કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

(RERA NO:)

સવંત ૨૦૭૯ ના ....ને વાર ....વાર તારીખ .... મી માહે .... સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને..

આ વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના યાને વેચાણ રાખનાર:-

નામ : **(PAN NO.:)**

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

રહેવાસી :- ....

ફોન નંબર :

મેંઈલ એડ્રેસ :

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં પહેલાપક્ષના અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો પહેલાપક્ષના તથા તમારા એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લી...

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

આ વેચાણ કરાર લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના યાને વેચાણ આપનાર:-

LAND OWNER

(૧) **ભીમજીભાઈ રાઘવભાઈ લખાણી,** **(PAN NO: AAIPL8784G)**
ઉ.વ.આ. : ૬૮, ધંધો : ખેતી/વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,
રહે : એ/૭૦૧, ધ કેન્ડલ વુડ બિલ્ડીંગ, કતારગામ, સુરત.

DEVELOPERS

(૨) **માધવ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી** **(PAN NO: ABUFM9400B)**
રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની ઓફીસમાં નોંધણી REG/SR. NO. GUJSR209913,
Date : 22/08/2022 નાં રોજથી રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે.
(ઠેકાણુ રજી.ઓફીસ : ૧૦૭, સિલ્વરસ્ટોન આર્કેડ, કન્થેરીયા હનુમાન મંદિરની બાજુમાં, સિંગણપોર, સુરત.) ના વતી તથા તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે,

(૨.૧) **શ્રી અમિતભાઈ કલ્યાણભાઈ દિહોરા,**
ઉ.વ.આ. : ૪૧, ધંધો : વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,
રહે : ફ્લેટ નં. એ-૧૧૦૪, સ્કાય હેવેન, વિંગ-એ,વેડરોડ,સુરત.

(૨.૨) **શ્રી મિતેષભાઈ મુળજીભાઈ ફાળકિયા,**
ઉ.વ.આ. : ૪૫, ધંધો : વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,
રહે : સી-૧/૪૦૩, ક્રિષ્ના રેસીડેન્સી લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ, કતારગામ, સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં વેચનાર આપનાર અગર અમો બીજાપક્ષના તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં બીજાપક્ષના તથા માધવ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી, તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એક્ઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી નો સમાવેશ થાય છે.)

જત આપણે પક્ષકારો, આ વેંચાણ કરાર કરીને જણાવીએ છીએ કે...

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામનાં **મોજે ગામ વેડનાં સર્વે નંબર ૯૦/3/3** થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ **હે.આરે. ૦-૪૭-૫૬ ચો.મી.** છે.જેનો **ખાતા નં : ૧૯૧ છે,** જેને લાગુ **ટી.પી. સ્કીમ નં.૫૨(વેડ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭/સી** જેનું ક્ષેત્રફળ **૩૩૨૯ ચો.મી.** રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલ જમીન / મિલકત પર અમો બીજાપક્ષના એ બનાવેલ " **સ્કાય હોમ્સ** "

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

બિલ્ડીંગ નંબર .... **ઇમારત ના** .... **માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ નંબર** .... વાળી રહેણાકની વસાહતનું આયોજન કરેલ છે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજાપક્ષનાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

મજકૂર બાંધકામ યોજનાની, રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, સમક્ષ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે, જેની નોંધણી નંબર. .... તારીખ................................... છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામનાં **મોજે ગામ વેડનાં સર્વે નંબર ૯૦/૩/૩** થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ **હે.આરે. ૦-૪૭-૫૬ ચો.મી.** છે.જેનો **ખાતા નં : ૧૯૧ છે,** જેને લાગુ **ટી.પી. સ્કીમ નં.૫૨(વેડ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭/સી** જેનું ક્ષેત્રફળ **૩૩૨૯ ચો.મી.** રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલ જમીન / મિલકત પર અમો બીજાપક્ષના એ બનાવેલ " **સ્કાય હોમ્સ** " અંગેના જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો, જેવા કે જમીન/મિલકતના માલિકી અંગેના દસ્તાવેજો, ગામ નમુના ૭/૧૨, ૮-અ અને ૬ ની નકલો, ટાઈટલ રીપોર્ટ, મંજુર બાંધકામ અને લે-આઉટ પ્લાનની નકલ રજાચિઠ્ઠી, આર્કિટેક્ટ **મિતેશ ફાળકીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામ સ્પેસીફીકેશન, રૂમની સાઇઝ, પાર્કિંગ સ્પેસ, ઇત્યાદિની માહિતી/જાણકારી તમો પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે, જે તમામની નકલો, તેમજ " રેરા " નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ તમો પહેલાપક્ષનાને આપેલ છે, જેની તમો તમો પહેલાપક્ષના એ, જાતે તેમજ તે બાબતોના નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી, સમજણ મેળવીને, જોઈ તપાસી ને, તમામ બાબતોની ખાતરી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો પહેલાપક્ષનાને સંપુર્ણ રીતે સંતોષ થયેલ હોયને, તે તમામનો સ્વીકાર કરીને, કબૂલ મંજૂર રાખીને, મજકુર " **સ્કાય હોમ્સ** " ના **બિલ્ડીંગ નંબર** .... **ઇમારતના** .... **માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર** .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, તમો તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ હતી, આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયાં મુજબ, નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો પહેલાપક્ષનાને, **મજકૂર** ફ્લેટ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું નક્કી કરેલ હતું. તથા અમો બીજાપક્ષના એ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હતું, તેનો આ લેખીત સ્વરૂપ વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજ રોજ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો

૧. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબ, અમો બીજાપક્ષનાએ, " **સ્કાય હોમ્સ** " વાળી ઈમારતોનું બાંધકામ કરવાનું છે. જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો દ્વારા કરવા જરૂરી

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

હોય તેવા ફેરફારો, સુધારા-વધારા સિવાય, મજકૂર બાંધકામના પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનમાં અમો બીજાપક્ષના દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

૨. આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધિન ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા અમો બીજાપક્ષના કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે પહેલાપક્ષના કબુલ થાય છે, જે જમીનનું **શિડ્યુલ - ૧** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા **શિડ્યુલ - ૨** માં મિલકતની વિગત સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

૩. મજકુર મિલકતનું ક્ષેત્રફળ **શિડયુલ - ૨** માં દર્શાવેલ છે. જેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂપિયા **................/-અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે.

પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ / બ્યાના તરીકે નીચે મુજબની રકમ ચૂકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ (વિગત)	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
કુલ રકમ રૂ.				

૪. ઉપરોકત રકમ કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે ગણવાની રહેશે. જયારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની ચૂકતે રકમ/નાણાં, નીચેની વિગતે, ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ હોઈને, વેચાણ અવેજ ની બાકીની ચુક્તે રકમ/નાણાં, નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો પહેલાપક્ષનાએ, અમો બીજાપક્ષનાને, ચુક્તે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી, જે રકમમાં જીએસટી, સેસ કે તેની જેવા અન્ય કોઈપણ સરકારી કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી. ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ એકમના બાંધકામની પ્રગતિ પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે. પહેલાપક્ષ વાળા વખતો વખત બીજા પક્ષવાળા દ્વારા લેખિત માંગણી કર્યેથી નોટીસ મળેથી દિન ૭ ની મુદતમાં પહેલાપક્ષ વાળાએ માગ્યા મુજબની રકમ તે ઉપર ચઢતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય વેરાઓ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે. આને આવા સમયે તમો પહેલાપક્ષના તરફ થી જે રકમ તથા સરકારી કરવેરા અમો બીજાપક્ષનાને ચુકવવામાં આવશે તે મુજબ જ આમો બીજાપક્ષનાએ જીએસટી વિગેરે ટેક્ષ ની રકમ ભરપાય કરવાની રહેશે. જેનો તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુક્વણી મોડી થયેથી, તમો પહેલાપક્ષનાએ, હપ્તાની રકમ ઉપરાંત વાર્ષિક વ્યાજનો દર, ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ

ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબ વ્યાજની રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો પહેલાપક્ષના મજકૂર નક્કી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, અમો બીજાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હક્કદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતાં પહેલા, અમો બીજાપક્ષનાએ, તમો પહેલાપક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણાં માટે **પંદર દિવસ**ની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલાપક્ષના ક્ષતી સુધારી લેશો નહી, તો, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવેલ નાણાં, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વીના વ્યાજે, તમો પહેલાપક્ષનાને પરત કરીને, અમે બીજાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરીશું સહી.

ક્રમ	વિગત	ટકા
૧	વેચાણ કરાર પહેલા બુકિંગ સમયે	કુલ અવેજની રકમના ૧૦ %
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૩૦ %
૩	પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૪૫ %
૪	દરેક સ્લેબ પુર્ણ થયેથી આશરે ૧.૭૮૫ ટકા યાને તમામ સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી ટોટલ	કુલ અવેજની રકમના ૭૦ %
૫	દિવાલ, અંદર પ્લાસ્ટર, અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૭૫ %
૬	દાદર, લીફ્ટ ના કુવા, લોબીઓ, માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૮૦ %
૭	પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું કામ કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૮૫ %
૮	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરિયાત આગળ ની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર પૂર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૯૫ %
૯	કબજો તૈયાર થયેલી(કમ્પ્લીશન સર્ટી. મેળવીયેથી)	બાકીની ૧૦૦ % રકમ

૫. મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં, સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સગવડતાઓની (બેઝીક કોમન) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ પહેલાપક્ષા પોતાના ફલેટમાં વિજ જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતાના ખર્ચે તેમજ પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો બીજાપક્ષના તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધા હોય તો પહેલાપક્ષના તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પહેલાપક્ષનાને ચૂકવી આપશે.

૬. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની ચુક્તે પુરેપુરી રકમ/નાણાં, તમો પહેલાપક્ષના તરફથી, અમો બીજાપક્ષનાને મળ્યા આપ્યા બાદ, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને બીજાપક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવનાર છીએ. અમો બીજાપક્ષનાએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજફૂર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજફૂર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગે ના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચૂરણ ખર્ચ તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી. તદ્ઉપરાંત મજફૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે, કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમામ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ, ચાર્જીસ વગેરે, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી.

૭. ઉપર જણાવેલ ક્લોઝ-૬ ની શરતને આધીન, મજફૂર તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજાપક્ષનાએ, તમો પહેલાપક્ષનાને, તારીખ : 31/12/2029 ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નિતી નિયમનો ફેરફાર તથા અમો બીજાપક્ષના ના હાથમાં ના હોય તેવા ઈત્યાદીના કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજાપક્ષના ચુક કરીએ તો, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ/નાણાં, ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. જે પહેલાપક્ષનાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજા બંધાયેલા છીએ.

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

૮. મજકૂર તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યાં પછી, એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે અમો બીજાપક્ષનાની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈપણ ક્ષતિનાં કિસ્સામાં પહેલાપક્ષનાને કબજો સોંપી આપ્યાનાં ૫ વર્ષની અંદર બીજાપક્ષનાના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ બીજાપક્ષનાના દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે. જો બીજાપક્ષનાના તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષના કનેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે બીજાપક્ષના કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ, વર્ક મેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇઓ કે જે બીજાપક્ષના નાં કંટ્રોલ બહાર હોય, તે માટે જવાબદાર રહેશે નહી. પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલાપક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ-મીલ્કત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રીક/ઈલેકટ્રોનિક સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી.

૯. મજકૂર તો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલક્ત, અમો બીજાપક્ષનાએ અન્ય કોઈને વેચાણથી આપવા નક્કી કરેલ નથી. તેમજ મજકૂર મિલક્ત ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ, કે ટેક્સેસન બાબતે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી, તથા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટિબલ છે, મજકૂર મિલક્ત કે બાંધકામ બાબતે, કોઈપણ કોર્ટ કચેરી દ્વારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજાપક્ષના, તમો પહેલાપક્ષનાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૦. મજકૂર " **સ્કાય હોમ્સ** " યોજના માટે, અમો બીજાપક્ષનાએ, લીડ બેન્ક ચાને પાસેથી નાણાંકિય સગવડ મેળવેલ છે. મજકૂર તમો પહેલાપક્ષનાને વેંચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે, અમો બીજાપક્ષનાએ મજકૂર બેન્ક પાસેથી, જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી આપવાની રહેશે. આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોય તે દરમ્યાન, અમો બીજાપક્ષના, તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર મિલક્ત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશું નહીં, બેન્ક કે અન્ય કોઈ નાણાંકિય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહીં, તેની ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહીં, તેનો અમો બીજાપક્ષના સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૧. તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર મિલકત અંગે, તમો પહેલાપક્ષના તરફથી, જે કાંઈ નાણાં/રકમ, અમો બીજાપક્ષનાને ચુકવવામાં આવેલ

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

છે કે ચુકવવામાં આવશે, તે તમામ રકમ/નાણાં, અમો બીજાપક્ષના, મજકૂર યોજના અંગેના બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા " રેરા " કાયદા ના નિતીનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું, તેનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૨. મજકૂર તો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલક્ત અંગેના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, અમો બીજાપક્ષનાએ, તમો પહેલાપક્ષનાને સુપરત કરેલા છે, જે તમામ તો પહેલાપક્ષનાએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે તથા તમો પહેલાપક્ષનાએ તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઈટલ્સ બાબતે અમો બીજાપક્ષના'એ કોઈ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તો પહેલાપક્ષનાને આપવાના/બતાવવાના રહેરો નહી.

૧૩. બાંધકામ પ્લાન્સ, ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો/કમી કરવા/કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે, તો તમો પહેલાપક્ષનાની સંમતી મેળવીને, તેમ કરવાને અમો બીજાપક્ષના હક્કદાર બનીશું સહી, તેનો તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૪. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલક્ત/ફ્લેટમાં ઈન્ટરનલ સુધારા-વધારા-ફેરફારો કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો પહેલાપક્ષનાએ, અમો બીજાપક્ષનાને અગાઉથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે, જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો, તે બાબતે અમો બીજાપક્ષનાને સંપૂર્ણ અને અબાધિત અધિકાર રહેશે. અને જોતે નક્કી થયેથી, તે અંગે થનારા ખર્ચની રકમ/નાણાં, તમો પહેલાપક્ષનાએ, અમો બીજાપક્ષનાને અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૫. મજકૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/ફ્લેટ, સમગ્ર ઈમારતનો એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ દરેક ફ્લેટ્સ/યુનિટ્સ વગેરે ની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, દીવાલો સંયુક્ત/સહિયારી આવેલ હોવાથી, મજકૂર મિલકતનો કબજો, તમો પહેલાપક્ષનાને સુપરત કર્યા બાદ, તમો પહેલાપક્ષના, વેચાણ રાખનારા, મજકૂર ફ્લેટ કે સમગ્ર ઈમારતના આર.સી.સી. રૂમ સ્ટ્રક્ચર, દિવાલો, ફ્લોરીંગ, વોટર-ડ્રેનેઝ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીક્ટ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય, તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ-ફોડ, ફેરફાર, સુધારો-વધારો, અમો બીજાપક્ષના તથા અમારા આર્કિટેક્ટની લેખીત પુર્વ મંજુરી વીના કરી/કરાવી શકશો નહીં. તદ્ઉપરાંત, તમો પહેલાપક્ષના, તેમજ અન્ય ફ્લેટ/યુનિટ હોલ્ડર્સ, સંયુક્ત કે સ્વતંત્ર રીતે, મજકૂર " **સ્કાય હોમ્સ** " ઈમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશે નહીં, તેમજ નક્કી કરવામાં આવેલ ડિઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહીં, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહીં, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહીં, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહીં, મુકી શકશો નહીં, તથા તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલક્તનો " રહેણાંક " સિવાય અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરી / કરાવી શકશો નહીં. તે તમામ બાબતોનો તો પહેલાપક્ષનાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

૧૬. તમો પહેલાપક્ષનાને, અમો બીજાપક્ષનાએ, ઉપર જણાવેલ, આયોજીત બાંધકામ થનાર " **સ્કાય હોમ્સ** " ના તમો પહેલાપક્ષના ને વેચાણ આપેલ મિલકત વાળો, માત્ર બાંધકામ વાળો હિસ્સો, તથા ઈમારત તળેની જમીનના વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતનો વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને તમો પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. આથી કોમન પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, કોમન-વે ના સહીયારા વપરાશની જગ્યાના વપરાશના હક્કો સિવાય, તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલક્તની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે / ઉપરની તરફે આવેલ, બ્લોક્સ, ફ્લેટ્સ, ખુલ્લી જગ્યા, તેમજ સમગ્ર કોમ્પલેક્ષ ની બાકીની જગ્યા, ફ્લેટ્સ, બ્લોક્સ, ખુલ્લી જગ્યા, પેસેજ, માર્જીન, એપ્રોચ, ઇંત્પાદિમાં, આ કરાર દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે આપવા નક્કી. કરેલ હક્ક સિવાયના, અન્ય કોઈપણ પ્રકારના પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલિકી કે વપરાશી હક્ક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નક્કી કરેલ નથી, જે તમામ હક્કો **એસોસિયેશન ' એટલે કે સોસાયટી નો રહેશે.**

અમો બીજાપક્ષના આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો **ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ ફકત 5992.20 ચો.મીટર** છે અને અમો બીજાપક્ષના, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI - FLORE SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એસ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા **એફ.એસ.આઇ.નો** લાભ મેળવીને **8988.30 ચો.મીટર** એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, બીજાપક્ષનાએ, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **8982.30 ચો.મીટર** નો ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને પહેલાપક્ષનાએ, સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ લેવાની અમો બીજાપક્ષનાએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફલેટ / મિલકત ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટ માટે વપરાશનું (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ ફલેટ / મિલકતના ૨/3 પહેલાપક્ષનાઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકશે,

વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. પહેલાપક્ષનાના "એસોસિયેશન" એટલે કે સોસાયટી ની રહેશે.

૧૭. ઈમારતની લિફ્ટ ચાલું થયેથી, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાનો ચાલું થશે. તો પહેલાપક્ષના, તેમજ અન્ય ફ્લેટ / યુનિટ હોલ્ડર્સએ, મજકૂર " **સ્કાય હોમ્સ** " ઈમારતોમાં આવેલ, અંડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીના વોટર પંપ, લીફ્ટ, જનરેટર, બિલ્ડીંગ રીસેપ્શન વગેરે કોમન ફેસલીટીઝની જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બિલો, પાર્કીગ, પૈસેજ, દાદર, અગાસીની સાફ-સફાઈ ખર્ચ, પાર્કિંગ અંગેનો મ્યુનિસિપલ વેરો વગેરે તમામ ખર્ચાઓ, વેરાઓ, ચાર્જીસ વગેરે, તેમજ મજકૂર " **સ્કાય હોમ્સ** " ના સંપુર્ણ વસાહતની સહિયારી સગવડતાઓ તથા મેઈનગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કોમન ગાર્ડન, આંતરિક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા લાઈટ્સ, કોમ લાઈટો, વગેરે ની જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, ચાર્જીસ તમો પહેલાપક્ષના તથા " **સ્કાય હોમ્સ** " ઈમારતના બાકીના સભ્યો, કબજેદાર, માલિકોએ ફાળે પડતો ચૂકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે સહી. **તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પહેલાપક્ષના એ આવા પ્રકારની કોમન મેન્ટેનન્સ એક (૧) વર્ષ નું એડવાન્સ ચૂકવી આપવાનું રહેશે.**

૧૮. કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણી, તોફાનો, યુધ્ધ, આગજની, તમો એક તરફવાળા કે અન્ય ફ્લેટના માલિક / કબજેદારો દ્વારા, બાંધકામમાં સુધારો-વધારો-ફેરફાર કરવા માટે કરવામાં આવતી તોડફોડ વગેરે, તથા અમો

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

બીજાપક્ષનાના હાથમાં ના હોઈ તેવા કોઈ સંજોગો અંગે અમો ના નિયંત્રિક કે અનિયંત્રિક કોઈપણ કારણોસર, ઈમારત, મિલકત, બાંધકામ, જીવંત વ્યક્તિ-ચીજ-વસ્તુઓ વગેરેને નુકશાન થાય, ઈજા, મૃત્યુ થાય, નાશ પામે, તો તે અંગે અમો બીજી તરફવાળાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે, કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં, ગણાશે નહીં. અને તેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહીં.

૧૯. મજકૂર " **સ્કાય હોમ્સ** " ઇમારતોના વહીવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જે કોઈ એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો પહેલાપક્ષનાએ તથા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો, કબજેદારો, વપરાશકારોએ ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ / નાણાં, નિયમિત રીતે, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે. તે ઉપરાંત નક્કી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ / નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના / ભરપાઈ કરવાના રહેશે, જેનો તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકૂર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૨૦. યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજાપક્ષનાએ, ક્લોઝ-૧૯ માં જણાવેલ, રચિત એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહીં.

૨૧. આ વેચાણ કરારથી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, તમો તમો પહેલાપક્ષનાને સુપરત કરેલ નથી. અત્રે ઉપરની વિગતે આ વેચાણ કરાર બન્ને પક્ષકારોએ, રાજીખુશી થી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, તન-મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બીન કૈફી અવસ્થામાં, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ, ધાક, ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યાં વિના, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારી, સમજી લઈને લખી આપેલ છે. કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારો તથા આપણાં

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામને એકામતે અને એકાજુથે કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

૨૨. બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પહેલાપક્ષનાને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની બીજાપક્ષના પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત સુપ્રત કર્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની બીજાપક્ષના દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

બીજાપક્ષના દ્વારા કન્ફર્મ થર્યા બાદ કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો બીજાપક્ષના નિયમમાં કરાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજનો દર, ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ **૪૫ દિવસની** મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. પહેલાપક્ષનાને અલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો બીજાપક્ષના ચૂક્વવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર (૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૨૩. આ કરારની શરતો સંબંધી તથા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોનાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસ્પર સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૨૪. આ કરારની કોઈ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

શિડ્યુલ-૧

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

(પ્રોજેક્ટવાળી જમીનની વિગત)

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામનાં **મોજે ગામ વેડનાં સર્વે નંબર ૯૦/૩/૩** થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ **હે.આરે. ૦-૪૭-૫૬ ચો.મી.** છે.જેનો **ખાતા નં : ૧૯૧ છે**, જેને લાગુ **ટી.પી. સ્કીમ નં.૫૨(વેડ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭/સી** જેનું ક્ષેત્રફળ **૩૩૨૯ ચો.મી.** રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલ જમીન / મિલકત પર અમો બીજાપક્ષના એ બનાવેલ " **સ્કાય હોમ્સ** " ના નામની બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર આખી યોજનાની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫૭/બી વાળી મિલકત
દક્ષિણે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર :૧૫૩ વાળી મિલકત
પૂર્વે : લાગુ ટીપી રોડ
પશ્ચિમે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨ વાળી મિલકત

શિડ્યુલ-૨

(પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ આપેલ મિલક્તની વિગત)

ઉપરોકત શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ " **સ્કાય હોમ્સ** " નામથી બિલ્ડીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ જેમાં .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર** .... વાળી મિલક્ત, જેનું રેરા મુજબનું **કારપેટ ક્ષેત્રફળ** .... **ચો.મી.** વોશ તથા બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** તથા **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** .... **ચો.મી.** છે. મજકુર મિલકત તેને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ-વહેચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા અન્ય તમામ રાસુકા સગવડો સહીતની મિલકત.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

શિડ્યુલ-3

ટાવર ની સુવિધાઓ

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

ઉપર શિડ્યુલ-૧ વાળી જણાવેલ સઘળી જમીન પર આવેલ બિલ્ડીંગના, કોમન પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતોનાં દાદર તથા ચાલ, લીફટ, સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, ગટર કનેકશન, મ્યુનીસીપલ પાણી જોડાણ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ પાણી ની ટાંકી તથા બોરવેલ, વોચમેન કેબીન, સી.ઓ.પી., લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન એરીયા, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, ગઝેબો, સીનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરિયા, જોગીંગ ટ્રેક, બેડમિન્ટન કોર્ટ, બાસ્કેટબોલ કોર્ટ, કોમન એરિયામાં સીસી ટીવી કેમેરા, ફ્લેટ તેમજ કોમન એરિયાને જોડતી ઈન્ટરકોમ સુવિધા, તથા બિલ્ડીંગની ઉપરની અગાસી પર વોટર પ્રુફીંગ તથા તેના પર ચાઈના મોઝેક, ફ્રેયર, પેસેજ, બહારની દિવાલ, એન્ટ્રસ ગેટ, વિગેરે તથા અન્ય સામાન્ય તમામ સુવિધાઓ બધા જ યુનીટ/એકમ ધારકો વચ્ચે સહીયારી હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ સહીયારી સુવિધાનો કોઈપણ યુનીટ / એકમ હોલ્ડર અથવા ફલેટ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

બિલ્ડિંગ નો ફ્લોર પ્લાન

રેરા ઓથોરીટીના નોધણી પ્રમાણપત્ર

એણી વિગતનો આ વેચાણ અંગેનો કરાર અમોએ અમારી રાજી-ખુશીથી, અક્કલ-હોશીયારીમા વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વિના, ધાક-ધમકી વિના, તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલાપક્ષનાને કરી આપેલ છે, જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

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

અત્રે..મતુ,તત્રે..શાખ,

(૧) ભીમજીભાઈ રાઘવભાઈ લખાણી

....

....

(૨) માધવ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતી

અનેતરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		

....
નોધણી અધિનિયમનની કલમ-૩૨(એ) મુજબ ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી

પહેલાપક્ષના યાને ખરીદનાર:- **ફોટો** **ડા.હા.અં.નિ.**

....

....

બીજાપક્ષના યાને વેચાણ આપનાર:- **ફોટો** **ડા.હા.અં.નિ.**

....
(૧) ભીમજીભાઈ રાઘવભાઈ લખાણી

....
(૨) માધવ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે

દ.નોપ્રકાર	મોજે ગામ	રે.સર્વે.નં.	ટી.પી.નં	એફ.પી.નં.	એ. નામ	ફ્લેટ નં	ક્ષે. ચો.મી.
વેચાણ	વેડ	૯૦/૩/૩	૫૨	૫૭/સી	**સ્કાય હોમ્સ**		