-: વેચાણ અંગેનો કરાર :-

આજ રોજ સંવત ૨૦૭૪ ના .... સુદ/વદ .... ને વારઃ- ....વાર, તારીખઃ .... મી માહે ...., સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને શહેર .... મધ્યે...

એક તરફવાળા : **શિવમ એન્ટરપ્રાઇઝ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**

વેચાણ આપનાર : [PAN:- ADKFS 7459 Q]

જે મહે. સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર GUJ / SR / 203566** થી તારીખ **૨૩/૦૨/૨૦૧૮** ના રોજ નોંધાયેલ છે. **ઠેકાણુઃ-** એફ.પી. ૧૪૬/બી, ટી.પી. ૫૧ (ડભોલી), શિવાલિક હાઇટસ, એલીફન્ટા બિઝનેશ હબ, હરી દર્શન સોસાયટીની બાજુમાં, સુર્યમ રેસીડેન્સીની સામેની ગલીમાં, ડભોલી, કતારગામ, સુરત-૩૯૫૦૦૪. ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

શ્રી જયેશ જસુભાઇ કેવડીયા,

જાતના:- હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:- ૩૮, ધંધો:- વેપાર,

ઠેકાણું:- ૧૪, ગુંજન પાર્ક સોસા., રોયલ પાર્ક સોસા.,

કતારગામ, સુરત-૩૯૫૦૦૪.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા અગર/અને વેચાણ આપનાર અગર/અને પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દોનાં અર્થમાં એક તરફવાળા તથા અમોના હાલના તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે. તે એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર,

॥ જોગ લી..... ॥

બીજી તરફવાળા : શ્રી ....

વેચાણ લેનાર : જાતના:- હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:- ધંધો:-

ઠેકાણું:-

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

જેમને હવે પછી આ કરારમાં બીજી તરફવાળા અગર/અને વેચાણ લેનાર અગર/અને એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દોનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે. તે બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર,

➤ <u>સદરહું મિલકતનાં ટાઇટલની હકીકત નીચે મુજબ છે.</u>

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી) તાલુકાના મોજે ગામ ડભોલીના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪ વાળી જમીનના, મુળ માલિક તનુગવરી તે સારૂભાઇ નટવરલાલ પારેખની છોકરી ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ, ટી.એન.સી. એકટ મુજબ સરંક્ષીત ગણોતીયાની નોંધ કરવા અંગે મહેરબાન મામલતદાર સાહેબશ્રી ના સરકયુલર મુજબ સંરક્ષીત ગણોતીયા રામુભાઇ ભીખાભાઇ નું નામ રેકર્ડમાં બીજા હક્કમાં દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૯૪ થી તારીખ ૧૫/૧૨/૧૯૪૭ થી થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદર જમીનના માલિક તનુગવરી તે સારૂભાઇ નટવરલાલ પારેખની છોકરીનું તારીખ ૩૧/૦૭/૧૯૩૯ ના રોજ મુંબઇ મુકામે અવસાન થવાથી તેમના સીઘીલીટીના વારસદાર તરીકે તેમની બહેન વિલાસગવરી તે સારૂભાઇ નટવરલાલ પારેખની છોકરીનું નામ વારસાઇ હક્કે પંચોના જવાબ મુજબ, પેઢીનામુ તથા મરણ નાં દાખલાના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલા, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૯૮ થી તારીખ ૦૨/૦૪/૧૯૪૮ થી થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, તારીખ ૧૦/૦૫/૧૯૫૧ ના રોજ તાલુકાની મીટીગમાં મામલતદાર સાહેબ (ચોર્યાસી), ના સરકયુલર એ નંબર ટેનન્સીને આધારે હુકમ થવાથી સંરક્ષીત ગણોતીયા સિવાયના સને ૧૯૫૦-૫૧ ના વર્ષમાં જે ગણોતીયા હોય, તેમનું નામ સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે બીજા હક્કમાં દાખલ કરેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૪૪ થી તારીખ ૨૯/૧૧/૧૯૫૨ થી થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદર જમીન માલિક વિલાસગવરી તે સારૂભાઇ નટવરલાલ પારેખની છોકરી પાસેથી સદરહું જમીન (૧) નાનુભાઇ રામુભાઇ, (૨) ઇશ્વરલાલ રામુભાઇ, (૩) ભગુભાઇ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટ્સ	

રામુભાઇ તથા (૪) સગીર બળવંતરાર રામુભાઇ સ.વા. નાનુભાઈ રામુભાઈએ તારીખ ૦૮/૦૩/૧૯૫૪ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણથી રાખેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૬૯ થી તારીખ ૨૧/૦૫/૧૯૫૪ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણિત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, નામદાર સરકારશ્રીના હુકમ નંબર ટેનન્સી / ૫૮૭૭ થી તારીખ ૧૬/૦૨/૧૯૫૪ અન્વયે બે વર્ષ ઉપરાંતના નોમીનલ ચાલતા સં.ગ. તથા સામાન્ય ગણોતીયાના નામો કમી કરવા તથા છેલ્લા બે વર્ષથી જે પ્રત્યક્ષ ગણોતીયા હોય તેમના નામો દાખલ કરવાના હુકમો અન્વયે તાલુકાના હુકમ નંબર ટેનન્સી તારીખ ૧૫/૦૯/૧૯૫૪ મુજબ રામુભાઇ ભીખાભાઇનું નામ કમી કરવા નોંધ કરી, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૭૪ થી તારીખ ૨૯/૦૯/૧૯૫૪ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણિત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, જાત ઇનામ વર્ગ-૨ હેઠળની જમીન ઇનામ નાબુદના કાયદાની કલમ-૪ અન્વયે તારીખ ૦૧/૦૮/૧૯૫૫ થી જાત ઇનામ સદરેની નાબુદ થતી હોવાથી તાલુકાના હુકમ નંબર વતન / જાત ઇનામ થી તારીખ ૦૮/૦૮/૧૯૫૫ પ્રમાણે બાજુએ જણાવેલા સર્વે નંબરની જાત ઇનામી જમીનો તારીખ ૦૧/૦૮/૧૯૫૫ ની ભર આકરે થયા બદલની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૮૬ થી થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણિત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદર (૧) નાનુભાઈ રામુભાઇ, (૨) ઇશ્વરલાલ રામુભાઇ, (૩) ભગુભાઇ રામુભાઇ તથા (૪) સગીર બળવંતરાય રામુભાઇ સ.વા. નાનુભાઇ રામુભાઇએ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪ વાળી જમીન વગર પરવાનગીએ વેચાણ રાખવાથી ટેનન્સી કાયદાની કલમ ૮૪ (અ) (બ) (ક) મુજબ તેમને રૂા. ૧/- અંકે રૂપિયા એક પુરા દંડ કરી વેચાણ મંજુર કરી સર્ટીફિકેટ આપવાથી વધારાના મામલતદાર સાહેબ (ચોર્યાસી) ના હુકમ નંબર ટેનન્સી / ૮૪ (અ) (બ) (ક) થી તારીખ ૦૧/૧૨/૧૯૬૦ થી નોંધ કરેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૩૪૮ થી તારીખ ૧૮/૧૨/૧૯૬૦ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણિત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદર જમીન માલિકો પૈકી નાનુભાઇ રામુભાઇનું તારીખ ૨૫/૧૦/૧૯૯૦ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીદીલીટીના વારસદારો (૧) જમનાબેન તે નાનુભાઇ રામુભાઇની વિધવા, (૨) પુષ્પાબેન તે નાનુભાઇની પુત્રી, (૩) કંચનબેન તે નાનુભાઇની પુત્રી, (૪) જશવંતભાઇ નાનુભાઇ, (૫) ભરતકુમાર નાનુભાઇ તથા (૬) ભારતીબેન તે નાનુભાઇની પુત્રી પૈકી પુષ્પાબેન તે નાનુભાઇ પુત્રી, કંચનબેન તે નાનુભાઇની પુત્રી તથા ભારતીબેન તે નાનુભાઇની પુત્રી સદર જમીનમાં લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો લેવા માંગતા ન હોવાથી, (૧) જમનાબેન તે નાનુભાઇ રામુભાઇની વિધવા, (૨) જશવંતભાઇ નાનુભાઇ તથા (૩) ભરતકુમાર નાનુભાઇના નામો વારસાઇ હક્કે તમામ વારસદારો અને પંચોએ આપેલ, જવાબ, પેઢીનામુ તથા મરણનાં

દાખલાના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલા, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૭૫૮ થી તારીખ ૧૩/૦૯/૧૯૯૬ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદર જમીન માલિકોની સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪ વાળી જમીન તથા અન્ય જમીનોની તેઓના કુટુંબના સભ્યો વચ્ચે તારીખ ૦૯/૦૭/૧૯૯૯ ના રોજ કરેલ કરાર મુજબ કૌટુંબીક વહેંચણ થતા, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪ વાળી જમીન પૈકી પશ્ચીમ દિશા તરફની હે.આરે. ૧-૨૯-૫૦ ચો.મીટર જમીન (૧) જમનાબેન તે નાનુભાઇ રામુભાઇની વિધવા, (૨) જશવંતભાઇ નાનુભાઇ તથા (૩) ભરતભાઇ નાનુભાઇ ના સંયુકત હિસ્સે આવેલી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૮૨૪ થી તારીખ ૧૨/૦૭/૧૯૯૯ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદર જમીન માલિંકો પૈકી ભરતભાઇ નાનુભાઇનું તારીખ ૨૧/૦૯/૧૯૯૯ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) સુધાબેન તે ભરતભાઇ નાનુભાઇની વિધવા, (૨) સગીર કેવલભાઇ ભરતભાઇ સ.વા. સુધાબેન ભરતભાઇ તથા (૩) સગીર પ્રતિકકુમાર ભરતભાઇ સ.વા. સુધાબેન ભરતભાઇના નામો વારસાઇ હક્કે વારસદારો અને પંચોએ આપેલ જવાબ, પેઢીનામુ તથા મરણના દાખલાના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલા, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૮૪૫ થી તારીખ ૨૧/૦૪/૨૦૦૦ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, મહેરબાન ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક ૫૬૨ / ૨૬૯૭ / ૨૫૯૦ / ૯ થી તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ના ગેઝેટમા પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગરપાલિકામાં આવેલ વોર્ડ નંબર ૧ થી ૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ થતા કુલ 33 ગામોનો સમાવેશ નવા સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ, જેથી સદરહું મોજે ડભોલી ગામને ચોર્યાસી તાલુકામાંથી કમી કરી ગામ રેકર્ડ સુરત સીટી તાલુકામાં દાખલ કરવા નોંધ મહે. ઉપસચીવ ગુજરાત સરકાર મહેસુલ વિભાગના ઉપરોકત તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ના જાહેરનામા તથા મામલતદાર સીટી તાલુકા સુરતનાં નંબર જમન / ૫૬૨ / રેકર્ડ નોંધ / ૯૮ / ૫ / ૯૮ અનુસાર નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૯૬૦ થી તારીખ ૨૦/03/૨૦૦3 ના રોજ થયેલ, જે નોંધ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪ વાળી જમીન અંગે મહે. જીલ્લા ઇન્સ્પેકટર જમીન રેકર્ડઝ સુરતના હુકમ નંબર ડી.ટી.આર. નંબર ૭૫ / ૦૫ / ૦૬ થી તારીખ ૧૬/૦૯/૨૦૦૫ થી પુ.પ. નંબર ૧૩ મુજબ હિસ્સા દુરસ્તી કરવામાં આવેલ, જે અંગે મહે. જીલ્લા ઇન્સ્પેકટર જમીન રેકર્ડઝ સુરતના હુકમ ક્રમાંક કે.જે.પી.એસ.આર. / ૧૩ / ૨૦૦૫-૦૬ થી તારીખ ૧૦/૧૦/૨૦૦૫ તથા મહે. સીટી મામલતદાર સાહેબના પત્ર ક્રમાંક નંબર હકપ / વશી / ૫૦૧૫ / ૦૫ રજી. નં. ૩૦ / ૦૫, થી તારીખ ૧૯/૧૦/૨૦૦૫ મુજબ દુરસ્તી થયા બાદ રેવન્યુ સર્વે નંબર

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

૧૧૪/૨ વાળી જરાયત ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૨૯-૫૦ ચો.મીટર, ખરાબો કુવો ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૦૧-૦૧ ચો.મીટર મળી કુલ્લ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૩૦-૫૨ ચો.મીટર, જમીનના (૧) જમનાબેન તે નાનુભાઇ રામુભાઇની વિધવા, (૨) જશવંતભાઇ નાનુભાઇ, (૩) સુધાબેન તે ભરતભાઇ નાનુભાઇની વિધવા, (૪) સગીર કેવલભાઇ ભરતભાઇ સ.વા. સુધાબેન ભરતભાઇ તથા (૫) સગીર પ્રતિકકુમાર ભરતભાઇ સ.વા. સુધાબેન ભરતભાઇના સંયુકત હિસ્સે આવેલી, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૮૩ થી તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ, મોજે ડભોલી ગામના રેકર્ડ પ્રમોલગેશનના કામે સુધારા હુકમની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અન્વયે ક્ષતી દુર કરતા રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨ ને જરાયત ક્ષેત્રફળ ૧-૨૯-૫૦ ચો.મીટર લખવા માટે સુધારો થયેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૧૯૧ થી તારીખ ૨૨/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૪/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨ માં સંયુકત માલિકોમાં (૧) જમનાબેન તે નાનુભાઇ રામુભાઇની વિધવા, (૨) જશવંતભાઇ નાનુભાઇ, (૩) સુધાબેન તે ભરતભાઇ નાનુભાઇ ની વિધવા તથા સગીર પ્રતીક તથા કેવલભાઇ ના નામે ચાલે છે. આ જમીનમાં (૧) સગીર પ્રતિકભાઇ સ.વા. સુધાબેન તે ભરતભાઇ નાનુભાઇની વિધવા, (૨) સગીર કેવલભાઇ સ.વા. સુધાબેન તે ભરતભાઇ નાનુભાઇની વિધવા, તે સગીર તરીકે ચાલુ છે. જે પુખ્ત ઉંમરના થતા તેમના ઉંમર અંગેના આધારો રજુ કરતા સગીર શબ્દ તથા સગીરના વાલી તરીકે નોંધાયેલ સુધાબેનનું નામ સગીરો (૧) પ્રતીકભાઇ, (૨) કેવલભાઇ પાછળથી કમી કરવા આવેલ અરજી ના આધારે નોંધ કરી, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૮૨ થી તારીખ ૦૨/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદર જમીન અંગે જીલ્લા ઇન્સ્પેકટર જમીન રેકર્ડઝ સુરતનાં હુકમ ક્રમાંક કે.જે.પી.એસ.આર. / ૫૭ / ૨૦૧૧-૧૨ થી તારીખ ૧૧/૦૧/૨૦૧૨ મુજબ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી જેનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૬૪-૭૫ આરે. ચો.મીટર જેનો આકાર રૂા. ૧૬.૭૬ પૈસા વાળી જમીનના કબજેદાર તરીકે (૧) જશવંતભાઇ નાનુભાઇ, (૨) સુધાબેન તે ભરતભાઇ નાનુભાઇની વિધવા નું દુરસ્તી પત્રક નંબર ૨૦ ના આધારે નામ દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૯૦ થી તારીખ ૨૩/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૭/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) જશવંતભાઇ નાનુભાઇ, (૨) સુધાબેન તે ભરતભાઇ નાનુભાઇની વિધવા ચાલી આવેલ, જેઓની પાસેથી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી સદરહુ જમીન (૧) શ્રી

ભરતભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી, (૨) શ્રી રમેશભાઇ પરસોત્તમભાઇ વઘાસીયા, (૩) વિનોદભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી-HUF, (૪) રામજીભાઇ નાગજીભાઇ ભીકડીયા, (૫) ભરતભાઇ લવજીભાઇ પટેલ-HUF નાઓએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૫૭૩૦ થી તારીખ ૧૭/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૩૧૨ થી તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ તારીખ ૧૨/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનને સુરત મહાનગરપાલિકાની ટી.પી.સ્કીમ લાગુ પડતા તેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી) મા થયેલ છે. અને સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ તથા અન્ય સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૧ ને સંયુકત રીતે ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/બી ફાળવવામાં આવેલ, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૧૯૪ ચો.મીટર ચાલી આવેલ, જે પૈકી (૧) શ્રી ભરતભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી, (૨) શ્રી રમેશભાઇ પરસોત્તમભાઇ વઘાસીયા, (૩) વિનોદભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી-HUF, (૪) રામજીભાઇ નાગજીભાઇ ભીકડીયા, (૫) ભરતભાઇ લવજીભાઇ પટેલ-HUF ની માલિકીની રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૪૭૫ ચો.મીટર વાળી જમીનને ફોર્મ-એફ માં રીમાર્કના કોલમમાં જણાવ્યા મુજબ ઓરીજલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ ફાયનલ પ્લોટ પ્રમાણસર મેળવવા જે તે માલિકો હક્કદાર બનેલ, જે મુજબ (૧) શ્રી ભરતભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી, (૨) શ્રી રમેશભાઇ પરસોત્તમભાઇ વઘાસીયા, (૩) વિનોદભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી-HUF, (૪) રામજીભાઇ નાગજીભાઇ ભીકડીયા, (૫) ભરતભાઇ લવજીભાઇ પટેલ-HUF ના હિસ્સે ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/બી પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૪૫૬૧.૬૪ ચો.મીટર આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિકીની રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૪૭૫ ચો.મીટર વાળી ખેતીની જમીન, તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૧ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૫૭૬ ચો.મીટર વાળી ખેતીની બીજાની માલિકીની જમીન, જે બંને જમીનનોને બીનખેતીમાં ફેરવવા મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાને અરજી કરતા મહે. કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નંબર એ / બખપ / રી,એસ.આર. નંબર ૩૬૧ / ૧૬ **ID No.** ૨૧૧૭૭ / વશી. નંબર ૧૪૭૫ થી ૧૪૮૭ / ૧૬૬ થી તારીખ ૦૨/૦૭/૨૦૧૬ મુજબ સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૪૨ થી તારીખ ૧૩/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ તારીખ ૨૯/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહું બીનખેતીની જમીન પૈકી પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) શ્રી ભરતભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી, (૨) શ્રી રમેશભાઇ પરસોત્તમભાઇ વઘાસીયા, (૩) વિનોદભાઇ હીરજીભાઇ ગોધાણી-HUF, (૪) રામજીભાઇ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

નાગજીભાઇ ભીકડીયા, (૫) ભરતભાઇ લવજીભાઇ પટેલ-HUF ચાલી આવેલા, સદરહું બીનખેતીની જમીન તેઓની પાસેથી અમો એક તરફવાળા યાને **શિવમ એન્ટરપ્રાઇઝ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**ના ભાગીદારો (૧) શ્રી જયેશ જસુભાઇ કેવડીયા, (૨) શ્રી દશરથભાઇ રાઘવભાઇ કેવડીયા, (૩) શ્રી ચંદુલાલ દેવજીભાઇ માણીયા, (૪) શ્રીમતિ અંકિતા પાર્થ મેંદપરા, (૫) શ્રી પાર્થ નરેશભાઇ નાવડીયા, (૬) શ્રી યોગેશકુમાર મનજીભાઇ ગોયાણી,એ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર ૪ (કતારગામ) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૪૯૮૩ થી તારીખ ૨૮/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ રજુ કરવામાં આવેલ, જે દસ્તાવેજ તારીખ ૦૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૬૨૪ થી તારીખ ૧૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે કાર્યપાલક ઇજનેર (કતારગામ ઝોન) સુરત મહાનગરપાલિકાનાં પત્ર નંબર ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. / નંબર ૬૩૯, થી તારીખ ૧૬/૦૩/૨૦૧૮ થી સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંકનાં હેતુ માટેના બાંધકામનાં પ્લાનો મંજુર કરી, ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, **શિવમ એન્ટરપ્રાઇઝ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**ની રચના તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. અને સદરહું ભાગીદારી લેખમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહું ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર **શ્રી જયેશ જસુભાઇ કેવડીયા,** ને ભાગીદારી લેખમાં પાના નંબર ૬ પર બીજા પેરા તથા ભાગીદારી સુધારણા દસ્તાવેજના પાના નંબર ૮ પર બીજા પેરામાં જણાવેલ વિગતને ધ્યાને લેતા ભાગીદારી પેઢીનાં તમામ કાર્યો**શ્રી જયેશ જસુભાઇ કેવડીયા,** સ્વતંત્ર રીતે કરવાના છે. અને તે હકિકતમાં **શિવમ એન્ટરપ્રાઇઝ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**નાં અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે**શ્રી જયેશ જસુભાઇ કેવડીયા,** આ સાટાખત યાને વેચાણ કરવા હક્કદાર છે. જેને આધીન હાલનો આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ છે. જે હકીકતની તમો બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણ માહિતી પણ છે.

આમ, સદરહું બીનખેતીની જમીનનાં અમો એક તરફવાળા સંયુકત માલિક અને મુખત્યાર ચાલી આવેલ છે. જે હક્ક અને અધિકારની રૂએ **સદરહું મિલકત યાને પરિશિષ્ટ-૨** માં જણાવેલ સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણથી આપવા નક્કી કરવામાં આવેલ છે સહી.

સદરહું જમીનમાં ખેતીની જમીન હોય, તેને બીનખેતીમાં ફેરવવા મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાને અરજી કરતા મહે. કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નંબર એ / બખપ / રી,એસ.આર. નંબર ૩૬૧ / ૧૬ **ID No.** ૨૧૧૭૭ / વશી. નંબર ૧૪૭૫ થી ૧૪૮૭ / ૧૬૬ થી તારીખ ૦૨/૦૭/૨૦૧૬ મુજબ સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૪૨ થી તારીખ ૧૩/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ, જે નોંધ તારીખ ૨૯/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે કાર્યપાલક ઇજનેર (કતારગામ ઝોન) સુરત મહાનગરપાલિકાનાં પત્ર નંબર **ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. / નંબર ૬૩૯, થી તારીખ ૧૬/૦૩/૨૦૧૮** થી સદરહુ જમીન અંગે **__રહેણાંકનાં હેતુ__** માટેના બાંધકામનાં પ્લાનો મંજુર કરી, ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપવામાં આવેલ છે.

આમ અમો એક તરફવાળા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સતાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. એક તરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો વખતના **GDCR** ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઇઝ કરાવશે. હાલ જોગવાઇઓને આધિન મળવાપાત્ર ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મુજબ ૧૧ (અગીયાર) માળનાં બીલ્ડીગોનું આયોજન કરેલ છે, પરંતુ ડ્રાફ્ટ **GDCR** મુજબ ૨.૭ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મંજુર થવાની ગણતરીથી ૧૩ (તેર) માળના બીલ્ડીગ મુજબ સ્ટ્રકચર સાથે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ / યુનીટ કોઇપણ રીતે ઇફેકટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજી તરફવાળા આવા રીવાઇઝ પ્લાનની માહિતી સાથે ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે બીજી તરફવાળા સંમત છે. એક તરફવાળાના સરકારી સતાઓ દ્વારા કોઇ સુધારા વધારા અથવા કોઇ કાયદાકીય જોગવાઇઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની પૂર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **__॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥__** નામની ઇમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ એક તરફવાળાના હક્ક અને અધિકાર ચાલી આવેલા છે.

આમ, એક તરફવાળાના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર **બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૧ થી ૧૧ માળ** ના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા એવા એલોટીને, એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **__॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥__** નામની ઇમારતમાં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ **"બીલ્ડીગ"** અથવા **"પ્રોજેકટ"** અથવા **"મકાન"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ **"બી"** અને **"સી"** એમ કુલ બે બિલ્ડીગ પૈકી **...................... બિલ્ડીગમાં .... માળે .... નંબર ધરાવતો ફલેટ / યુનીટ** (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ **"ફલેટ / યુનીટ"** અથવા **"સદરહુ મિલકત"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.)

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી મંડળ પાસે .... **નંબરથી** સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ ફલેટ / યુનીટ નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ એવજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજી તરફવાળાની માંગણીથી, એક તરફવાળાએ સદર પરિયોજનની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને એક તરફવાળાના આર્કીટેકટ **શ્રી અશ્વિનભાઇ ડોબરીયા** ડીઝાઇન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટે (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજી તરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને બીજી તરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પર એક તરફવાળાનો હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક-પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફલેટ / યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે.

બીજી તરફવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બીલ્ડીગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન એક તરફવાળાએ સદર પરિયોજનની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયત્રંણોવું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજી તરફવાળાએ ઉકત પરિયોજનમાં બંધાય રહેલા **॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥** માં આવેલ સદરહુ મિલકત ની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના અનુસંધાને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરારથી **સદરહુ મિલકત** નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉકત એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ / યુનીટ) નો કાર્પેટ એરીયા **પરિશિષ્ટ-૨** માં જણાવેલ છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તેને સમજી, કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ / યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ, કરવા / કરાવવાના નથી અને કરે / કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના એવજની આંશિક ચુકવણી **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એક તરફવાળાને મળી ગયેલ છે અને તે એક તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજી તરફવાળાએ, એક તરફવાળાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ એક તરફવાળાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે બીજી તરફવાળાની સાથે કરાર કરવા જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કયેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ એક તરફવાળાના આથી __॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥__ માં આવેલ સદરહુ મિલકત યાને પરિશિષ્ટ-૨ માં મિલકત બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે:-

-: શરતો :-

1 એક તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કિંગ તથા તેના પર ૧ થી ૧૧ માળ** ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એક તરફવાળાએ કોઇ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ, **બિલ્ડીગ બી અને સી** ના કોઇપણ ફ્લેટ / યુનીટ ને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજી તરફવાળાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે. સદરહુ મકાન જે જમીન પર આવેલ તેમા સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજન બિલ્ડીગ ડી, એફ અને ઇ ની માલિકી અન્ય ડેવલોપરની ચાલી આવેલી હોય, તેઓ આ મંજુર પ્લાન રીવાઇઝ કરી કરાવી શકશે અને મંજુર લે-આઉટ પ્લાન માં **બિલ્ડીગ બી, અને સી** ને અસર ને અસર ન થાય તેવી રીતે પ્લાનો રીવાઇઝ કરાવી શકશે.

1(A) __॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥__ માં આવેલ સદરહુ મિલકત યાને પરિશિષ્ટ-૨ માં મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા** નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ છે, તે ફ્લેટ / યુનીટ ની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ....** છે અને તે બીજી તરફવાળાના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એક તરફવાળા તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. અને ઉપરોક્ત કિંમતમાં **॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એક તરફવાળાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

જોડવામાં આવેલ છે.

1(B) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **<u>॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥</u>** માં આવેલ સદરહુ મિલકત યાને પરિશિષ્ટ-ર માં મિલકત ની **કુલ કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા ....પુરા** છે.

1(C) આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજી તરફવાળાના સહમત થાય છે. પરંતુ એક તરફવાળાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

- **(i)** **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.
- **(ii)** કુલ કિંમતના **૪૫%** થી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- **(iii)** ઉપરોકત અનુક્રમે નંબર **ii** નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કોસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના કોસ્ટીગના સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫% ની રકમના હપ્તા ની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના **૭૦%** થી વધુ નહી.)
- **(iv)** કુલ કિંમતના **૭૫%** થી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- **(v)** કુલ કિંમતના **૮૦%** થી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- **(vi)** કુલ કિંમતના **૮૫%** થી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** માં ફલોરીગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- **(vii)** કુલ કિંમતના **૯૫%** થી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીગ, તથા ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ, પેવીગ કામ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત

જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાએ **"મકાન"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(D) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતો એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી. સેસ, આઇસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇનલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(E) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

1(F) જો બીજી તરફવાળાના નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળા પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ, ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એક તરફવાળાના કયારેક પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેના નિર્ણય લેવાની સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

1(G) **<u>॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥</u>** માં આવેલ સદરહુ મિલકત યાને પરિશિષ્ટ-૨ માં મિલકત નો **કાર્પેટ એરીયા** નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં 3% ની મર્યાદા

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એક તરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ)% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(H) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કોઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

2.1 **"મકાન"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાનેફ્લેટ / યુનીટ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એક તરફવાળાના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

2.2 બંને તરફવાળાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ, મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનુ છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે બીજી તરફવાળાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1 સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક એક તરફવાળાનો છે સહી.

3.2 મજકુર **॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥** નામના મકાનનું આજદિને જેટલી ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ / યુનીટ નો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે એક તરફવાળાને ટી.ડી.આર. ધ્વારા કે અન્ય કોઇ રીતે કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય રીતે વધારાની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ (FLOORS) તરીકે મળવાપાત્ર બંને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) એક તરફવાળાના પ્રોજેકટના કોઇપણ બિલ્ડીગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની **॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥** નામના મકાનની પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) સંપૂર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે આવી વધારાની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીગની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણમાલિકી અમો એક તરફવાળાની રહેશે તે સાથે સંમત થઇને તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ / યુનીટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઇ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

4.1 એક તરફવાળા ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજી તરફવાળાના કે જેઓ આ પરિયોજનમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬% ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળાના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬% ટકાના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે.

4.2 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ **4.1**

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજી તરફવાળાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, એક તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજી તરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજી તરફવાળાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળા ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

5 સદરહું બિલ્ડીગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં એક તરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીગ, સેનેટરી સીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી જોડેલ છે.

6 એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તારીખ** .... ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એક તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજી તરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપરત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ **4.1** માં જણાવેલ દરે એક તરફવાળાએ બીજી

તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોયે તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર રહેશે.

I. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ, વિગેરે.

II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી,

III. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કોઇપણ કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે,

IV. ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે,

V. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે,

VI. બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એક તરફવાળાના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

7.1 **<u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-</u>** એક તરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"મકાન"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટ્સ	

ધ્વારાતેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજી તરફવાળા આવુ નુકશાન ભઇપાઇ કરવા બંધાય છે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

7.2 **<u>BUC</u>** આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજી તરફવાળ પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 **<u>બીજી તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો</u>** :- એક તરફવાળાથી ખંડ **7.1** મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર બીજી તરફવાળા પેરા નંબર **7.1** માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજી તરફવાળાને નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફ્લેટ / યુનીટ અન્ય કોઇ ગ્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે, ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 **<u>વપરાશ બાબત</u> :-** બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા **"મકાન"** માં કોઇ માળખાગત ઊણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી બીજી તરફવાળા, એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન

હોય, તો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તે અનુંસંધાને બીજી તરફવાળાની અન્ય કોઇ માલ-મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલોકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજી તરફવાળાને કે તેના થકી કોઇપણ ઇસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. એક તરફવાળા યાને પ્રયોજકો ધ્વારા બીજી તરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ ની જાળવણી બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 <u>બિલ્ડીગને નુકશાન</u> :-

I. જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઇબ્રટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કરાવવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

II. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજી

તરફવાળાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

7.6 **<u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ</u> :-**

I. જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા કોઇ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી, અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

II. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટ / યુનીટ નું તથા બિલ્ડીગનું તમામ કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી પોતે તથા જાણકાર નીષ્ણાત પાસે કરી કરાવી લીધેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

III. **BUC** મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઇન્ટેન્નસ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની / સભાસદોની કે બીજી તરફવાળાની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદ્ઉપરાંત ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝ ના મેઇન્ટેનન્સ સમયે મેઇન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઇપણ સભ્ય, હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઇ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાન થાય તેમન તમો બીજી તરફવાળાની મિલકત કે માલસામાનને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે

એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

7.7 <u>લીફ્ટ</u> :-

I. બીજી તરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લેખિતમાં જાણ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજી તરફવાળા આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

II. બી.યુ.સી મળ્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તા તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

8 બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ / યુનીટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર **રહેઠાણના** હેતુ માટે કરી શકશે. **<u>II શિવાલીક હાઇટસ II</u>** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે મોટરકાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજી તરફવાળા એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. એક તરફવાળા દ્વારા એ.ઓ.પી. કે સોસાયટીની રચના થઇ છે. કે કરવાની છે. બીજી તરફવાળા તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવીધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્વારા **સમજુતીથી** પાર્કીગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મેળવેથી તેઓને પાર્કીગ પસંદગીનો પહેલો હક્ક મળશે નહિં. પરંતુ દરેક સભાસદને અગાઉથી નક્કી કરેલ પાર્કીગની જગ્યા મળશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને એક સરખો હક્ક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નક્કી કરે તે મુજબ પાર્કીગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

9 બીજી તરફવાળાએ **"મકાન"** ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એક તરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે, મુસદ્દારૂપ અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

9.1 એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને **"મકાન"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાના મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે વધુમાં બીજી તરફવાળાના સંમત થયા છે કે જયાં સુધી બીજી તરફવાળાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક ભાગે આવતો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એક તરફવાળા પાસે જ રહેશે.

10 કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજી તરફવાળાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

11 **<u>સોસાયટીની રચના</u> :-** 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 એક તરફવાળાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

12 **<u>કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર</u> :-** એક તરફવાળા દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની રકમના બીજી તરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13 **<u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-</u>**

I. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્કો એક તરફવાળા ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક તરફવાળા ધરાવે છે.

II. એક તરફવાળા સદર પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એક તરફવાળા પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

III. ટાઇટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક, હીત, રહેલા નથી.

IV. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

V. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને 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 એક તરફવાળાએ સદર પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા

કરતા રહેશે.

VI. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

VII. એક તરફવાળાએ આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજી તરફવાળાના હક્કોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

VIII. એક તરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉકત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

IX. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને એક તરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમ એરીયા તથા સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

X. એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

XI. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એક તરફવાળાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

14 **<u>એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :-</u>**

I. બીજી તરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાનુ છે અને એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ /

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીંગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

યુનિટ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ **"મકાન"** ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તેમજ સંડાસ, બાથરૂમમાં એસીડનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી, અને બીજી તરફવાળા એસીડનો ઉપયોગ કરવાથી ટોયલેટ, બાથરૂમમાં લીકેજ થાય તો તેની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે, તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઇ કૃત્ય કરશ નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે / કરાવશે નહી તેમજ શરત નંબર ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

II. બીજી તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે. **"મકાન"** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજી તરફવાળાને તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ **"મકાન"** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઇપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઇ પેસેજ કોઇપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે એપાર્ટમેન્ટમાં કે અન્ય કોઇ સભ્યને કોઇપણ પ્રકારનું નુંકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે એક તરફવાળાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

III. બીજી તરફવાળાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઇ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ મજકુર **"મકાન"** માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કરેલ ફલેટ / યુનીટ માં કરવા / કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવુ કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી

તરફવાળાના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડીફેકટર લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

IV. બીજી તરફવાળા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા/કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા / કરાવવાનો નથી કે બીજી તરફવાળાએ **"મકાન"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા / કરાવવાનો નથી તેમજ **"મકાન"** ની સાથે તેમજ બીલ્ડીગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર **"મકાન"** ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, એક તરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજી તરફાવાળાએ **"મકાન"** માં તેના બિલ્ડીગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા / કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર **"મકાન"** ને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા/કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

V. બીજી તરફવાળા દ્વારા એવુ કોઇપણ કામ કરવા/કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમા. વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત ચુકવવા બીજી તરફવાળા જવાબદાર ઠરશે.

VI. બીજી તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઇ કચરા, ગંદકી, છીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને મકાનના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

VII. એક તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજી

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નુ નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટ્સ	

તરફવાળાએ મજકુર "**મકાન**" માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

VIII. બીજી તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલા વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

IX. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

X. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર "**મકાન**" અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામત અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

XI. એક તરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઉકત મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

XII. એક તરફવાળાએ અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તેના બિલ્ડીગમાં તથા ફલેટ / યુનીટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

15 <u>**મેઇન્ટેનન્સ**</u> **:-** બીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને એક તરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16 આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા **"મકાન"** ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. બીજી તરફવાળાના સાથે એપાર્ટમેન્ટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર બીજી તરફવાળાના કોઇ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજી તરફવાળાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનુ કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17 **<u>એક તરફવાળા ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી</u> :-** એક તરફવાળાના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ, તેઓ **<u>સદરહુ મિલકત</u>** ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, એક તરફવાળાના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજી તરફવાળાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

18 **<u>બંધનકર્તા અસર</u> :-** એક તરફવાળાના આ કરાર બીજી તરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજી તરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજી

તરફવાળાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યા ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાના કરાર પર સહીઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એક તરફવાળા ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, એક તરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજી તરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજી તરફવાળા નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજી તરફવાળાની ફ્લેટ / યુનિટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજી તરફવાળાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજી તરફવાળાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એક તરફવાળા ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજી તરફવાળા આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજી તરફવાળાના જવાબદાર ઠરશે અને બીજી તરફવાળાના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

19 <u>સમગ્ર કરાર</u> :- આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બંને છે અને આ કરાર ઉકત **"મકાન"** ની ફ્લેટ / યુનીટ અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20 <u>સુધારા કરવાનો અધિકાર</u> :- આ કરારમાં તેના બંને તરફવાળાઓની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

21 આ કરારની જોગવાઇઓ બંને તરફવાળાને તેમજ બીજી તરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર બંને તરફવાળા સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઇન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળા સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજી તરફવાળા પછી ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ

જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

22 **<u>કરાર રદ કરવા બાબત</u>** :- આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવનુ નક્કી કરાવવા માં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23 **<u>આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ</u>** :- આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજી તરફવાળાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટસના / પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24 **<u>વધુ બાંહેધરી</u>** :- બંને તરફવાળાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ સહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઇન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25 **<u>અમલનું સ્થળ</u>** :- આ કરાર, એક તરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એક તરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને તરફવાળા વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થતા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

26 બીજી તરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને તરફવાળાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>એક તરફવાળા :-</u>

શિવમ એન્ટરપ્રાઇઝ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી

જે મહે. સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર GUJ / SR / 203566** થી તારીખ **૨૩/૦૨/૨૦૧૮** ના રોજ નોંધાયેલ છે. **ઠેકાણું:-** એફ.પી. ૧૪૬/બી, ટી.પી. ૫૧ (ડભોલી), શિવાલિક હાઇટસ, એલીફન્ટા બિઝનેશ હબ, હરી દર્શન સોસાયટીની બાજુમાં, સુર્યમ રેસીડેન્સીની સામેની ગલીમાં, ડભોલી, કતારગામ, સુરત-૩૯૫૦૦૪. ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

નામ:- **શ્રી જયેશ જસુભાઇ કેવડીયા,**

જાતના:- હિન્દુ, **ઉ.આ.વ.:-** ૩૮, **ધંધો:-** વેપાર,

ઠેકાણું:- ૧૪, ગુંજન પાર્ક સોસા., રોયલ પાર્ક સોસા.,

મો. નં.:-

<u>॥ જોગ લી. ॥</u>

<u>બીજી તરફવાળા :-</u>

નામ:-

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

ઠેકાણું:-

મો. નં.:-

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને તરફવાળાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઇ તરફવાળા કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસૂર કરનાર તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

28 **<u>સંયુકત એલોટીઓ</u> :-** બીજી તરફવાળા યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજી તરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલુ જેનું નામ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકવાની રહેશે અને તે તમામ બીજી

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29 **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન</u> :-** સદરહું મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં સુરત મહાનગરપાલિકાનો ચાર્જ, દક્ષિણ ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા મેઇનટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ પ્રકારના હાલનાં તથા વખતો વખતના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્યવે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. જે બીજી તરફવાળાએ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

30 **<u>વિવાદનું નિરાકરણ</u> :-** જો આ વેચાણ અંગેના કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ અંગે તરફવાળાઓ વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને તરફવાળાઓએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

31 **<u>લાગુ પડતો કાયદો</u> :-** આ સાટાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્દભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશોમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ સાટાખતના કરારની જોગવાઇઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર **સુરત** રહેશે.

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

<u>-: પરિશિષ્ટ-૧ :-</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનુ વર્ણન</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી) ના **<u>મોજે ગામ ડભોલીના</u> રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨,** જેનું ક્ષેત્રફળ **હે.આરે. ૦-૬૪-૭૫ ચો.મીટર** યાને **૬૪૭૫ ચો.મીટર** જેનો **આકાર રૂા. ૧૬.૭૬ પૈસા** છે, જેને સુરત મહાનગરપાલિકાની **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/બી** આપવામાં આવેલ, ફાયનલ પ્લોટ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ ૯૧૯૪ ચો.મીટર, જે પૈકી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી જમીનને લાગુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ૪૫૬૧.૬૪ ચો.મીટર, જે પૈકી **૨૮૮૦.૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ** માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **<u>॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥</u>** નામ આપવામાં આવેલ, તે જમીન અમલા ઇમારત વાળી મિલકત, તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ પ્રકારના હક્કો

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નુ નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

સહિત, જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

❖ **ખુંટચારની વિગત :-**

પુર્વે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/સી વાળી જમીન,

પશ્ચિમ : લાગુ ૧૨.૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ,

ઉતરે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/બી પૈકીની જમીન,

દક્ષિણે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/બી પૈકીની જમીન,

-: પરિશિષ્ટ-૨ :-

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી) ના **મોજે ગામ ડભોલીના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨,** જેનું ક્ષેત્રફળ **હે.આરે. ૦-૬૪-૭૫ ચો.મીટર** યાને **૬૪૭૫ ચો.મીટર** જેનો **આકાર રૂા. ૧૬.૭૬ પૈસા** છે, જેને સુરત મહાનગરપાલિકાની **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/બી** આપવામાં આવેલ, ફાયનલ પ્લોટ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ ૯૧૯૪ ચો.મીટર, જે પૈકી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી જમીનને લાગુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ૪૫૬૧.૬૪ ચો.મીટર, જે પૈકી **૨૮૮૦.૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ** માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત ॥ **શિવાલીક હાઇટસ** ॥ નામની પ્રયોજનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ **"બી"** અને **"સી"** એમ કુલ બે બિલ્ડીગ પૈકી .... **બિલ્ડીગમાં** .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર** .... વાળી મિલકત, કે જેનુ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ** એરીયાનું **સુમારે ક્ષેત્રફળ** .... **ચો.ફુટ** યાને .... **ચો.મીટર** છે, યાને જેનું **બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** .... **ચો.ફુટ યાને** .... **ચો.મીટર** છે. (જેમાં બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટર તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટર નો સમાવેશ થયેલ છે.) તે ફલેટવાળી મિલકત તથા ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ-વહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહિતની મિલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ કરાર બંને તરફવાળાઓએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ, દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરેલ છે. જે બંને તરફવાળાઓને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

અત્રે .... મતુ   તત્રે .... શાખ

....
એક તરફવાળાની સહી

....

....
(સાક્ષીઓ)

-: પરિશિષ્ટ-એ :-

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી) ના **મોજે ગામ ડભોલીના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨,** જેનું ક્ષેત્રફળ **હે.આરે. ૦-૬૪-૭૫ ચો.મીટર** યાને **૬૪૭૫ ચો.મીટર** જેનો **આકાર રૂા. ૧૬.૭૬ પૈસા** છે, જેને સુરત મહાનગરપાલિકાની **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૬/બી** આપવામાં આવેલ, ફાયનલ પ્લોટ મુજબ નુ ક્ષેત્રફળ ૯૧૯૪ ચો.મીટર, જે પૈકી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૧૪/૨/૨ વાળી જમીનને લાગુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ૪૫૬૧.૬૪ ચો.મીટર, જે પૈકી **૨૮૮૦.૬૪ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ** માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **॥ શિવાલીક હાઇટસ ॥** નામની પ્રયોજનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ **"બી"** અને **"સી"** એમ કુલ બે બિલ્ડીંગ પૈકી .... **બિલ્ડીંગમાં** .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર** .... વાળી મિલકત, કે જેનુ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ** એરીયાનું **સુમારે ક્ષેત્રફળ** .... **ચો.ફુટ** યાને .... **ચો.મીટર** છે, યાને જેનું **બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** .... **ચો.ફુટ યાને** .... **ચો.મીટર** છે. (જેમાં બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટર તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મીટર નો સમાવેશ થયેલ છે.) તે ફલેટવાળી મિલકત તથા ઇમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ-વહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહિતની મિલકત.

❖ ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વે :
પશ્ચિમ :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

-: પરિશિષ્ટ-બી :-

એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નું નામ	ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	

❖ **<u>બીડાણ :-</u>**

-: એનેક્ષર-એ :-

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

-: એનેક્ષર-બી :-

રેરો ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર-સી :-

એપાર્ટમેન્ટની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજી તરફવાળા તરફથી **રૂા.** ………………/- ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નંબર	બિલ્ડીગ નુ નામ	ફલેટ નંબર
સાટાખત	ડભોલી	૧૧૪/૨/૨	૫૧	૧૪૬/બી	શિવાલીક હાઇટસ	