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

સંવત ૨૦૭૬ જેઠ સુદ પાચમને વાર : બુધવાર, તારીખ : મી, માહે : ` , સને : ના અંગ્રેજી દિને ....

RERA REGI. NO : ……………………………………………………………………….

આ કબજાવગરનો વેચાણકરાર યાને સાટાખત લખાવી લેનારયાને ખરીદનાર તે પહેલાપક્ષના :—

શ્રી………………………………….., (PAN NO.: જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ….., ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ………………………………..,મોબાઈલ નં……………,

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં ખરીદનાર અગર પહેલાપક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધા ભાસ ન હોય ત્યાં ખરીદનાર પોતે તથા તેઓના વંશવાલી,વારસો,સકસેસરો,સરવાઈરો, ટ્રાન્સફરી ઓ, એકઝીકયુટરો,એડમીનીસ્ટેટર્સ,એટોર્નીઝઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) જોગ લી.......

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે બીજાપક્ષના :—

હરિકૃષ્ણ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :

(૧) ધનજીભાઈ પરશોતમભાઈ કણકોટીયા, (PAN NO. :
જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૬૦, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,
રહે.: ૬, નારાયણમુની સોસાયટી, સ્વામીનારાયણ ગુરૂકુળની બાજુમાં, નાનીવેડ, વેડરોડ, સુરત,

(૨) સવિતાબેન ધનજીભાઈ કણકોટીયા, (PAN NO. :
જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૫૫, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહે.: એજનના,

(૩) દયાબેન હિતેશભાઈ કણકોટીયા, (PAN NO. :
જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૩૭, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહે.: એજનના,

(૪) હિતેશભાઈ ધનજીભાઈ કણકોટીયા, (PAN NO. :
જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૩૯, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહે.: એજનના,

જાતે પોતે તથા નંબર : ૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે.......

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના …….માળે ફલેટ નંબર :……કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે……. ચો.મી.,

(જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં વેચનારાઓ અગર બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધા ભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનારાઓ પોતે તથા તેઓના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, અડાજણ સબ ડિસ્ટ્રીકટ મોજે ગામ :– વરીયાવના રે.સર્વે નંબર : ૧૩૩૨, ૧૩૩૩ ના બ્લોક નંબર : ૧૨૬૯ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે.ચો.મી. છે તથા સદરહું જમીનનો સુડા પ્રીલીમનરી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) માં સમાવેશ કરવામા આવતા સદરહું જમીનને ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨, ક્ષેત્રફળ ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તે જમીન અમો બીજાપક્ષનાઓએ કિંમતી અવેજ ચુકવીને પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ હોવાથી સદર જમીન અમો બીજાપક્ષનાની સંયુકત માલિકી અને કબજા, વહીવટ, હેઠળની ચાલી આવેલી છે, સદરહું જમીનમાં પંચશિલા સ્કાય નામથી રેસીડન્ટ તથા કોર્મશીયલના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ A. B. C. D. E. F. ટાઈપની અલગ–અલગ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બિનખેતી કરાવવામાં આવેલ છે, તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા ફલેટો પૈકી .... માળે આવેલ ફલેટ નં........ વાળી મીલકત કે જેનું <u>કાર્પેટ એરીયા</u> મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જેટલુ ચાલી આવેલ છે તે ફલેટવાળી મીલકતના માલીક કબજેદાર તરીકે અમો બીજાપક્ષના ચાલી આવેલ છીએ, સદરહું ફલેટવાળી મીલકત અમો બીજાપક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી ચાલી આવેલ હોવાથી તેનો કોઈપણ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા, ટ્રાન્સફર, તબદીલ, વેચાણ કે નિકાલ કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર રહેલો છે. જે હકક અને અધિકારની રૂએ અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને સદરહું ફલેટવાળી મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમા નીચે પરિશિષ્ટમા દર્શાવવામા આવેલ છે તે ફલેટવાળી મીલકત અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને <u>ઉચ્ચક</u> રૂા......................./– અંકે રૂપિયા ....પુરા 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 બીજાપક્ષના 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 બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા અને પહેલાપક્ષના તેવી મીલકત/ફલેટ અમો બીજાપક્ષના પાસેથી વેચાણ લેવા બંધાય છે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

સદરહું મોજે ગામ :– વરીયાવના રે.સર્વે નંબર : ૧૩૩૨, ૧૩૩૩ ના બ્લોક નંબર : ૧૨૬૯ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીનની ટાઈટલ સંબધી વિગત એવી છે કે......

સદરહું જમીન મોહમંદ ઈબ્રાહીમ મણીના નામ ઉપર ચાલી આવેલ હતી, તેઓનું અવશાન થવાથી સદરહું જમીન યુસુફ મોહંમદ મણીના નામે થયેલી, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૩૦૬ થી તા. ૨૧/૮/૧૯૫૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે તથા સદરહું જમીનમાં ગણોતીયા છોટુભાઈ કુબેરભાઈનું નામ ચાલી આવેલ હતું.

ત્યારબાદ મજકુર મોજે વરીયાવના રે.સ.નં.૧૩૩૨ વાળી મુળ જમીન બાઈ મરીયમ બીબી તે અહમદબાલા અબ્દુલની છોકરીની માલીકીની ચાલી આવેલ હતી, જેઓએ સદરહું જમીન મણીભાઈ લલ્લુભાઈને તા.૨૯/૩/ ૧૯૪૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ હતી, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૪૭૧ થી તા. ૮/૯/૧૯૫૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ હતી,

ત્યારબાદ સદરહું મોજે ગામ :– વરીયાવના રે.સર્વે નંબર : ૧૩૩૨,૧૩૩૩ વાળી જમીનોને ધી બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચર એકટ ૧૯૪૮ તા.૩૦/૭/૧૯૪૯ ના રોજ લાગું પડતા મામલતદાર સાહેબના તા.૨૪/૧૧/૧૯૫૩ ના હુકમ મુજબ છોટુભાઈ કુબેરભાઈનું નામ સરંક્ષિત ગણોતીયા તરીકે દાખલ થયેલ, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૮૫૩ થી તા. ૧/૧/૧૯૫૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ છોટુભાઈ કુબેરભાઈનું તા.૩૦/૧૦/૧૯૫૯ ના રોજ અવશાન થવાથી વારસાઈ હકકે શાંતિલાલ છોટુભાઈનું નામ દાખલ થયેલ હતું, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૧૪૫૦ થી તા. ૭/૧૧/૧૯૫૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ તા.૧/૧/૧૯૬૨ ના રોજ ટે.કા.કલમ ૩૨(ગ) મુજબનું સર્વે નં.૧૩૩૩નું વેચાણ ગણોતીયા શાંતિલાલ છોટુભાઈએ રૂા.૯૫૧/–જમીન માલીક યુસુફ મણીને ચુકવવાનો હુકમ મહે. મામલતદાર સાહેબના હુકમ નં.૨૯૬૭/૩૦૩૭, તા.૧૨/૫/૧૯૬૧ થી નોંધ કરી, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૧૭૩૮ થી તા.૧/૧/૧૯૬૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ ટે.કા.કલમ ૩૨(ગ) ના નાણાં ચુકવ્યેથી મહે.ખેતીની જમીનના ન્યાયાધીકરણ સાહેબના હુકમ નં.૩૦૩૭,તા.૮/૩/૧૯૬૬ થી ટે.કા.કલમ ૩૨(એમ) ની સર્વે નં. ૧૩૩૩ની વેચાણની નોંધ પાડવામાં

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

આવેલી, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૨૧૭૪ થી તા. ૨૮/૪/૧૯૬૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૩૩૨ ના જમીન માલીક મણીભાઈ લલ્લુંભાઈએ ગણોતીયા શ્રી શાંતિલાલ છોટુભાઈને સદરહું જમીન બીનપરવાનગીથી વેચાણ આપી હોવાથી એક રૂપિયો દંડ ભર્યાનો હુકમ મહે.મા.સા.ના હુકમ નં.ટેનન્સી/ રજી./ ૨૫૧/, તા.૨૯/૭/૧૯૬૭ ના આધારે નોંધ પાડવામાં આવેલ હતી, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૨૨૯૨ થી તા.૨૧/૮/૧૯૬૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,આમ મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં.૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ વાળી જમીનોના માલીક શાંતિલાલ છોટુભાઈ ચાલી આવેલ હતા,

ત્યારબાદ ગામે એકત્રીકરણ યોજના લાગું પડતા સદરહું જમીનને બ્લોક નંબર ૧૨૬૯ ફાળવવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૪૩૩૦ થી તા.૯/૯/૧૯૮૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ વરીયાવ ગામનો સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવતા તેની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલી,જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૧૨૪૦૯ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ વરીયાવ ગામનો સુરત મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવેશ થતાં તેની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલી,જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક(ગામ નમુના નં.૬)માં અનુક્રમ નં.૧૨૪૧૦ થી તા.૨૨/૧૨/ ૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું જમીન નવી શરતની ચાલી આવેલ હોવાથી મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નં. ગણત/ રજી.નં.૧૩૦/ વશી/ ૨૪૭/ ૨૦૧૩, તા.૨૮/૬/૨૦૧૩ ના હુકમની નોંધ બ્લોક નંબર ૧૨૬૯ ના ૧૪૦૩૨ ચો.મી., ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ના ૯૧૨૧.૦૦ચો.મી.વાળી જમીન બીનખેતીના રહેણાંકના હેતું માટે જુની શરતમાં હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલી, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૧૩૬૯૦ થી તા.૧/૭/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં. ૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧૨૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે. ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ના ૯૧૨૧.૦૦

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

ચો.મી.વાળી જમીન તમામ હકક અને અધિકાર સહિત માલીક કબજેદાર તરીકે શાંતિલાલ છોટુભાઈ ચાલી આવેલા તેઓએ સદરહું જમીન ગોરધનભાઈ વીરજીભાઈ સરવૈયાને કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ મહે. સુરતના રાંદેર ઝોન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૯૮૬/૨૦૧૩ થી તા.૨૧/૯/૨૦૧૩ ના રોજ થયેલી છે, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૧૩૭૭૯ થી તા.૨૧/૯/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં. ૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧૨૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે. ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ના ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીન અંગે બિનખેતી પરવાનગી મહે.સુરતના કલેકટરશ્રી ના હુકમ નં.ક્રમાંક : એ/ જમન/ આઈ.ડી.નં.૨૯૮૧/ સુડા/ તત્કાલ/ એસ.આર./ ૧૮/ ૧૩/ વશી./ ૫૭૨/૧૪, તા.૧૫/૩/૧૪ થી સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતું માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬) માં અનુક્રમ નં.૧૩૯૭૮ થી તા.૨૪/૩/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ સદરહું મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં. ૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧૨૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે. ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ના ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીન તમામ હકક અને અધિકાર સહિત માલીક કબજેદાર તરીકે ગોરધનભાઈ વીરજીભાઈ સરવૈયા ચાલી આવેલા તેઓએ સદરહું જમીન અમો બીજાપક્ષના હરિકૃષ્ણ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :(૧) ધનજીભાઈ પરસોતમભાઈ કણકોટીયા, (૨) સવિતાબેન ધનજીભાઈ કણકોટીયા,(૩) દયાબેન હિતેશભાઈ કણકોટીયા, (૪) હિતેશભાઈ ધનજીભાઈ કણકોટીયાને કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ મહે. સુરતના કતારગામ ઝોન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૬૩૮૦/૨૦૧૫ થી તા.૧૯/૩/૨૦૧૫ ના રોજ થયેલી છે, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬)માં અનુક્રમ નં.૧૪૪૯૦ થી તા.૫/૫/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

ત્યારબાદ મહે.કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નં. ગણત–૪/ાણિજય /રજી. નં.૩૩/૨૦૧૮/વશી ૨૮૦૪/૨૦૧૮, તા.૨૦/૦૯/૨૦૧૮ ના હુકમથી મોજે વરીયાવ, તા. અડાજણ,જી.સુરતના રે.સર્વે નં. ૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧૨૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે. ચો.મી. રહેંણાંક કમ વાણીજયના હેતુસર ઉપયોગ કરવાના હેતુસર મંજુરી, શરતોને આધીન મંજુરીમાં સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ છે, જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬)માં અનુક્રમ નં.૧૫૯૨૦ થી તા.૧૧/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

ત્યારબાદ સદરહું મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં. ૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧૨૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે. ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ના ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીન અંગે ૌચહ –૬૭ હેઠળ રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતું માટે રીવાઈઝડ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા અરજ કરતાં મહે.સુરતના કલેકટરશ્રીએ ાૌ.ક ગમય દફ ઈ ,ઘઘ,જ્ઞપલ હુકમ નં. (જે) બખ/ તપસ/ ક–૬૭/ રજી.નં.૧૪૩/ ૨૦૧૮–૧૯, તા.૩૧/૦૧/૨૦૧૯ થી સદરહું જમીનને રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતું માટે રીવાઈઝડ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ હકકનું પત્રક (ગામ નમુના નં.૬)માં અનુક્રમ નં.૧૬૦૩૮ થી તા.૦૨/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે,

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./ ૧૯૭૭૬/૨૦૧૪, તા.૫/૦૯/૨૦૧૪ થી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં. ૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧૨૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે. ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ના ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીનમા વિકાસની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી તેમના હુકમ નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી./ નં.૧૬૨, તા.૨૨/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ પ્લાન પાસ કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તથા મોજે ગામ :– વરીયાવના રે.સર્વે નંબર : ૧૩૩૨, ૧૩૩૩ ના બ્લોક નંબર : ૧૨૬૯, સુડા પ્રીલીમનરી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૨, વાળી જમીનમા વિકાસની પરવાનગી સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી તેમના હુકમ નંબરઃ ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી./ નં. ૧૮૭, તા.૨૪/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન પાસ કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

અમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગે પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ....તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.**, ઉપરોકત મુજબના ટાઈટલવાળી જમીનમા જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો બીજાપક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુંજબ પંચશિલા સ્કાય ના નામે પ્રોજેકટ/ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવાનું છે.**

પંચશિલા સ્કાય નામના પ્રોજેકટને પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદિન સુઘી યાને તમો પહેલાપક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને અમો બીજાપક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવનાર છીએ.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટના તમામ ટાઈટલ અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઈસ્યું કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) મુજબ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે જેની ચકાસણી અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને આ વેચાણ કરાર કરતાં પહેલા કરાવેલ છે, અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઈસ્યું કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, પ્રોજેકટ/ બિલ્ડીંગો/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો બીજાપક્ષના 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 બ થી જોડવામાં આવેલા છે તે પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ તથા તમો પહેલાપક્ષનાના લીગલ એડવાઈઝરે તપાસી લીધા છે તથા તમો પહેલાપક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે અને તમો પહેલાપક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે, તે મુજબના ટાઈટલથી સદરહું ફલેટ વેચાણ આપી આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત કરાવવામાં આવેલ છે.

તમો પહેલાપક્ષનાની માંગણીઓથી અમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું ફલેટના તથા તેની તળની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો બીજાપક્ષનાના 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 બ થી જોડવામાં આવેલ છે તે તમો પહેલાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ હતા અને તમો પહેલાપક્ષનાએ તથા તમો પહેલાપક્ષના લીગલ એડવાઈઝરે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો પહેલાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને તમો પહેલાપક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.અમો બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાએ તથા તમો પહેલાપક્ષના લીગલ એડવાઈઝરે તપાસી લીધેલ છે અને અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવી રહયું છે તે પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમો પહેલાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે. સદર મીલકત અંગે તમો પહેલાપક્ષનાએ તમામ પ્રકારની તપાસ કરીને ત્યારબાદ ચોખ્ખી હોવાનો વિશ્વાસ, ભરોસો અને ખાત્રી રાખી તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મીલકત અમો બીજાપક્ષના કનેથી આ વેચાણ કરાર/ સાટાખતથી વેચાણે રાખેલ છે.

બીજાપક્ષનાએ ઉકત પ્રોજેકટ/પરિયોજનામા બંધાય રહેલ પંચશિલા સ્કાય માં આવેલ સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર પ્લાન પાસ મુજબના બિલ્ડીંગના .... માળ પર આવેલ પ્લાન પાસમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફલેટ નંબર : ....ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલાપક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

આધારે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખત થી ફ્લેટ નંબર : ....નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે જે અંગે તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્થળ, સ્થિતી દિશા મંજુર કરી છે.

એલોટીને **પંચશિલા સ્કાય**" ના નામથી ઓળખાય છે તે પૈકી નીચે પરીશીષ્ટમા વિગતે વર્ણવેલ ફ્લેટ તે સાથે કોમન પાર્કિગ સહિત નો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-ર ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવીધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત તારીખ ....ના રોજ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે અંગેનો એલોટમેન્ટ લેટર તારીખ.......ના રોજ કરી આપેલ છ

સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ અમો બીજાપક્ષના કરવાના છે અને તે બિલ્ડીંગના સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગ જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ નં. તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા ફલેટો પૈકી .... માળે આવેલ ફલેટ નં. .... વાળી મીલકત કે જેનું <u>કાર્પેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ</u> .... ચો.મી. જેટલુ ચાલી આવેલ છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની 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 પધ્ધતી અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ કરાર કરતી વખતે સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ મીલકત/ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરે છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે તમો પહેલાપક્ષનાએ 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.

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,

<u>–:: શરતો ::–</u>

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

<u>1(A)</u> સદરહું મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં.૧૩૩ર તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧ર૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩ર આરે.ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.રર ના ૯૧ર૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમા પંચશિલા સ્કાય નામથી રેસીડન્ટના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ A. B. C. D. E. F." ટાઈપની અલગ–અલગ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બિનખેતી કરાવવામાં આવેલ છે તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ બ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા પ્લાન પાસમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફલેટો પૈકી ....માળે આવેલ ફલેટ નં........ વાળી મીલકત કે જેનું <u>કાર્પેટ એરીયા</u> મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જેટલુ ચાલી આવેલ છે તે ફલેટની ઉચ્ચક

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧ર૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : રર, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફ્લેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

વેચાણ કિંમત રૂ...................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા છે અને તે પહેલાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજાપક્ષના 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 બ થી આપવામાં 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.**

3 **એલોટી પ્રયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમા ધોવાના વિસ્તારની (વોશ એરીયા/વરંડા) 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 પાર્કિંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજક/પ્રમોટર ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.**

ક્ષ(ખ) આ કરાર કરવામાં આવેલ તે પહેલા બાના પેટે રૂ.........../– અકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહિ) પહેલાનાએ બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલા છે,

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
			/–
		કુલ	/–

અને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને બીજાપક્ષના ધ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ રજી.એ.ડી., ઈ–મેઈલ, એસ.એમ.એસ.ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાના રહેશે તેમ તમો પહેલાપક્ષના સહમત થયા છે તેમજ બાંહેધરી આપેલ છે, પરંતુ બીજાપક્ષનાએ 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 ૪૫ ટકાથી વધુ નહિ તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.**

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

3 **એકમના બાંધકામના તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી 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.**

6 **એકમના બાંધકામમા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, બારી, દરવાજા,ફલોરીંગ, 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 ફલેટ/મીલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા–પ્રમાણપત્ર મેળવી પહેલાપક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આપવાની છે.**

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **વાર્ષિક** ___૬ (છ)___ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

1(હ) **ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફલેટનો 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 બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવાકે ફલેટ/મીલકતના મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, તથા વિન્ડો–બાલ્કનીની ગ્રીલ, ગેસ લાઈન, ઈલેકટ્રીક મીટર, પાણીના મીટર, કોમન એમીનીટીને લગતા ખર્ચ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, લીફટ, 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 પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષનાને સદર મીલકતનો દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા અલગથી ચુકવવાના રહેશે, સદરહું મીલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ,રજીસ્ટ્રેશન ફી, ખુટટી સ્ટેમ્પ ડયુટી, વકીલ ફી, લોન ફી, ફાઈલ ચાર્જ, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે એટલે કે તમો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાના છે. ઉપરાંત પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ તથા ભવિષ્યમાં કાયદામાં તથા**

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

નીતિનીયમમા ફેરફાર થવાથી સમયે સમયે લાગું પડનારા તેમજ વધનાર તમામ પ્રકારના વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. ટેકસ, કે અન્ય વેરાઓ વિગેરે તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો વેચાણ આપનારને દસ્તાવેજ કરાવ્યા પહેલા તે પ્રમાણે અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે, તમો પહેલાપક્ષનાઓ આ અંગે કયારેય પણ વિરોધ કરી કરાવી શકશે નહિ.

ક્ષ(મ) ઉપરોકત જણાવેલ હાલની પરિસ્થિતીએ નકકી થયેલ કુલ કિંમતમા બીજાપક્ષનાએ 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 બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાએ અમો વેચાણ આપનાર બીજાપક્ષના માંગણી કરે ત્યારે તે પ્રમાણે અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે, તેમજ તમો પહેલાપક્ષનાઓ આ અંગે કયારેય પણ વિરોધ કરી–કરાવી શકશે નહિ.

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

ક્ષ(ι) પંચશિલા સ્કાય ના સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ (બ) બિલ્ડીંગના ....માળ ઉપર આવેલ પ્લાન પાસમાં દર્શાવ્યા મુજબ 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 પહેલાપક્ષનાને લેખિત જાણ કરવાની રહેશે તેમજ બીજાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ કાર્પેટ એરીયાની ખરાઈ 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 પહેલાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ આપેલ છેલ્લા હપ્તાની તારીખથી ૬(છ) ટકાના સાદા વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના કાર્પેટ એરીયા મુજબની કુલ કિંમતની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ૪૫ દિવસની

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ(૧–એ)માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી.દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

2.1 **ઉપરાંત અમો બીજાપક્ષના 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 બીજાપક્ષનાએ 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 બીજા પક્ષનાએ જવાબદારી સ્વીકારી છે અને તે મુજબ અમો બીજાપક્ષવાળાએ સદર પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાનું વિકાસ/બાંધકામ કરવાનું શરુ કરેલ છે.**

2.2 **સમય–મર્યાદા (TIME LIMIT)**

બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે સમયસર બાંધકામ પુર્ણ કરવાની બાંહેંધરી બીજાપક્ષના આપે છે સબબ સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજાપક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે પરંતુ જો પહેલાપક્ષના ખંડ : ૧(બી), ૧(સી) અને ૧(ડી) મુજબ અવેજના નાણાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષના કયારેય પણ સમય મર્યાદા અંગે દાવા–દુવી કે વિરોધ કરી શકે નહિ. એવી જ રીતે પહેલાપક્ષનાએ ખંડ : ૧(બી), ૧(સી) અને ૧(ડી) મુજબ મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા,ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફ્લેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

પાર્કીંગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે

3.1 **સદરહું મોજે વરીયાવના રે.સર્વે નં.૧૩૩૨ તથા ૧૩૩૩ ના બ્લોક નં.૧૨૬૯, ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે.ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬ (વરીયાવ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ ના ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા માલિકી સહિતના તમામ સંપુર્ણ હકક અમો બીજાપક્ષનાને છે સહિ તે પહેલાપક્ષનાને કબુલ મંજુર છે.**

3.2 પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૬૨૮૦.૮૫ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયત્રંણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૪૪૮૯.૭૫ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૪૦૯૫.૬૮ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટનાં સુચીત બાંધકામઅને વેચાણના આધારે કરેલો સુચીત એફએસઆઈને લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીનાં આધારે સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

4.1 **કબ્જા મળવામાં વિલંબ થવાથી મળવાપાત્ર વળતર ::– (COMPENSATION DUE TO DELAY OF POSSESSION)**

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

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફ્લેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

4.2 **કરાર સમાપ્તી / ભંગ ::– (CONTRACT TERMINSTION/BREACH)**

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

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં/ ગણવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૧૨૦ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાને તેણે ભરેલ નાણાંની રકમ પરત કરવાની છે અથવા સદરહું મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજાપક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી સદરહું મીલકત અંગે થયેલ ભાવ વધારાની માંગણી કર્યા વગર કે કરાર સમાપ્તીના દિન સુધીમાં ચુકવેલ રકમ પરના વ્યાજની માંગણી કર્યા વગર આ કરાર કરનાર પહેલાપક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે, તેમજ પહેલાપક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજાપક્ષનાને 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 પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજાપક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે, આ અંગે કયારેય પણ પહેલાપક્ષના વાંધો વિરોધ કે દાવા દુવી કરાવી શકશે નહિ તેમ <u>તમો પહેલાપક્ષનાએ</u> કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

5. **સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં બીજાપક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પ પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, 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.)**

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ)નો કબજો31/12/2026 સમયે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ(ફ્લેટ) સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૬ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

બીજાપક્ષનાએ મીલકત/ ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. 31/12/2026 ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે, બીજાપક્ષનાએ પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના 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 બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, પરંતું જો સમયમર્યાદા કરતા પહેલા કબજો સુપ્રત કરે તો પહેલાપક્ષનાઓએ સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી કરી દસ્તાવેજ કરી લેવાનો રહેશે.

પરંતું સદરહું ફ્લેટ/મીલકત/એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજાપક્ષના 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,**
- **બીજાપક્ષનાના 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/ 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...**

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફ્લેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

- ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.....
- મંજુર બિલ્ડીંગ પ્લાન કે લે–આઉટમાં પહેલાપક્ષના/અન્ય કોઈ ફલેટ હોલ્ડરો કે એસોશીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ ધ્વારા કરવામાં આવેલ ફેરફારને કારણે....
- પહેલાપક્ષના 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 બીજાપક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશન સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજાગોમાં પહેલાપક્ષના 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 બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી કે કંટ્રોલ રહેશે નહિ અને તે અંગે તમો પહેલાપક્ષના કયારેય પણ તર– તકરાર કે દાવા– દુવી કરી શકશો નહિ........

7.1 **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી ::– sPROCEDURE FOR TAKING POSSESSION)**

બીજાપક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી પંચશિલા સ્કાય નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અથવા પહેલાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની નોટીસ ઈ–મેઈલ કે એસ.એમ.એસ.થી આપવાની રહેશે અને તદઅનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલાપક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પુરાવાઓ જેવા કે પાનકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, મતદાન કાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજાપક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતા ઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુરુ કરવામાં પહેલાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલાપક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. કબજા સાથે બીજાપક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 **B.U.C.**

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

પરંતુ બી.યુ.સી.ન આવેલ હોય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

અને પહેલાપક્ષના 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 બીજાપક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાપક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે, ત્યારબાદ કબજો પહેલાપક્ષના પોતાની અંગત જવાબદારી અને સલામતી ગણીને સ્વીકારવાનો છે.

૭.૩ પહેલાપક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો::– FAILUREOF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF APARTMENT/FLAT

બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ–૭.૧ મુજબની લેખિત તેમજ ઈ–મેઈલ કે એસ.એમ.એસ. જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલાપક્ષનાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. બીજાપક્ષના પાસેથી કબજો સ્વીકારતી વખતે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને જરૂરી બાંહેધરીઓ તથા દસ્તાવેજોમાં સહિ કરી આપવાની રહેશે, કોઈ કારણોસર પહેલાપક્ષના ખંડ–૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટ / મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સ ના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહિ.વધુમાં પહેલાપક્ષના પાસેથી બાકી લેણી પડતી રકમ ઉપર બીજાપક્ષના દર વર્ષે 6 ટકાના વ્યાજની નુકશાની માંગણી કરી શકશે, અથવા તો સદર કરાર/ સાટાખત ખંડઃ ૪.૨ ના કરાર પ્રમાણે સોદો કેન્સલ કરી શકાય તેમજ પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની છે.

7.4 ખામી કે ઉણપ અંગે વળતર મેળવવા અંગે સ્પષ્ટતા ::– (EXPLANATION ABOUT GETTING COMPENSATION FOR DEFICIENCES)

- સદરહું મીલકત અંગે FROM THE DATE OF POSSESSION ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન ફલેટમાં અથવા પંચશિલા સ્કાય નામના પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજાપક્ષનાને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો પહેલાપક્ષનાને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામીઓ અમો બીજાપક્ષનાએ શકય હોય તો દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલાપક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.
- પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો બીજાપક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગીરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો પહેલાપક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

ફરીયાદને કારણે અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી તેમજ આવી ખામીઓ બીજાપક્ષનાના ખર્ચે દુર કરવા અમો બીજાપક્ષનાની 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 બીજાપક્ષના/પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

- **મટીરીયલ્સની કવોલીટી તથા કામની ગુણવતાની ચકાસણી :–**
  તમો પહેલાપક્ષનાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેને લાગતા તમામ કામો જેવાકે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સનું 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 પહેલાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાએ સમયસર કબજો લેતા પહેલા જ કરી કરાવી લેવાની રહેશે અને ત્યારબાદ તે તમામ કામગીરીથી તમો પહેલાપક્ષનાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો તમો પહેલાપક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે એમ ગણી લેવાનું છે.
- **મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી :– આ ઉપરાંત તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો પહેલાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાની તેમજ સભ્યોએ કે એસોશીએશન કે સોસાયટી કે મંડળની સદરહું કામો–ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાને કારણે અથવા તો તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી સદરહું મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો બીજાપક્ષનાની 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 પહેલાપક્ષના મજકુર પંચશિલા સ્કાય નામના પ્રોજેકટમાં કરવા કરાવવાનું નથી,તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર અને માત્ર પહેલાપક્ષના જ જવાબદાર બનશો અને આવા**

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

સંજોગોમાં અમો બીજાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેના કોઈપણ કલેઈમ કરવાનો તમો પહેલાપક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતાં રહેશે,

તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું તમામ બિલ્ડીંગોમાં આવેલ ફલેટો તથા બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગોમાં તેમજ કેમ્પસમાં વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, હેમરીંગ, કોર–કર્ટીંગ 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 બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ પણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાન હાની થાય કે પહેલાપક્ષના એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો ડેવલોપર કે બીજાપક્ષનાની પરિસ્થતીની બહાર હોય તે અંગેની અમો બીજાપક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેતી નથી અને ગણાશે નહિ.અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ ફલેટનો વીમો તમો એકલાને પોતાના ખર્ચે ફરજીયાત ઉતરાવવાનો રહેશે એ તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો પહેલાપક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે, જો તમો પહેલાપક્ષના તમારી ફલેટ/ 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 પહેલાપક્ષનાની રહેશે તેમા બીજાપક્ષનાની કોઈ જ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.**
- **તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પંચશિલા સ્કાય ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ ફલેટના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે જેનાથી વીમાના સંર્દભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈપણ કામ તમો પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી જો કોઈ આવું કૃત્ય પહેલાપક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે સરદહું શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ કરાર/ સાટાખતમાં સહિ કરેલ છે.**

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

સદરહું મીલકતમાં વેચાણ વખતે રજું કરવામાં આવેલ બ્રોશર ફકત પ્રોજેકટની કાલ્પનીક/ અંદાજિત/ સરળ/ બેઝિક માહિતી આપવાના હેતુથી આપવામાં આવેલ છે જેમાં દર્શાવેલ વિગતો સદરહું દસ્તાવેજનો કાયદેસરનો હિસ્સો નથી તેમજ બ્રોશરને કાયદેસર લેખ/ સાહિત્ય ગણવાનું નથી તમામ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, ફીચર્સ, સુવિધાઓ વિગેરે લાગતી વળગતી ઓથોરીટી/ સરકારી/ અર્ધસરકારી/ ખાનગી વિગેરેના સબજેકટ ટુ એપ્રુવલ હોવાથી તેમાં ફેરફારની શકયતા હોવાથી અમો બીજાપક્ષના કે આર્કિટેક ધ્વારા જરૂર પડે તો કરવામાં આવતા તમામ ફેરફારો તમો પહેલાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની નોટિસ ધ્વારા જાણ કર્યા વિના ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ અધિકાર અમો બીજાપક્ષનાનો રહેશે.

ટુંકમા અમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું નીચે જણાવેલી પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફલેટ/ 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 પહેલાપક્ષના સંપુર્ણપણે સંતુષ્ઠ છો તેમ કબજો લેતી વખતે ગણવાનું રહે છે જેથી હવે પછીથી અમો બીજાપક્ષનાની કોઈ જ જવાબદારી રહેતી નથી એ તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્વીકારેલ છે ત્યારબાદ જ ફર્નીચર કે અન્ય એકસ્ટ્રા વર્ક બીજાપક્ષનાની લેખિત પરવાનગીથી શરૂ કરવાનું રહેશે.

તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું ફલેટ/મીલકતની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ જ સદરહું મીલકતનો કબજો અમો બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાને 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 પહેલાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

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

7.6 **આગ તથા ફાયર ફાઈટસંગ સીસ્ટમ :–**

1. **તમો પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા ફાયર–એન.ઓ.સી., ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ, લીફટ, સ્વીચો તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીજની ગુણવતા, કામગીરી, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે તમો પહેલાપક્ષનાને 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 પહેલાપક્ષનાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલા કામમા કોઈપણ જાતની ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ પહેલાપક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સુચનાઓ તમો પહેલાપક્ષનાને અમો બીજાપક્ષનાએ 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 ફીંટીગ 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.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

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 બીજાપક્ષનાએ 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 ફ્લેટ માલીકોએ ફરજિયાત પોત–પોતાના ફ્લેટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહિ.**

7.7 લીફટ

- **પહેલાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે, જો જાણ નહિ કરવામાં આવે તો પહેલાપક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ઠ છે તેમ ગણાશે.**
- **ફ્લેટ હોલ્ડરોને ફ્લેટની સોંપણી કર્યા બાદ દર વર્ષે લીફટનું લાયસન્સ રીન્યું કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી ફ્લેટહોલ્ડરો/ 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 બીજાપક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષના લીફટમાં લઈ જશે અને તેના કારણે પહેલાપક્ષના લીફટમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહીતની સંર્પુણ જવાબદારી પહેલાપક્ષના જે તે સભ્યોની રહેશે તેમા અમો બીજાપક્ષનાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહિ.**

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

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફ્લેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

ટઈ પાર્કિંગ :

➢ પહેલાપક્ષનાએ 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, પંચશિલા સ્કાય માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલાપક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. બીજાપક્ષના ધ્વારા જે એ.ઓ.પી./ સોસાયટી/ એસોશીએશન/ મંડળની રચના થઈ છે તે મુજબ પહેલાપક્ષના તથા તમામ સભાસદો/ ફલેટ હોલ્ડરો/ 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 પહેલાપક્ષનાની 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 પહેલાપક્ષના 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 બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાએ સદરહું ફલેટનો કબજો લેતા પહેલા જોઈ તપાસી લેવાનો છે, જેથી કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કિંગ અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને 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 પહેલાપક્ષનાએ પંચશિલા સ્કાય ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને અલગથી એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળના સભ્ય થવું ફરજિયાત રહેશે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

બીજાપક્ષના ધ્વારા સુચિત એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ 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 બીજાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી બીજાપક્ષના સમયસર એ.ઓ.પી./ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે.મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિ પત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈપણ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે.
- **પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્રારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.**
- 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 પહેલાપક્ષનાની 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 પહેલાપક્ષનાને અમો બીજાપક્ષનાએ આપેલ છે પરંતુ તેની માલીકી તથા આખરી હકકો/ હીત/ હિસ્સો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ હરહંમેશ માટે અમો બીજાપક્ષનાનો રહેશે.પરંતુ જયાં સુધી સદરહું પ્રોજેકટનું બાંધકામ તેમજ સંપુર્ણ પ્રોજેકટની તમામ મીલકતોનું વેચાણ અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા પુરું કરવામાં આવે ત્યાં સુધી આ તમામ સગવડતાઓનો વપરાશી

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

હકક અમો બીજાપક્ષનાનો રહેશે. ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં તમો પહેલાપક્ષનાઓને અમો બીજાપક્ષના 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.

- સદરહું પંચશિલા સ્કાય ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો બીજાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાની મૈાખિક સંમતિ અમો બીજાપક્ષનાએ 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 બીજાપક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષના કને કરવા–કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાના બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો બીજાપક્ષના પાસે માંગવાનું નથી. કારણકે અમો બીજાપક્ષનાએ ઉપરોકત કોમન સુવિધાઓનો કોઈપણ વેચાણ અવેજ તમો પહેલાપક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલાપક્ષનાને 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 બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ અથવા બી.યુ.સી.મળ્યેથી મેન્ટેનન્સ શરૂ થયેલ ગણાશે. ત્યારથી પહેલાપક્ષના પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીન અને પંચશિલા સ્કાય ના સંદર્ભમાં 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, બિલ્ડીંગને 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 પહેલાપક્ષના તથા પંચશિલા સ્કાય ના બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા ફલેટ હોલ્ડરોએ સમયસર ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો બીજાપક્ષના કે સોસાયટીના વહીવતકર્તા/ મેનેજર/ સેક્રેટરી તમો પહેલાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલાપક્ષના સંમત થયા છે કે જયાં

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

સુધી પહેલાપક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય કે એ.ઓ.પી.કે સોસાયટી નકકી ન કરે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાને ખર્ચ પેટે સદરહું વેચાણ આપેલ મીલકતના માસીક પ્રતિ એક ચોરસ મીટરના ૫૦/—રૂપિયા મુજબ મેન્ટેનન્સની રકમનો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે.સદરહું મેન્ટેનન્સનો અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા નકકી કરવામાં આવતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ અંગેનો નિર્ણય આખરી રહેશે.પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને 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 બીજાપક્ષના પાસે જ રહેશે, અમો બીજાપક્ષનાના વેચાણ થયા વિનાના ફલેટના મેન્ટેનન્સ કે લાગતા વળગતા ખર્ચ કે ચાર્જીસની રકમ અમો બીજાપક્ષના પાસેથી જયાં સુધી જેતે ફલેટનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાનું નથી જો તેમ કરવામાં કસુર થાય તો અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાનો 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 પંચશિલા સ્કાય 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 ફાયર્ટીગ સીસ્ટમ, એવીએશન, લાઈટ, ડ્રેનેજ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ સહિત આખા બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે.**
- **સમયે—સમયે બિલ્ડીંગની ફાયર ફાઈર્ટીગની 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 પહેલાપક્ષનાની/ તમામ ફલેટ 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 બીજાપક્ષનાની જાણમાં આવશે તો વેચાણ કરાર/ સાટાખત તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની તમામ સતા અમો બીજાપક્ષનાની રહેશે.**
- **સદરહું ફલેટ પહેલાપક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના ઈન્સ્પેકશન કે મેન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો બીજાપક્ષનાને 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 બીજાપક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

બીજાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

11. **કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલાપક્ષનાએ 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 :–**

પહેલાપક્ષના પોતાના ફલેટના અંદરના ભાગે કંઈ પણ ફેરફાર કરવા લેખિતમાં બીજાપક્ષનાને જણાવે અને જે તે ફલેટનું બાંધકામ યોગ્ય સ્ટેજ પસાર થઈ ગયું ન હોય તેમજ તે શકય હશે તો જ અથવા બીજાપક્ષના ઈચ્છે તો જ પહેલાપક્ષનાના ખર્ચે તેમજ ડીપોઝીટ એડવાન્સમા જમા કર્યેથી જ તેવા ફેરફાર કરી આપવામાં આવશે તે અંગે બીજાપક્ષનાની લેખિત પરવાનગી લેવાની રહેશે, સદર ફલેટ હોલ્ડરોની વેચાણ અવેજને લગતી કોઈપણ રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી ન હોય તો અને ઉપરોકત ફેરફારની માટે લાગતો વધારાનો પુરેપુરો ખર્ચ અમો બીજાપક્ષનાએ આપેલ એસ્ટીમેટ મુજબ તમો પહેલાપક્ષનાએ એડવાન્સમાં ચુકવયેથી જ કરી આપવામાં આવશે આ ઉપરાંત સદરહું ફેરફાર કરવાથી અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા નકકી કરેલ બ્રોશરમાં જણાવેલ જનરલ રેગ્યુલર સગવડો અને આપવામાં આવતા મટીરીયલ/લેબરનો ખર્ચ મજરે બાદ આપવામાં આવશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટમાં એલીવેશન, કલર તથા પ્લાનીંગમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવામાં દેવામાં આવશે નહીં, ડેવલોપર કે અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના ફેરફારો કરવાના નથી પહેલાપક્ષના ધ્વારા પ્લમ્બીંગનું રીપેરીંગ – મરામત કે ફેરફાર કરવામાં આવે તો સદરહું ફલેટના ઉપર તેમજ નીચેના ફલેટહોલ્ડરોની લેખિત મંજુરી લઈને કરવાનું રહેશે સદર ફેરફારને લીધે ખંડ ૭.૪ પ્રમાણે કોઈ વોરંટી, ગેરંટી લાગું પડતી નથી કે કોઈ વળતર બીજાપક્ષના આપવા બંધાયેલ નથી.

13. **પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :–**

ક્ષ્ઈ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજાપક્ષના ધરાવે છે અને પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાના

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

અમલ માટે પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજાપક્ષના ધરાવે છે.

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

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

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

પઈ 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 બીજાપક્ષનાએ પ્રોજેકટ/ પરિયોજનાની જમીન/ બિલ્ડીંગ/ મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગું પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરાવેલ છે અને હંમેશા કરતાં રહેશે.

ણઈ બીજાપક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજાપક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરાવેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલાપક્ષનાના હકક કે અધિકારો હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

જ્ઞઈ બીજાપક્ષનાએ આ પ્રોજેકટ/ પરિયોજના અંગે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પ્રોજેકટ/ પરિયોજના ની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરેલ અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલાપક્ષનાના હકકોને કોઈપણ અસર પહોંચે.

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

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

ક્ષડઈ બીજાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રીમીયમ, વિગેરેની રકમ, નુકશાની

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

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

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

1. પહેલાપક્ષનાને ફલેટ/ મીલકત/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલાપક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને ફલેટ જેમા આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ પંચશિલા સ્કાય 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 બીજાપક્ષનાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલાપક્ષના આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

2. તમો પહેલાપક્ષનાએ ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, ગેરકાયદેસર, જવલંતશીલ, નુકશાન કારક, ધાતક, અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમા આવેલ છે તે પંચશિલા સ્કાય પ્રોજેકટ/ 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 ફલેટ હોલ્ડર/ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા પંચશિલા સ્કાય પ્રોજેકટ/ પરિયોજના ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો તમો પહેલાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

3. પહેલાપક્ષનાએ ઉકત ફલેટ/ મીલકત/ એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફલેટ/ મીલકત/એપાર્ટમેન્ટને બીજાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાએ સદરહું પંચશિલા સ્કાય માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલાપક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે પહેલાપક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

4. પહેલાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાએ પંચશિલા સ્કાય ના

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ 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 પંચશિલા સ્કાય ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજાપક્ષના અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વગર પહેલાપક્ષનાએ પંચશિલા સ્કાય 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 પંચશિલા સ્કાય ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાની પહોંચે તેવું કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની રહેશે.

5. પહેલાપક્ષના 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 પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલાપક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજાપક્ષના જ જવાબદાર બનશો.

6. તમો પહેલાપક્ષનાએ ફલેટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને પંચશિલા સ્કાય માં કોઈપણ કચરો, ગંદકી,અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુંઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને પંચશિલા સ્કાય ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

7. બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાએ સદરહું પંચશિલા સ્કાય 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. પહેલાપક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતું માટે બીજાપક્ષનાએ 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 પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહિ.

9. આ કરાર હેઠળના પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના ધ્વારા ફલેટના કોઈપણ ભાગને ભાડે કે પેટાભાડે આપી શકશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકશે નહિ.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

10. એ.ઓ.પી. અથવા એસોશીએશન અથવા મંડળ અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે સદરહું પંચશિલા સ્કાય અને તેમા આવેલા ફ્લેટની 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 પહેલાપક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, વિનિયમો, કાયદાઓ લાગું પાડવામાં આવે તેનું પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ, અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલાપક્ષના એ ભરવાના રહેશે.

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

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

13. મજકુર બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ અગાસી, વોશ ચોકડીમાં કપડા સુકવવાના રહેશે, બાલ્કની કે વિન્ડોમાં બીલ્ડીંગના દેખાવ ખરાબ થાય તે રીતે કપડા સુકવવાના નથી.

14. પંચશિલા સ્કાય મા આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કેકોમન 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 પહેલાપક્ષનાએ કરવાનું નથી. ઉપરાંત કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ બિલ્ડીંગની 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 ફ્લેટ હોલ્ડરો તેમજ એસોશીએશન/ સોસાયટી/ મંડળોની પરમીશન લઈને રાખવાના રહેશે.

15. અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ/ એનોયન્સ/તકલીફ થાય તે રીતે સદરહું ફ્લેટ/ 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 ફ્લેટ હોલ્ડરોએ પોતાના ફ્લેટનો સુકો અને ભીનો કચરો અલગ– અલગ રાખી નિયત સ્થળે પહોંચાડી સરકારી કાયદા મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

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

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફ્લેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફ્લેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

18. ઉપરાંત ટેરેસમાં કોઈપણ જાતના ડીશ, બોર્ડ, હોર્ડિંગ, કોમ્યુનીકેશન ટાવર, મોબાઈલ ટાવર કે મશીનરી તમો પહેલાપક્ષનાએ મુકવાના નથી કે ભાડે આપવાના નથી તેમજ કેમ્પસમાં તમો પહેલાપક્ષનાએ/ 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 પંચશિલા સ્કાય ના નામથી ઓળખાય છે તે ફલેટ/ બિલ્ડીંગ/ પ્રોજેકટ/ પરિયોજના/ મીલકતને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવ્યું છે તે નામ કે લોગોમાં ભવિષ્યમાં કોઈ 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. પહેલાપક્ષના તરફથી બીજાપક્ષનાને 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 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 પંચશિલા સ્કાય ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ રીતનું કરવાનું નથી. પહેલાપક્ષના સાથે ફલેટનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલાપક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહિ અને એ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની ગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ હરહંમેશ માટે અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલાપક્ષનાએ પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણથી, ભાડાપટાથી, કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્તપન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. બીજાપક્ષના ગીરો મુકી શકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.

બીજાપક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેની ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

હોય, તેમ છતાં બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલાપક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહિ.

18. બંધનકર્તા અસર :—બીજાપક્ષના અને પહેલાપક્ષનાનો 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 પહેલાપક્ષનાએ સહિ કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પોતાની સહિ સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને કરારની નોંધણી કરવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજાપક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલાપક્ષનાએ સંબંધીત બીજાપક્ષનાની ઓફિસમાં કરારની નોંધણી અંગેની કાર્યવાહી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજાપક્ષના તરફથી આ કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષના કરાર પર સહિઓ કરી બીજાપક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજાપક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલાપક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે બીજાપક્ષનાની ઓફિસ સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજાપક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલાપક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકીંગ/ એલોર્ટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલાપક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલ બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો ખંડ ૪.૨ મુજબ પહેલાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના અગાઉ ઉપર નકકી કર્યા મુજબ નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને અમો બીજાપક્ષનાની અનુકુળતા મુજબ પરત કરવાની રહેશે તથા બીજાપક્ષના ધ્વારા મોકલેલ આ કરાર રદ ગણશે. પહેલાપક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકે નહિ અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલાપક્ષના જ જવાબદાર ઠરશે. અને પહેલાપક્ષના 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 અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછીનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર પંચશિલા સ્કાય 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.

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલાપક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, પહેલાપક્ષના પાસેથી તેની પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે તેમજ આ કરારના આધારે પહેલાપક્ષના 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 બીજાપક્ષના 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 ઘરવામાં 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 ।પહેલાપક્ષનાએ પરિયોજના માં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજના માં 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 ::–

આ કરાર બીજાપક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહિ કર્તા મારફત બીજાપક્ષનાની 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. પહેલાપક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળની નકકી કરવામાં આવે સમય મયાર્દામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજું કરવાનો છે અને બીજાપક્ષનાએ 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) –:: આ સાટાખતના લેખના પક્ષકારો પૈકી પહેલાપક્ષમાં જણાવ્યા મુજબના ::–

ઈ–મેઈલ : મો.નં....................

<u>બીજાપક્ષનાનું સરનામું ::–</u>

(૧) શ્રી.............................., ૮.બદદફઈર

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:.., ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ....,મો. નં......., ઈ–મેઈલ :...

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

૨૮. સંયુકત એલોટીઓ ::–

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ::–આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, વકીલ ફી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,અન્ય અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલાપક્ષના ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. 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

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

AND DEVELOPMENT) ACT- 2016 અને તે હેઠળના ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને જે તે સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. 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 જયુરી –ડીંકશન 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.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–

–:: કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની વિગત ::–

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, અડાજણ સબ ડિસ્ટ્રીકટ મોજે ગામ :– વરીયાવના રે.સર્વે નંબર : ૧૩૩૨, ૧૩૩૩ ના બ્લોક નંબર : ૧૨૬૯ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે.ચો.મી. છે તથા સદરહું જમીનનો સુડા પ્રીલીમનરી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) માં સમાવેશ કરવામા આવતા સદરહું જમીનને ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨, ક્ષેત્રફળ ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે, સદરહું જમીનમાં પંચશિલા સ્કાય નામથી રેસીડન્ટ તથા કોર્મશીયલના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ A. B. C. D. E. F." ટાઈપની અલગ–અલગ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બિનખેતી કરાવવામાં આવેલ છે, તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા ફલેટો પૈકી .... માળે આવેલ ફલેટ નં........ વાળી મીલકત કે જેનુ કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સ.ચો.ફુટ યાને **........ સ.ચો.મી.** છે. **બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર છે, જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ–વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત.સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.**

ઉતર :

દક્ષિણ :

પુર્વ :

પશ્ચિમ

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

-: પરિશિષ્ટ-૨ –:: (મીલકતનું વર્ણન) (કોમન પાર્કિંગ સહિત) ::–

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, અડાજણ સબ ડિસ્ટ્રીકટ મોજે ગામ :– વરીયાવના રે.સર્વે નંબર : ૧૩૩૨, ૧૩૩૩ ના બ્લોક નંબર : ૧૨૬૯ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે.ચો.મી. છે તથા સદરહું જમીનનો સુડા પ્રીલીમનરી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) માં સમાવેશ કરવામા આવતા સદરહું જમીનને ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨, ક્ષેત્રફળ ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છ તે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ **પંચશિલા સ્કાય"** ના નામની યોજનામા મંજુર પ્લાન મુજબ બાંધવામા આવેલ બિલ્ડીંગ વાળી મિલકત, જેની સદર સ્થળ મુજબ આખા બિલ્ડીંગની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :

દક્ષિણ :

પુર્વ :

પશ્ચિમ :

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખતનો દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષનાએ રાજી ખુશીથી તથા અકક હોશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી કોઈનાં કોઈપણ 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

.... **.....................................**

(હિતેશકુમાર ધનજીભાઈ કણકોટીયા
જાતે પોતે તથા નં.૧ થી ૩ ના કુ.મુ.તરીકે) **....................................** **વેચનાર**

તથા ખરીદનારના નામ, સહી તથા ડાબા હાથના અગુંઠાના નિશાનની યાદી

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

–: વેચનાર યાને પહેલાપક્ષના :–

....
(હિતેશકુમાર ધનજીભાઈ કણકોટીયા
જાતે પોતે તથા નં.૧ થી ૩ ના કુ.મુ.તરીકે)

....
(હિતેશકુમાર ધનજીભાઈ કણકોટીયા
ના ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન)

–: ખરીદનાર યાને બીજાપક્ષના :–

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

....
....
ા અગુંઠાનું નિશાન)

મોજે ગામ વરીયાવના બ્લોક નં. ૧૨૬૯, ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, હરિકૃષ્ણ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી આયોજીત

પંચશિલા સ્કાય

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, અડાજણ સબ ડિસ્ટ્રીકટ મોજે ગામ :– વરીયાવના રે.સર્વે નંબર : ૧૩૩૨, ૧૩૩૩ ના બ્લોક નંબર : ૧૨૬૯ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૧–૪૦–૩૨ આરે.ચો.મી. છે તથા સદરહું જમીનનો સુડા પ્રીલીમનરી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ) માં સમાવેશ કરવામા આવતા સદરહું જમીનને ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨, ક્ષેત્રફળ ૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે સદરહું બિનખેતીની જમીન હરિકૃષ્ણ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો : (૧) ધનજીભાઈ પરસોતમભાઈ કણકોટીયા, (૨) સવિતાબેન ધનજીભાઈ કણકોટીયા,(૩) દયાબેન હિતેશભાઈ કણકોટીયા, (૪) હિતેશભાઈ ધનજીભાઈ કણકોટીયા તમામ ભાગીદારો ચાલી આવેલ છે, સદરહું જમીનમાં પંચશિલા સ્કાય નામથી રેસીડન્ટ તથા કોર્મશીયલના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ બઈ ખઈ હઈ મઈ ભઈ ાઈ ટાઈપની અલગ–અલગ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બિનખેતી કરાવવામાં આવેલ છે, 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 :

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,

..થી તારીખ : .../....../2020 થી આપેલ છે, જમીનમાં પંચશિલા સ્કાય નામથી રેસીડન્ટ તથા કોર્મશીયલના હેતુ માટે હાઈરાઈઝડ બઈ ખઈ હઈ મઈ ભઈ ઈ ટાઈપની અલગ–અલગ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરી પ્લાન પાસ કરાવીને બિનખેતી કરાવવામાં આવેલ છે, તે પ્લાન મુજબની બિલ્ડીંગ કે જેને પ્લાન પાસમાં બિલ્ડીંગ બ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા ફલેટો પૈકી .... માળે આવેલ ફલેટ નં........ વાળી મીલકત કે જેનું <u>કાર્પેટ એરીયા</u> મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જેટલુ ચાલી આવેલ છે તે ફલેટવાળી મીલકત તથા સદરહું ફલેટના તળની જમીનને લગતા તમામ ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા આર્કીટેકટ (એન્જીનીયર) ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો રેરા (ચભચબ)ની વેબસાઈટ ઉપર મુકવામાં આવેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા કે જેને એનેક્ષર મા નીચે મુજબ દર્શાવવામા આવેલ છે તેની એક નકલ અમો નીચે સહિ કરનાર/ ફલેટ/મીલકતના ખરીદનારને તપાસવા માટે આપેલ હતા અને ખરીદનારે તથા તેમના લીગલ એડવાઈઝરે તે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી ખરીદનારને સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જમીનમાલીક/પેઢી 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 ખરીદનાર તથા તેમના લીગલ એડવાઈઝરે તપાસી લીધેલ છે અને જમીન માલીક/પેઢી ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવી રહયું છે તે પણ અમો ખરીદનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. સદર મીલકત અંગે ખરીદનારએ તમામ પ્રકારની તપાસ કરીને ત્યારબાદ ચોખ્ખી હોવાનો વિશ્વાસ, ભરોસો અને ખાત્રી રાખી સદરહું મીલકત વેચાણ કરાર/ સાટાખત થી વેચાણે રાખેલ છે.

<u>–:: એનેક્ષર બ ::–</u>

ક્રમ	ીવગત	ક્રમ	વિગત
૧	જમીન ખરીદીનો વેચાણ દસ્તાવેજ,	૨	બિનખેતીનો હુકમ,
૩	રજાચિઠી	૪	મંજુર થયેલ પ્લાન
૫	ટાઈટલ રિપોર્ટ	૬	ન–બોજા પ્રમાણપત્ર
૭	ઝોનીંગ સર્ટિફિકેટ	૮	પાર્ટ પ્લાન(સુડા)
૯	બી–ફોર્મ(એસ.એમ.સી.)	૧૦	એન.ઓ.સી.(એરપોર્ટ તથા ફાયર)
૧૧	સાટાખત તથા દસ્તાવેજનો ખરડો	૧૨	પ્રોજેકટમાં આપવામાં આવનાર તમામ સુવિધા તથા વાપરવામા આવનાર મટીરીયલ્સનું વર્ણન,
૧૩	૭/૧૨, ૮(અ) તથા તમામ હકકપત્રક	૧૪	કબજા સોંપણી પ્રમાણપત્ર

દ.પ્રકાર	સર્વે નંબર/ટી.પી./એફ.પી./ફલેટ નંબર
સાટાખત	મોજે વરીયાવ, તા.અડાજણ, બ્લોક નં.૧૨૬૯, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૬(વરીયાવ), ફા.પ્લોટ નંબર : ૨૨, પંચશિલા સ્કાય બિલ્ડીંગ બ ના ....માળે ફલેટ નંબર :......કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષે....... ચો.મી.,