

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૩ ના ને, વાર:
તારીખ:, માહે:, સને ૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી દિને.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

મે. શ્રી રીયલ્ટીઝ-એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN: ACNFS 8592 E)

ના ભાગીદારો તથા અકિતગત દરજ્જે

૧. પરબતભાઈ રણછોડભાઈ સવાણી,
ઉ.આ.વ.: ૬૧, ધંધો: વેપાર,
રહે.: એ.૧૧૭, વિઠ્ઠલનગર સોસાયટી, હીરાબાગ, વરાછા રોડ, સુરત.
૨. દિપકભાઈ પરબતભાઈ સવાણી,
ઉ.આ.વ.: ૩૧, ધંધો: વેપાર,
રહે.: એ.૧૧૭, વિઠ્ઠલનગર સોસાયટી, હીરાબાગ, વરાછા રોડ, સુરત.
૩. જયાબેન પરબતભાઈ સવાણી,
ઉ.આ.વ.: ૬૨, ધંધો: વેપાર તથા ગૃહકાર્ય,
રહે.: એ.૧૧૭, વિઠ્ઠલનગર સોસાયટી, હીરાબાગ, વરાછા રોડ, સુરત.
૪. શીલ્પાબેન પરબતભાઈ સવાણી,
ઉ.આ.વ.: ૩૨, ધંધો: વેપાર તથા ગૃહકાર્ય,
રહે.: એ.૧૧૭, વિઠ્ઠલનગર સોસાયટી, હીરાબાગ, વરાછા રોડ, સુરત.

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

શ્રી
જાતના: હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:
રહેવાસી :-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવાના આવેલ છે.) બંને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે.

સુરત હાઈડ્રીકટ, કામરેજ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, મોજે ગામ ખોલવડની સદરહુ જમીનને સુડાની સુચિત મુસદ્દાકુપ નગર રચના યોજના નં. ૧૨(નવાગામ-ખોલવડ) દ્વારા પડતા રીડીસ્ટ્રીટકુસુડાની સ્કીમ મુજબ લેન્ડ નં. ૪૨૫/એ/૨ આપવામાં આવતાં અને તેનું કુલ ક્ષેત્રફળ

૩૩૨૩૧ ચો.મી.માંથી ગ્રીન ટ્રીપ અને ડી.પી. રોડમાં ૫૩૬૮.૨૪ ચો.મી. કપાન થતા રાજ-
પ્લોટ નં. ૧ નું ક્ષેત્રફળ ૩૮૯૮.૪૬ ચો.મી. અને સબ-પ્લોટ નં. ૨ નું ક્ષેત્રફળ ૨૪૫૬૪.૨૦
ચો.મી. મુજબ મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતનાં સબ-
ડિવિઝન અંગેનો હુકમ વિકાસ પરવાનગી નં. સુડા/યુ-જાવિપઅ-૮૩૩૭/૩૩૬૩ થી તા. ૦૫-
૦૬-૨૦૧૩ ના રોજ કરેલ હતો. તે બીનખેતીની જમીન પહેલા પક્ષનાની અવેજ માલીફીની તથા
પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવવાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછીના કગરમાં સદરહું જમીન તરીકે
સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરતા
તાલુકા વિકાસ અધિકારી કામરેજ, સુરતનાં તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.
તા.પ./એન.એ./રજ.નં.૩૩૨૬-૨/બિ.અ.બા./બોલવડ/વશી/૨૦૦૪. તા. ૨૦-૧૨-૨૦૦૪ ના
રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે અંગે રેવન્યુ રેકૉર્ડ હેઠલે કેરફાર નોંધ નં.
૫૩૭૭ થી તા. ૦૧-૦૩-૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા. ૧૫-૦૪-૨૦૦૫ ના
રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સમક્ષ બાંધકામ
અંગેના પ્લાન રજુ કરતા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા સુડા/યુ.
જાવિ.પ.અ./૮૩૩૮/૩૩૬૩ થી તા. ૦૫-૦૬-૨૦૧૩ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.
પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને અધિન પ્લાનો મંજૂર
કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષનાં દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો-વખત GDCR ના
કેરફારને અધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવશે. આથી ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને લેવામાં આવવા નક્કી
કરેલ રો-હાઉસને કોઈપણ રીતે ઈફેક્ટ ન થાયે તે રીતે સમય ઓયોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ
કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષના આવા રીવાઈઝ પ્લાનની માલીફી સાથે ખરીદવાનું નક્કી કરેલ
છે. તે અંગે બીજાપક્ષનાં સંમત છે. પહેલા પક્ષના સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કોઈ સુધારા વધારા
અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને અધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય
તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફિકેશન કે રો-હાઉસને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા
કેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની પૂર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મંજૂર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ "સીવિન બંગ્લોઝ" નામની વસતિવાનું આયોજન
કરેલ. સદરહું જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના મંજૂર કરેલ પ્લાન
મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું કેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા
સબબ પહેલા પક્ષના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર ૨૪૭ રો-હાઉસના બાંધકામનું
આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે "સાંપ્રિન બંગ્લોઝ" નામની વસાહતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "રો-હાઉસ" અથવા "બંગલા" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) નંબર ધરાવતો રો-હાઉસ ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

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

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર રો-હાઉસનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક્ટ કોંટીબાઈ શ. પટેલ તથા શ્રી ઈશ્વર મોડી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા ડીઝાઈન, નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

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

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ રો-હાઉસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આપોજીત ઉક્ત 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 બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

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

પહેલા પક્ષના ઉક્ત રો-હાઉસ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તેમા જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વાપતોવાખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત રો-હાઉસનું આંશિકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વ્ધારા ઉક્ત રો-હાઉસ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા "સાવિત્રિ અંગ્લોડ" નામની વસાહતમાં રો-હાઉસ નં..... ની કાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી રો-હાઉસ નંબર : નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત રો-હાઉસ નો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે રો હાઉસ ની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકકલુડીવ બાલકની અથવા વર્ડહાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો રો-હાઉસનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં રો-હાઉસ ની અંદરની પાર્ટિશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સર્ટીફ કે કોઈપણ પ્રકારના કીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ. મંજૂર રાખીને આ રો-હાઉસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વકાદારી 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, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે રો હાઉસ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. /- (અંકે રૂચિયા પુરા) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ

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

ઉક્ત આધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત રો-હાઉસ ના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કર્યો જરૂરી છે. આ કરાર રજૂ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૮૭૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી રો-હાઉસ નંબર : બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે.

—: શરતો :—

- (1) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ ૧૪૭ રો-હાઉસનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

- 1(a)(I) "સાંત્રિન બંગ્લોઝ" નામની વસાહતમાં રો-હાઉસ નં..... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે તે રો-હાઉસ ની ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં "રો-હાઉસ" નં. કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. જેમાં કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ, અને વર્ણન કે જેને એનેક્સર-સી ધી જોડવામાં આવેલ છે.

- (II) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નીતિનિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કિંગ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

- 1(b) ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રીતે "રો-હાઉસ" નં. ની કુલ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા છે.

I(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એકવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના ધ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે ને સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે, પરંતુ પહેલા પક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

- (i) રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર ના સ્ટ્રક્ચર થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "રો-હાઉસ" નું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ii નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પેકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે પાને કે, સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના રૂા (પચ્ચીસ) ટકાનો રકમની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહી)
- (iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "રો-હાઉસ" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "રો-હાઉસ" માં આર.સી.સી. કાગ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "રો-હાઉસ" માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "રો-હાઉસ" ના એલોવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા નમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.