ કોમન સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટી કેબીન, ગાર્ડન, કલબ હાઉસ, ઓફિસ, રોડ રસ્તા, માર્જીન, ટેરેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફટ, બોરવેલ, અંન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન, લાઈટ, ડ્રેનેજ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે તમામ સહિયારી સગવડતાઓનો ફકત વપરાશી હકક તમો બીજાપક્ષનાને અમો પહેલાપક્ષનાએ આપેલ છે, પરંતુ જયાં સુધી સદરહું પ્રોજેકટનું બાંધકામ તેમજ સંપુર્ણ પ્રોજેકટની તમામ મીલકતોનું વેચાણ અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા પુરું કરવામાં આવે ત્યાં સુધી આ તમામ સગવડતાઓનો વપરાશી હકક અમો પહેલાપક્ષનાનો રહેશે. ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં તમો બીજાપક્ષનાઓને અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત એમીનીટીઝનો કબજો ફકત વપરાશી હકકો માટે સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ઉપરોકત એમીનીટીઝ માં કોઈપણ જાતના વધારાના બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી કે ભાડે આપવાના નથી.

૬.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

- સદરહું **" રાજ પેલેસ "** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલાપક્ષનાએ પાર્કિંગ સહિતની જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમો ને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી, અનુકુળતા કે વધારાના લાભ માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને સદર વેચાણ કરારની રૂએ તેમ કરવા માટે તમો બીજાપક્ષનાની મૌખિક સંમતિ અમો પહેલાપક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર કરતી વખતે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજાપક્ષનાએ અમો પહેલાપક્ષના કને કરવા–કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાના બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો પહેલાપક્ષના પાસે માંગવાનું નથી. કારણકે અમો પહેલાપક્ષનાએ ઉપરોકત કોમન સુવિધાઓનો કોઈપણ વેચાણ અવેજ તમો બીજાપક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજાપક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર કરારમાં સહિઓ કરેલ છે.

9.1 એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળના મેઈન્ટેનન્સ અંગે :–

- સદરહું મિલકત/ ફલેટ/ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટિસ પહેલાપક્ષના ધ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ અથવા બી.યુ.સી. મળ્યેથી મેન્ટેનન્સ શરૂ થયેલ ગણાશે. ત્યારથી બીજાપક્ષના પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીન અને **" રાજ પેલેસ "** ના સંર્દભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે તે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગું પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા તેમજ વિમાને લગતા ખર્ચ, બિલ્ડીગને તથા કોમન ફેસીલીટીઝ/ સુવિધાઓના મેન્ટેનન્સ અને રીપેરીંગ ખર્ચ, કોમન કલબ હાઉસ, સ્વીમીંગ પુલ, વોટર પંપ, ટેન્ક, ફાયર સેફટી, કોમન લાઈટ/વીજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તેમજ કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચને લગતા, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર/ સફાઈ કામદારનો પગાર, મેનેજર/સેક્રેટરીનો પગાર, પ્રોજેકટ/પરિયોજનાના મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ /ચાર્જીસ તમો બીજાપક્ષના તથા **"રાજ પેલેસ "** ના બિલ્ડીગના સભ્યો, કબજેદારો તથા ફલેટ હોલ્ડરોએ સમયસર ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો પહેલાપક્ષના કે સોસાયટીના વહીવતકર્તા/ મેનેજર/ સેક્રેટરી તમો બીજાપક્ષના સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી તથા તમારા ફલેટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે સહિ.

- એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજાપક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલાપક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજાપક્ષના સંમત થયા છે કે જયાં સુધી બીજાપક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય કે એ.ઓ.પી.કે સોસાયટી નકકી ન કરે ત્યાં સુધી બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને ખર્ચ પેટે સદરહું વેચાણ આપેલ મીલકતના પ્રતિ એક ચોરસ ફુટના ....રૂપિયા મુજબ મેન્ટેનન્સની રકમ પેટે માસીક રૂા.......નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે.સદરહું મેન્ટેનન્સનો અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા નકકી કરવામાં આવતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ અંગેનો નિર્ણય આખરી રહેશે. બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલાપક્ષના પાસે જ રહેશે, અમો પહેલાપક્ષનાના વેચાણ થયા વિનાના ફલેટના મેન્ટેનન્સ કે લાગતા વળગતા ખર્ચ કે ચાર્જીસની રકમ અમો પહેલાપક્ષના પાસેથી જયાં સુધી જેતે ફલેટનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાનું નથી જો તેમ કરવામાં કસુર થાય તો અમો પહેલાપક્ષના તમો બીજાપક્ષનાનો વેચાણ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ કરી શકશે.
- ત્યારબાદ સંપુર્ણ પ્રોજેકટ પુરો થયે સોસાયટીની કમીટી/ મેનેજર/ સેક્રેટરી વહીવટ કરશે, એ.ઓ.પી.અથવા સોસાયટીની રચના થયા બાદ " **રાજ પેલેસ** " ના બિલ્ડીંગની આ તમામ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ, સીકયુરીટીઝ કેબીન, સી.ઓ.પી., ગાર્ડન, કલબ હાઉસ, ઓફિસ, રોડ રસ્તા, માર્જીન, ટેરેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફટ, બોરવેલ, અંન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન, લાઈટ, ડ્રેનેજ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ સહિત આખા બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે.
- સમયે–સમયે બિલ્ડીંગની ફાયર ફાઈટીંગની સુવિધાના સાધનોની, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈ અંગેની ચકાસણી, પાણીના લીકેજ ને કારણે સ્ટ્રકચરને થતાં નુકશાનને રીપેર કરવાની સમયાંતરે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ અને કલર કરવાની તમામ જવાબદારી તેમજ લીફટ તેમજ ફાયર સેફટી લાયસન્સ રીન્યું કરવાની તમામ જવાબદારી તમો બીજાપક્ષનાની/ તમામ ફલેટ

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

હોલ્ડરોની તેમજ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળના શિરે રહેશે તથા ફલેટ હોલ્ડરોને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ તેમા આંતરિક કે બાહય કોઈપણ પ્રકારનું સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય , પ્લાન વિરુધ્ધ કે ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરવામા આવે અને તે અંગે અમો પહેલાપક્ષનાની જાણમાં આવશે તો વેચાણ કરાર/સાટાખત તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની તમામ સતા અમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે.

- સદરહું ફલેટ બીજાપક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના ઈન્સ્પેકશન કે મેન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલાપક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઈન્સ્પેકશન કે મેન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

10 સોસાયટીની નોંધણી અંગેનો ખર્ચ :–

ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો–વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલાપક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજાપક્ષનાને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

પહેલાપક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને એની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજાપક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

11. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજાપક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજાપક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

12. એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવવા અંગે :–

બીજાપક્ષના પોતાના ફલેટના અંદરના ભાગે કંઈ પણ ફેરફાર કરવા લેખિતમાં પહેલાપક્ષનાને જણાવે અને જે તે ફલેટનું બાંધકામ યોગ્ય સ્ટેજ પસાર થઈ ગયું ન હોય તેમજ તે શકય હશે તો

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

જ અથવા પહેલાપક્ષના ઈચ્છે તો જ બીજાપક્ષનાના ખર્ચે તેમજ ડીપોઝીટ એડવાન્સમા જમા કર્યેથી જ તેવા ફેરફાર કરી આપવામાં આવશે તે અંગે પહેલાપક્ષનાની લેખિત પરવાનગી લેવાની રહેશે, સદર ફ્લેટ હોલ્ડરોની વેચાણ અવેજને લગતી કોઈપણ રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી ન હોય તો અને ઉપરોકત ફેરફારની માટે લાગતો વધારાનો પુરેપુરો ખર્ચ અમો પહેલાપક્ષનાએ આપેલ એસ્ટીમેટ મુજબ તમો બીજાપક્ષનાએ એડવાન્સમાં ચુકવયેથી જ કરી આપવામાં આવશે આ ઉપરાંત સદરહું ફેરફાર કરવાથી અમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા નકકી કરેલ બ્રોશરમાં જણાવેલ જનરલ રેગ્યુલર સગવડો અને આપવામાં આવતા મટીરીયલ/લેબરનો ખર્ચ મજરે બાદ આપવામાં આવશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટમાં એલીવેશન, કલર તથા પ્લાનીંગમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવામાં દેવામાં આવશે નહીં, ડેવલોપર કે અમો પહેલાપક્ષના તમો બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવતા એકસ્ટ્રાવર્ક કે આંતરિક બાહય ફેરફારોને લીધે થતી ક્ષતિ કે તુટફુટ કે નુકશાન વોરંટી કે ગેરંટી માટે કે સદરહું વસ્તું બદલી આપવા કે રીપેર કરી આપવા બંધાયેલ નથી. ભવિષ્યમાં ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમા તમો બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના ફેરફારો કરવાના નથી બીજાપક્ષના ધ્વારા પ્લમ્બીંગનું રીપેરીંગ – મરામત કે ફેરફાર કરવામાં આવે તો સદરહું ફ્લેટના ઉપર તેમજ નીચેના ફ્લેટહોલ્ડરોની લેખિત મંજુરી લઈને કરવાનું રહેશે સદર ફેરફારને લીધે ખંડ ૭.૪ પ્રમાણે કોઈ વોરંટી, ગેરંટી લાગું પડતી નથી કે કોઈ વળતર પહેલાપક્ષના આપવા બંધાયેલ નથી.

13. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :–

1. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પ્રોજેકટ/પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો પહેલાપક્ષના ધરાવે છે અને પ્રોજેકટ/પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાના અમલ માટે પ્રોજેકટ/પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલાપક્ષના ધરાવે છે.

2. પહેલાપક્ષનો પ્રોજેકટ/પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગર પાલીકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલાપક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : ક્તારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ "** **પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

3. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટ/પરિયોજના પર આજની તારીખે કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક,હીત રહેલા નથી.

4. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ/ પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

5. પ્રોજેકટ/પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન તથા તેની વીંગ અંગે સુરત મહાનગર પાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના, પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલાપક્ષનાએ પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીન/ બિલ્ડીંગ/ મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગું પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરાવેલ છે અને હંમેશા કરતાં રહેશે.

6. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલાપક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરાવેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજાપક્ષનાના હકક કે અધિકારો હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

7. પહેલાપક્ષનાએ આ પ્રોજેકટ/પરિયોજના અંગે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરેલ અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજાપક્ષનાના હકકોને કોઈપણ અસર પહોંચે.

8. પહેલાપક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજાપક્ષનાને ઉકત ફલેટ/મીલકત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

9. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલાપક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

10. પહેલાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો,ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રીમીયમ,

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલીકાને ચુકવી દીધેલ છે.

11. **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :– ૧૬૭/૩, ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ) નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૪૮.૦૦ચો.મી. પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.** અમો પહેલા પક્ષના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરી માલીક કબજેદાર થયેલ છીએ આ સીવાયની એફ.પી.નં. ....ની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે તે મુળ માલીકની માલીકીની છે, જે તે સમયે અમો પહેલાપક્ષનાની પુર્વ દિશાની જમીન તેમજ મુળ જમીન માલીકની પશ્ચિમ દિશાની જમીનમાં આખા સર્વે નંબર ....એફ.પી........ક્ષેત્રફળ માં પ્લાનપાસ/એન.એ. એકી સાથે અનુકુળતા ખાતર કરવામાં આવેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં તમો ફલેટ હોલ્ડર/બીજાપક્ષનાઓ ને ફકત પુર્વ દિશા તરફની ....ચો.મી. જમીનનો જ હકક હિસ્સો મળે છે, તેમજ આખી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ....થાય છે તેમા આવેલ સી.ઓ.પી.માં તમો ફલેટ હોલ્ડરો/બીજાપક્ષનાનો કયારેય કોઈપણ હકક હિસ્સો આપવામાં આવેલ નથી તેમજ સદર આખી જમીનમાં ભવિષ્યમા પ્લાન રીવાઈઝ કરવાનો થાય તો તમો ફલેટ હોલ્ડરોના ભાગે તેમજ અમો પહેલાપક્ષનાની પુર્વદિશા તરફની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી. છે તેની સ્થળ,સ્થિતી, માપ, સાઈઝમા કયારે ફેરફાર કરવાનો રહેતો નથી અને ભવિષ્યમાં પણ તમો ફલેટ હોલ્ડરો/બીજાપક્ષનાએ કયારેય પણ સી.ઓ.પી.ની માંગણી કરવાની રહેતી નથી અને જો તેમ કરવામાં આવે તો આ સાટાખતની રૂએ રદ બાતલ થાય સહિ.

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

1. બીજાપક્ષનાને ફલેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજાપક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને ફલેટ જેમા આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ " **રાજ પેલેસ** " પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુધ્ધ કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા કે કાયદા વિરુધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને સુરત મહાનગર પાલીકાની પરવાનગી, અમો પહેલાપક્ષનાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજાપક્ષના આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

2. તમો બીજાપક્ષનાએ ફ્લેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, ગેરકાયદેસર, જવલંતશીલ, નુકશાન કારક, ધાતક, અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જેમા આવેલ છે તે **" રાજ પેલેસ "** પ્રોજેક્ટ/ પરિયોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા સામે સંબંધિક,સ્થાનીક અથવા સુરત શહેરી સત્તા મંડળને કે અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડર/ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા **" રાજ પેલેસ "** પ્રોજેક્ટ/ પરિયોજના ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો બીજાપક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો તમો બીજાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

3. બીજાપક્ષનાએ ઉકત ફ્લેટ/ મીલકત/ એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફ્લેટ/ મીલકત/એપાર્ટમેન્ટને પહેલાપક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગર પાલીકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજાપક્ષનાએ સદરહું **"રાજ પેલેસ "**માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજાપક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

4. બીજાપક્ષના ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારોવધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે બીજાપક્ષનાએ **" રાજ પેલેસ "** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ **"રાજ પેલેસ"**ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાના નથી જેથી સદરહું **" રાજ પેલેસ "** ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી

દ.પ્રકાર	**સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર**
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

રહે.પહેલાપક્ષના અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વગર બીજાપક્ષનાએ **" રાજ પેલેસ "** માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, દિવાલ, સ્લેબ, અથવા કોઈ આર.સી.સી.ના કામમા અથવા અન્ય માળખામા કોઈ તોડફોડ, કોર–કટીંગ કામ કરવા કરાવવાનું નથી/ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદરહું **" રાજ પેલેસ "** ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાની પહોંચે તેવું કામ બીજાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે.

5. બીજાપક્ષના ધ્વારા એવું કોઈ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ ફલેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજાપક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજાપક્ષના જ જવાબદાર બનશો.

6. તમો બીજાપક્ષનાએ ફલેટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને **" રાજ પેલેસ"** માં કોઈપણ કચરો, ગંદકી,અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુંઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને **" રાજ પેલેસ "** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

7. પહેલાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાએ સદરહું **" રાજ પેલેસ "** મા આવેલા વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

8. બીજાપક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતું માટે પહેલાપક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગું પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણીખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજાપક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહિ.

9. આ કરાર હેઠળના બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે

ત્યાં સુધી બીજાપક્ષના ધ્વારા ફલેટના કોઈપણ ભાગને ભાડે કે પેટાભાડે આપી શકશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકશે નહિ.

10. એ.ઓ.પી. અથવા એસોશીએશન અથવા મંડળ અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે સદરહું **" રાજ પેલેસ "** અને તેમા આવેલા ફલેટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબત સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો કે પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગું હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજાપક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, વિનિયમો, કાયદાઓ લાગું પાડવામાં આવે તેનું બીજાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ, અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજાપક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

11. પહેલાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પ્રોજેકટ/પરિયોજના અથવા ફલેટ/મીલકત અથવા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં બીજાપક્ષનાએ મકાનોની સ્થિતી ને જોવા તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

12. મજકુર બિલ્ડીગના બાલ્કની, વિન્ડો, પેસેજ, માર્જીન, પાર્કિંગ, ટેરેસ કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો માલ સામાન, ભંગાર, ખાટલા, ગાદલા, ગોદડા, પાઈપો, પુંઠા, બોક્સ, કુંડા, વિગેરે મુકવાના નથી.

13. મજકુર બિલ્ડીગના તમામ ફલેટહોલ્ડરોએ અગાસી, વોશ ચોકડીમાં કપડા સુકવવાના રહેશે, બાલ્કની કે વિન્ડોમાં બીલ્ડીગના દેખાવ ખરાબ થાય તે રીતે કપડા સુકવવાના નથી.

14. **" રાજ પેલેસ"** મા આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યોએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી અને તમામ પેસેજ રોડ, રસ્તા, માર્જીન, દાદર, કે અન્ય કોઈ ખુલ્લી જગ્યા જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાની છે સદરહું પરિયોજનામાં આવેલ રોડ રસ્તા,માર્જીન, ટેરેસ ઉપર કોઈપણ જાતનું દબાણ કે બાંધકામ તમો બીજાપક્ષનાએ કરવાનું નથી. ઉપરાંત કોઈપણ ફલેટ હોલ્ડરોએ બિલ્ડીગની અંદર, બહાર કે પાર્કિંગમાં અન્યોને તકલીફ થાય તે રીતે પાલતું પશું,પક્ષી,પ્રાણી કે ઢોર–ઢાંખર રાખવાના નથી અને જો રાખવાના

થાય તો પહેલા પક્ષના/ તમામ ફલેટ હોલ્ડરો તેમજ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળોની પરમીશન લઈને રાખવાના રહેશે.

15. અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ/ એનોયન્સ/તકલીફ થાય તે રીતે સદરહું ફલેટ/મીલકત/ એપાર્ટમેન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી કે ધોધાંટ થાય તેવા પ્રસંગો કે કાર્યક્રમો કરવાના નથી કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તવાનું નથી.

16. ઉપરાંત તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફલેટનો સુકો અને ભીનો કચરો અલગ– અલગ રાખી નિયત સ્થળે પહોંચાડી સરકારી કાયદા મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

17. બીજાપક્ષનાએ એર–કંન્ડીશનના આઉટ ડોર યુનીટ કે અન્ય મશીનો કે અન્ય ચીજવસ્તુઓ અમો પહેલાપક્ષનાએ નિયત કરેલ જગ્યાએ જ મુકાવવાના રહેશે.

18. ઉપરાંત ટેરેસમાં કોઈપણ જાતના ડીશ, બોર્ડ, હોર્ડીંગ, કોમ્યુનીકેશન ટાવર, મોબાઈલ ટાવર કે મશીનરી તમો બીજાપક્ષનાએ મુકવાના નથી કે ભાડે આપવાના નથી તેમજ કેમ્પસમાં તમો બીજાપક્ષનાએ/ સોસાયટીએ સીકયુરીટી કેમેરા લગાવવાના છે અને તેને ફરજીયાત કાયમ માટે મેઈન્ટેઈન કરી ચાલું જ રાખવાના છે.

19. એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની છે. લીફટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યું કરવવાના હોય છે, સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગર પાલીકા કચેરીમાં ફોર્મ નં.૧૧ ભરીને જમા કરવવાનું હોય છે.

20. ઉપરાંત સદરહું ફલેટવાળી જમીન મીલકત કે જે **" રાજ પેલેસ "** ના નામથી ઓળખાય છે તથા લોગો……થી ઓળખાય છે તે ફલેટ/ બિલ્ડીંગ/ પ્રોજેકટ/ પરિયોજના/ મીલકતને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવ્યું છે તે નામ કે લોગોમાં ભવિષ્યમાં કોઇ પણ ફલેટ હોલ્ડરોએ ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરવાના નથી કે નામ બદલવાનું નથી, તેમજ સદરહું ફલેટ/ બિલ્ડીંગ/ પ્રોજેકટ/ પરિયોજના/ મીલકત માટેનું સાઈન બોર્ડ નિયત જગ્યામાં નિયત સાઈઝમાં રાખવાનું છે.

15. બીજાપક્ષના તરફથી પહેલાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટેપ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચા પેટે મળેલ રકમને પહેલા

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ………**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ……, ક્ષેત્રફળ ……… **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

પક્ષના એ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતું માટે રાખવામાં આવેલ હોય તે હેતું માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ અથવા " **રાજ પેલેસ** " ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ રીતનું કરવાનું નથી. બીજાપક્ષના સાથે ફલેટનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર બીજાપક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહિ અને એ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ ફકત વપરાશી હકક તમો બીજાપક્ષનાનો રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજાપક્ષનાએ પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણથી, ભાડાપટાથી, કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. **પહેલાપક્ષના ગીરો મુકી શકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.**

પહેલાપક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટ નં.......ને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેની ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલાપક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજાપક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહિ.

18. **બંધનકર્તા અસર :–**

પહેલાપક્ષના અને બીજાપક્ષનાનો આ કરાર રજીસ્ટર્ડ ન થાય તો આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ.

સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજાપક્ષનાએ સહિ કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને પોતાની સહિ સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરારની

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

નોંધણી કરવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજાપક્ષનાએ સંબંધીત પહેલાપક્ષનાની ઓફિસમાં કરારની નોંધણી અંગેની કાર્યવાહી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલાપક્ષના તરફથી આ કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજાપક્ષના કરાર પર સહિઓ કરી પહેલાપક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલાપક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે પહેલાપક્ષનાની ઓફિસ સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલાપક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજાપક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોર્ટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજાપક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલ બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો ખંડ ૪.૨ મુજબ બીજાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના અગાઉ ઉપર નકકી કર્યા મુજબ નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને અમો પહેલાપક્ષનાની અનુકુળતા મુજબ પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલાપક્ષના ધ્વારા મોકલેલ આ કરાર રદ ગણશે. બીજાપક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકે નહિ અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજાપક્ષના જ જવાબદાર ઠરશે. અને બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ બાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

19. સમગ્ર કરાર :–

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછીનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત **"રાજ પેલેસ "** ની ફલેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ,કરારો, ફાળવણીપત્રો, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે. ઉપરોકત વર્ણનમાં ન સમાયેલ બાબતો અંગે આખરી નિર્ણયની સત્તા અમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે.

20. સુધારા કરવાનો અધિકાર :–

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

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજાપક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, બીજાપક્ષના પાસેથી તેની પછીના

ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે તેમજ આ કરારના આધારે બીજાપક્ષના સદર મીલકતનો જયાં સુધી દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરારના આધારે ત્રાહિત વ્યકિતને વેચાણથી કે કરારથી મીલકત વેચાણ કરી શકશે નહિ કે અન્ય કોઈપણ રીતે કરાર કરી શકે નહિ અને જો તેમ કરવામા આવે તો પહેલાપક્ષના આ કરાર રદ કરી શકશે.

22. **કરાર રદ કરવા બાબત :–**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગું પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતું સાથે હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગું પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈ ઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. **આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી :–**

આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય કે "બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે" ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત ફલેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની છે.

24. **વધું બાંહેધરી :–**

બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહિં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈસ્યુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહિં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડ કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદિલ કરવામાં આવેલા હકકને પૃષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ લખાણ/ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25. **અમલનું સ્થળ ::–**

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

આ કરાર પહેલાપક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહિ કર્તા મારફત પહેલાપક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબ અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે, આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. બીજાપક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળની નકકી કરવામાં આવે સમય મયાર્દામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજું કરવાનો છે અને પહેલાપક્ષનાએ 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 કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે એસ.એમ.એસ. અથવા ઈ–મેઈલ અથવા રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. ધ્વારા બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલાપક્ષનાનું સરનામું ::–</u>

(૧) શ્રી................................., **(PAN NO. : ....)**

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

રહેવાસી :..,

ઈ–મેઈલ :..,

મોબાઈલ નં...,

<u>બીજાપક્ષનાનું સરનામું ::–</u>

(૧) શ્રી................................., **(PAN NO. : ....)**

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

રહેવાસી :..,

ઈ–મેઈલ :..,

મોબાઈલ નં...,

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી.પો.એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ "** **પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,

કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવે નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

28. સંયુકત એલોટીઓ ::–

બીજાપક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના ઘ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજાપક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજાપક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ::–

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, વકીલ ફી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,અન્ય અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજાપક્ષના ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

30. વિવાદનું નિરાકરણ ::–

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT- 2016 અને તે હેઠળના ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને જે તે સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

31. લાગું પડતો કાયદો ::–

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે તેમજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો પડે તો તેના ઉકેલ માટે કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડિંગ માટેનું જયુરીડીકશન સુરત રહેશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર/સાટાખત ઉપર સહિઓ કરી છે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–</u>

<u>–:: કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની વિગત ::–</u>

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, કતારગામ સબ ડિસ્ટ્રીકટના **મોજે ગામ કતારગામના રે.સર્વે નંબર :– ૧૬૭/૩** વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ **સુમારે હે.૦–૭૫–૮૮ આરે.ચો.મી.** તથા **ખાતા નં. ૧૯૭** આપવામાં આવેલ છે, સદરહું જમીન કે જેનો **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૯ (કતારગામ)** માં સમાવેશ કરવામાં આવતા **ઓ.પી. નં. ૪૧ કે (જુનો એફ.પી. નં.૪૧/એ** તથા **૪૧/બી)** જેને **નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨** તથા **૬૩** આપવામાં આવેલ છે **સદર ફાયનલ પ્લોટો પૈકી નવો ફા.પ્લોટ નંબર : ૬૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૪૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.**ના ફાયનલ પ્લોટ વાળી બિનખેતીની જમીનમાં **" રાજ પેલેસ "** નામથી રેસીડન્ટના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બિનખેતી કરાવવામાં આવેલ છે તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ " **A** " તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે (તે બિલ્ડીંગની તળની ખુલ્લી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.** જેટલું ચાલી આવેલ છે તે તળની ખુલ્લી **૧૨૭૯.૨૬ ચો.મી.** જેટલી જમીનમા રોડ–રસ્તા, કોમન ગાર્ડન, ગેટ, ઓફિસ, માર્જીન વિગેરે સહિતની જમીનના વણ–વહેચાયેલ હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે) તે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલા ફલેટો પૈકી.........માળે આવેલ ફલેટ નં........... (જેનો બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફલેટ નં......... છે) વાળી મીલકત કે જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. જેટલુ ચાલી આવેલ છે તે ફલેટવાળી મીલકત તે ફલેટવાળી મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક અધિકાર સહીતની ફલેટવાળી મીલકત, જે આખી બિલ્ડીંગની ચતુરદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : પશ્ચિમે :

ઉત્તરે : દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતનો દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષનાએ રાજી ખુશીથી તથા અકક હોશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી કોઇનાં કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર કરેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષના તથા આપણા વંશવાલી વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..............................મતુ તત્રે............................શાખ

....

....

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ " પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર :** ......, ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફલેટવાળી મીલકત,

૬.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
કબજા વગરનો સાટાખત	**મોજે ગામ : કતારગામનાં રે.સર્વે નં. ૧૬૭/૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯, ફા.પ્લોટ નંબર :૬૨, " રાજ પેલેસ "** **પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ : એ (A)** ના ....**માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** ...., ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ફ્લેટવાળી મીલકત,