-// કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરાર //-

RERA REGISTRATION NO.
[RERA REGI. NO : PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA// /]

વિક્રમ સવંતઃ ૨૦૭૯ ને .... ને વાર : .... ને તારીખ .... મી માહે : .... સને ૨૦૨૩ (તા.: / /૨૦૨૩) ના અંગ્રેજી દીને સુરત શહેરમાં...

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :-

શ્રી .... [PAN NO :]
ઉ.આ.વ. : .... , ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ
રહેવાસી :- ....
[ADHAR CARD NO :]

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખત યાને વેચાણ કરારમાં **ખરીદનાર** અગર **એલોટી** અગર **તમો** અગર **તમો પ્રથમ પક્ષના** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનાર તથા તેઓનાં વંશવાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.)

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનારા યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર :-

મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી
જે મહે. સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર :
GUJ/SR/...................... થી તારીખ / /૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે.
ઠે.ટી.પી સ્કીમ નંબર ૩૦, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૮૪, વણકલા, સુરત ગુજરાતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.....
[PAN CARD NO:-AAOFD7621C]

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **શ્રી હર્નીશ અશોકભાઈ પટેલ**

હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ [PAN CARD NO :- BGXPP3058F]
ઉ.આ.વ. : ૩૦, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ
રહેવાસી :- એ-૯૦૧, વાસ્તુલેખ રેસીડેન્સી, પાલ તળાવની સામે, પાલ, સુરત.
[ADHAR CARD NO :-6554 3002 2270]

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખત યાને વેચાણ કરારમાં **વેચનાર** અગર **પ્રમોટર** અગર **અમો** અગર **અમો બીજા પક્ષના** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર તથા તેઓનાં વંશવાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઇવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.)

જત અમો બીજા પક્ષના આ કબજા વગર નું સાટાખત યાને વેચાણ કરારના લેખથી તમો પહેલા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

(ક) મજકુર તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદરહુ જમીન/મીલકતના ટાઈટલ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, જેનો ઇતિહાસ એવો છે કે :-

રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૬૩ વાળી જમીનની ટાઇટલની હકીકત એવી છે કે :-

- સદરહુ નીચે શિડયુલ માં દર્શાવેલ જમીન મીલકત નો વર્ષ ૧૯૪૭ માં રે.સ.ન. ૬૨/૨ માં મુળ ખાતેદાર તરીકે વર્ષ ૧૯૪૭ થી અને પહેલેથી જ આ જમીનમાં કબજેદાર માલીક હરજીવન ભગવાનભાઇનું નામ ચાલતું હતું ત્યારબાદ તારીખઃ ૨૧/૦૨/૧૯૬૬ ના રોજ હરજીવનભાઇ ભગવાનભાઇનું કુદરતી અવસાન થતા તેમના પત્ની લખીબેન (બાઇ લખી તે હરજીવનભાઇની વિધવા) નું નામ તેના સીધીલીટીના વારસાદાર તરીકે તાઃ૧૫/૦૪/૧૯૬૬ ના રોજ વારસાઇ નોંધથી હકકપત્રક અને ગામનમુના નં. ૬ અને રેવન્યુ રેકર્ડ પર નોંધ નં. ૫૮૯ થી નોંધ કરવામાં આવી ત્યારથી આ જમીન મીલકતમાં બાઇ લખી તે હરજીવન ભગવાન ની વિધવાનું નામ ચાલી આવેલુ.
- ત્યારબાદ તાઃ ૧૧/૦૪/૧૯૭૦ ના રોજ બાઇ લખી ને હરજીવનભાઇ ભગવાનભાઇ ની વિધવાનું અવસાન થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ભુખણભાઇ ગોવિંદભાઇનું નામ તાઃ ૦૪/૦૬/૧૯૭૦ ના રોજ ગામ નમુના નં.૬ અને હકકપત્રક અને રવન્યું રેકડ દફતરે નોંધ નં. ૬૨૧ થી દાખલ કરવામાં આવ્યું જે નોંધ પ્રમાણિત છે. ત્યારબાદ એકત્રીકરણ યોજના સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ કરાતા સદરહું રે.સ.નં. ૬૨/૨ ને બ્લોક નં. ૬૩ આપવામાં આવ્યો.
- અને પછી ભુખણભાઇ ગોવિંદભાઇનું તાઃ ૧૨/૦૫/૧૯૭૩ ના રોજ પાલ ગામે અવસાન થઇ ગયેલ અને તાઃ ૦૮/૦૭/૧૯૮૨ ના રોજ વીલના આધારે આ જમીન મીલકતમાં ઠાકોરભાઇ ડાહ્યાભાઇ, જયંતીભાઇ ડાહ્યાભાઇ, નરેશભાઇ મગનભાઇ, મુકેશભાઇ મગનભાઇ ના નામો દાખલ કરવા માટે અરજી કરવામાં

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

આવી જે અરજી અન્વયે નાયબ કલેકટર ચોર્યાસી પ્રાતમાં આર.ટી.એસ. અપીલ અરજી નં. ૩૩/૭૦ સુરત તા.૦૬/૦૯/૧૯૭૧ થી અપીલ ચલાવવામાં આવી અને જેના હુકમમાં દર્શાવવામાં આવેલ કે ઉપરોકત થયેલ રજીસ્ટ્રર વીલ કાયદેસર છે. જે વીલ સુરત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી નં.૨૪૦૩ વર્ષ ૧૯૭૦ થી રજીસ્ટ્રર થયેલ છે. અને વીલમાં દર્શાવેલ બાઇ લખીની હયાતીમાં જ વારસાદારો ઠાકોરભાઇ ડાહ્યાભાઇ, જયંતીભાઇ ડાહ્યાભાઇ અને નરેશભાઇ મગનભાઇ, મુકેશભાઇ મગનભાઇ એ પ્રત્યક્ષ કબજેદાર અને વારસાદાર છે. એવો હુકમ નાયબ કલેકટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંતસાહેબશ્રી દ્રારા આપવામાં આવેલ અને ત્યારથી નોંધ નં. ૭૭૮ થી પ્રમાણીત થયેલ.

- ત્યારબાદ તાઃ ૦૯/૦૨/૧૯૮૬ ના રોજ ભાઇઓ ભાગ થતા આ જમીન મીલકત માંથી નરેશભાઇ મગનભાઇ અને મુકેશભાઇ મગનભાઇ ને બીજી જમીન ભાગમાં આવતા આ જમીન માંથી સામુહિકપણા માંથી નામ કમી કરવા બાબતની નોંધ અરજી કરવામાં આવી જે નોંધ નં. ૮૨૮ તાઃ ૦૯/૦૨/૧૯૮૬ થી ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રક અને રેવન્યુ રેર્કડ માં નોંધ પાડવામાં આવી જે પ્રમાણિત છે અને ત્યારથી ઠાકોરભાઇ ડાહ્યાભાઇ અને જયંતીભાઇ ડાહ્યાભાઇ સદરહુ મીલકતના કબજેદાર અને માલિક મુખત્યાર છે. ત્યારબાદ તાઃ૨૦/૧૨/૨૦૦૬ માં સહભાગીદારીમાં નામ દાખલ કરવા બાબતની અરજી કરવામાં આવી જેમાં ઠાકોરભાઇ ડાહ્યાભાઇના વારસદારો પૈકી સવિતાબેન ઠાકોરભાઇ, ભદ્રેશભાઇ ઠાકોરભાઇ, સુરેશભાઇ ઠાકોરભાઇ, જતીનભાઇ ઠાકોરભાઇ, અજયભાઇ ઠાકોરભાઇ વગેરેના પેઢીનામું, પંચકયાસનાં આધારે થયેલ સહભાગીદારીમાં નામ દાખલ કરવામાં આવ્યા જે નોંધ નં.૧૧૬૮ તાઃ ૨૦/૧૨/૨૦૦૬ ના ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકે તથા રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ પાડવામાં આવી જે નોંધ પ્રમાણીત છે.

- ત્યારબાદ તા.૨૩/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજ ઠાકોરભાઇ ડાહ્યાભાઇનુ અવસાન થવાથી અને તા.૨૪/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ સવિતાબેન ઠાકોરભાઇ પટેલ નું અવસાન થવાથી અને તાઃ૧૭/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ જતીનભાઇ ઠાકોરભાઇનું અવસાન થવાથી તેમના નામ કમી કરવા અને જતીનભાઇ ઠાકોરભાઇના વારસો સારીકાબેન જતીનભાઇ પટેલ તે જતીનભાઇ ઠાકોરભાઇ પટેલની વિધવા, કેની જતીનભાઇ પટેલ અને પ્રણવ જતીનભાઇ પટેલ નામો દાખલ કરવા અને મરણ થનાર નાં નામો કમી કરવા માટે થયેલ અરજી, મરણપ્રમાણપત્રો, પેઢીનામા, સોગંધનામા વગેરેના આધારે ગામ નમુના નં.૬ અને રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૨૬૪૩ વારસાઇ અરજીથી તાઃ ૦૨/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ વારસાઇ નોંધ પાડવામાં આવી અને તે પ્રમાણિત છે. આમ,ત્યારથી સદરહુ મીલકતમાં જયંતીભાઇ ડાહ્યાભાઇ, ભદ્રેશભાઇ ઠાકોરભાઇ, સુરેશભાઇ ઠાકોરભાઇ, અજયભાઇ ઠાકોરભાઇ, સરિકાબેન જતીનભાઇ પટેલ, કેની જતીનભાઇ પટેલ અને પ્રણવ જતીનભાઇ પટેલ માલીક મુખત્યાર, કબજેદાર, વહીવટકર્તા ચાલી આવેલ છે.
- સદરહુ જમીન મિલકતમાં શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્રારા ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ) માં મુળખંડ નં.૮૪ અને તેનો અંતીમ ખંડ નં.૮૪ યાને ફાયનલ પ્લોટ નં.૮૪ આપવામાં આવેલ છે. અને ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૨૧ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે. અને હાલ આ ટી.પી.સ્કીમને સુરત મહાનગર પાલીકા વિસ્તારમાં સમવિષ્ટ કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

- અને ત્યાર બાદ અમો આ જમીન મીલકત ના માલીકો એ ખેતીની જમીન મીલકત એક ભાગીદારી પેઢી (મે. દેવશ્રી રીયાલીટી) ને વેચાણ આપવાનું નકિક કરેલ અને તે આધારે સુરત કલેકટર સાહેબશ્રી ને જમીન મહેસુલ કાયદા ની કલમ ૬૩ હેઠળ વેચાણ આપવાની પરવાનગી ની અરજી કરતા મહેરબાન કલેકટર સાહેબશ્રી દ્વારા તા. ૧૩/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ નં. ૧૮૯૭/૨૨/૧૦/૦૦૨/૨૦૨૨ થી હુકમ આપેલ છે. અને તેની ગામ દફતરે નોંધ નં. ૨૬૯૮ થી પાડવામાં આવેલ છે. અને ત્યારબાદ કલમ ૬૩ ના હુકમમાં રહેણાંક ના બદલે બહુહેતુક માટે ની પરવાનગીના સુધારા હુકમ તા.૧૩/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તેની ગામ દફતરે નોંધ નં.૨૭૦૮ થી તા.૦૫/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત છે.

- ત્યારબાદ સદરહુ મીલકતમાં વેચાણ પરવાનગી ના હુકમ આધારે અમો જમીન માલીકો (૧) જયંતિભાઇ ડાહ્યાભાઇ પટેલ (૨) ભદ્રેશભાઇ ઠાકોરભાઇ પટેલ (૩)સુરેશભાઇ ઠાકોઇભાઇ પટેલ (૪)અજયભાઇ ઠાકોરભાઇ પટેલ (૫)સારીકાબેન જતીનભાઇ પટેલ (૬) કેની જતીનભાઇ પટેલ (૭) પ્રણવ જતીનભાઇ પટેલ વગેરેના ઓએ ના જમીન મીલકત તા. ૧૫/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ ચોર્યાસી તાલુકા સબ રજીસ્ટર કચેરીમાં વેચાણ દસ્તાવેજથી દસ્તાવેજ નંબર : ૭૩૩/૨૦૨૨ થી મેમર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી ના તરફે તેના ભાગીદારો (૧) અશોકભાઇ ગોપાળભાઇ પટેલ (૨) હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ (૩) ડેનીશ બટુકભાઇ પટેલ (૪)મનજીભાઇ શામજીભાઇ સવાણી (૫) યોગેશભાઇ ભીમજીભાઇ ગોહિલ (૬) ૠતુલ પરસોત્તમભાઇ ઠુમ્બર (૭) નિલકંઠ ઝવેરભાઇ વિરડીયાને વેચાણ આપી છે અને તેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રાકે તથા રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં.૨૬૯૯ તા.૧૫/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવી જે નોંધ પ્રમાણીત છે.

- ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં અરજદાર મેમર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી ના તરફે અને તેના વતી ભાગીદારો એ અરજીથી ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ -૧૮૭૯ ની કલમ - ૬૫ હેઠળ બીનખેતી - બહુહેતુક ઉપયોગ માટે પરવાનગી મેળવવા અંગેના મે.કલેકટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની કચેરી સુરતને અરજી કરતા તે પરવાનગી હુકમ નં. ૨૫૯૩/૨૨/૧૦/૦૦૨/૨૦૨૨ તા. ૨૮/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ હુકમઆપેલ છે. તેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રાકે તથા રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં.૨૭૧૮ તા.૨૦/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ પાડવામાં આવી જે નોંધ પ્રમાણીત છે.

- ત્યારબાદ મજકુર જમીન મીલકતમાં બાંધકામની પરવાનગી મેળવવા સુરત મહાનગર પાલીકા દફતરે અરજી કરતા બાંધકામ મંજુરી તા.૨૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ હુકમ નં.T.D.O./DP/No.077 થી મેળવેલ છે.

- સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ માલીકીની કબજા ભોગવટાવાળી છે, જેનો અમો બીજા પક્ષનાને દરેક પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા કરી સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર હોઇ નીચે દર્શાવેલ અવેજ બદલ સદરહુ મિલકત જેનું વિગતે વર્ણન શિડયુલમાં જણાવ્યા મુજબનું છે, તે સદરહુ મિલકત તેના ઓનરશીપના તમામ હકકો સાથે તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપી માલીકી હકકે તમારા પ્રત્યેક્ષ કબજા ભોગવટામાં આજરોજ સ્થળ ઉપર સુપ્રત કરેલ છે, તે સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા કબુલ રાખ્યું છે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

આમ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ વણકલા ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૩ થી નોંધાયેલી જમીન, જેનુ ૭/૧૨ પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે ૦-૫૮-૬૮ હે.આરે.ચો.મી યાને ૫૮૬૮ ચો.મી અને આકાર રૂપિયા ૮.૨૫ પૈસા છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૦ , ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૮૪ આપવામાં આવેલ છે.તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૨૧ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ બીનખેતીની જમીન ઉપર મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી (૧) શ્રી અશોકભાઇ ગોપાળભાઇ પટેલ (૨) શ્રી હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ (૩) શ્રી ડેનીશ બટુકભાઇ પટેલ (૪) શ્રી મનજીભાઇ શામજીભાઇ સવાણી, (૫) શ્રી યોગેશભાઇ ભીમજીભાઇ ગોહીલ , (૬) શ્રી ઋતુલ પરસોત્તમભાઇ ઠુમ્બર , (૭) શ્રી નિલકંઠ ઝવેરભાઇ વિરડીયા ચાલી આવેલા છે.

આમ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત ડિસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબ ડસ્ટ્રીકટ, મોજે વણકલાના સર્વે/બ્લોક નંબર ૬૩ થી નોંધાયેલી જમીન, જેનુ ૭/૧૨ પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારેજેનુ ૭/૧૨ **પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે ૦-૫૮-૬૮ હે.આરે.ચો.મી યાને ૫૮૬૮ ચો.મી** અને આકાર રૂપિયા ૮.૨૫ **પૈસા** છે. જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર** ૩૦ , **ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ** ૮૪ આપવામાં આવેલ છે.તે **ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૨૧ ચો.મી. વાળી** તે બહુહેતુકવાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે હાઇરાઇઝડ બિલ્ડીગ બાંધકામ પરવાનગી નંબર T.D.O/DP/NO.077 તારીખ ૨૧-૦૪-૨૦૨૩, તથા મંજુર થયેલી બિલ્ડીગ પ્લાન સહીતના હકકો વાળી બિનખેતીની જમીન **મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી** સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર બનેલા છીએ, અને તેની ઉપર અમો બીજા પક્ષનાએ ધી કેપીટલ નામથી ઓળખાતી ઇમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે, એણી વિગતે, અમો બીજા પક્ષના **મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી** થી , મજકુર મિલકતના ટાઇટલ્સ સંપુર્ણ બને છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરનાં હકક, ઇલાખા તથા હિત સંબધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંર્પુણ રીતે પુર્ણ કરવામાં આવી છે. આ યોજનાને ધી કેપીટલ નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં બાંધકામ કરવા માટેનાં પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ રજુ કરેલા. જેનાં અનુસંધાનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા ફેઝ-.......... માં ...., ... અને.......... બિલ્ડીગો અંગે રજાચિઠ્ઠીનંબર : T.D.O/DP/NO.077 તારીખ ૨૧-૦૪-૨૦૨૩ નાં રોજ પ્લાન મંજુર કરીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે - આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ -૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પાડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(ઘ) પ્રમોટરે આ યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... થી તારીખ .... નાં રોજ નોંધણી કરાવેલ છે, જેની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ચ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો વિગેરે આર્કિટેકટ .... (TDO/ /) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવમાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંર્પુણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર " દેવશ્રી આઇકોનીક " (Devshree Iconic) નું આયોજન કરેલ છે / કરવામાં આવશે, તેનાં માલિકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરનાં ઉતારા વિગેરેની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીર્પોટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકાની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે- આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટી ને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર મિલકત તથા યોજનાની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ટ) પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત મંજુર થયેલ પ્લાન વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતી હુકમ પ્રમાણે પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં પ્રમોટરે નિયમસરનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવાનું રહેશે.

(ઠ) એલોટીએ " દેવશ્રી આઇકોનીક " (Devshree Iconic) નાં નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ નીચે શિડયુલ -૨ માં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવેલ મિલકત ખરીદવા માટે અરજી કરેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે,જેમાં સોસાયટીનાં કોમન રસ્તા, પાર્કિગ , ટેરેસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

(ડ) પક્ષકારો અરસ- પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક- બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનાં અમલને આધિન રહીને કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારા વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર મિલકત વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા - ક માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ - ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... **મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

તેથી હવે અરસ-પરસ રજુઆતો તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળની બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: શરતો : -

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધિન ઉપરોકત ફકરા - ઠ માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જે જમીનનું શિડયુલ-૧ માં સંર્પુણ વર્ણન આપેલ છે તથા શિડયુલ-૨ માં મિલકતની વિગત સામેલ કરવામાં આવેલ છે. જયારે શિડયુલ-૩ માં સહિયારી સુવિધાઓ વિગેરેનું વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જમીનની કિંમત, સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સગવડતાઓનાં (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજ જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતાનાં ખર્ચે તેમજ પોતાનાં નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) મજકુર મિલકત ક્ષેત્રફળ શિડયુલ-૨ માં દર્શાવેલ છે. જેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................ /- અંકે રૂપિયા .... પુરા થયા છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્રારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો- વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ર્ચાજનો વધારો કરે સમક્ષ સત્તાધિકાર દ્રારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) એલોટીએ પ્રમોટરને એડવાન્સ/બાના તરીકે નીચે મુજબની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

અ.નં.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧.				
૨.				
			કુલ રકમ:-	

ઉપરોકત રકમ કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે ગણવાની રહેશે. જયારે બાકી રહેતી રકમ એલોટીએ નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબકકો
૧	બુકીગ સમયે	૧૦ %
૨	વેચાણ કરાર / કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦ %
૩	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫ %
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦ %
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, આઉટર પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ લાઈન, ડોર / શટર, વિન્ડો, ફલોરીગ લેવલ	૭૫ %
૬	દાદર, લીફટ, વોલ ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦ %
૭	સેનેટરી ફીટીગ્સ, એલીવેશન, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫ %
૮	લીફટ, વોટર પંપ, ટેરેસ ઇલેકટ્રીક ફીટીગ્સ	૯૫ %
૯	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત પહેલા)	૧૦૦ %

ચુકવણીની પધ્ધતી :- આ કરારની શરતોને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાનાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવણી કરવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) -(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરેમાં કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયાં બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર 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 પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાં બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાં બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજનાં દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નંબર (૧.૪) માં કબુલ કર્તા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, (એ) એલોટીને તેણે ખરીદેલ મિલકત સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ - તે સહિતનાં તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળી કાયદા હેઠળ/ કંપનીનાં કાયદા હેઠળ/એસોશીએશનની/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 ૭ દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીનાં સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા મુદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા - તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ,ભાડુ,મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સમક્ષ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે પેટે તમામ ખર્ચાઓ એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલકતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખચ,ની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેનાં પર વ્યાજ, તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સમક્ષ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેનાં માટે તે જવાબદાર રહેશે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(૨) પ્રમોટરને ચુકવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાંપાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઇપણ વાંધો / માંગણી /અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) સમય એ અગત્યનું સત્વ છેઃ પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ, કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો તેમજ એલોટીનો એસોસીએશનને સામાન્ત સુવિધાનાં વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુર્ણ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર (૧.૪)-(ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી કે વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગરેચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) તેમજ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ, ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૧૪૦૭૨.૬૫ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રાણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયત્રાંણ નિયમનોમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઇ શકે છે તે અપેક્ષિત વધુ ૭૬૮૯.૩૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. મેળવીને ૬૩૩૭.૮૦ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે આયોજક પ્રમોટર જાહેર કરે છે. કે ઉકત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે પરીયોજનાની જમીન ઉપર હાલ ૧૪૦૭૨.૬૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને યુનિટનુ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે, એવી સમજના આધારે ઉકત મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે, તેમજ પહેલા પક્ષનાઓને વેચાણથી આપેલ બિલ્ડીગનું બીયુસી આવ્યેથી તે બિલ્ડીગ પરત્વે બીજા પક્ષનાઓના આવા પ્રકારના કોઇ હકક અધિકાર રહેશે નહી. આ ઉપરાંત સમગ્ર પોજેકટની સોસાયટી રજીસ્ટર્ડ થયેથી તથા પ્રોજેકટના સમગ્ર બિલ્ડીગોનુ બીયુસી આવ્યેથી સદર પ્રોજેકટમાં બીજા પક્ષનાઓના એફ.એસ.આઇ. સંબધિત કોઇપણ જાતના હકક અધિકાર રહેશે નહી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

સદરહુ પ્રોજેકટમાટે વપરાશનું (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ ફ્લેટ / મિલકતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્યવે રીવાઇઝ કરાવી શકશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. 'એસોશીએશન ઓફ એલોટી' એટલે કે સોસાયટીની રહેશે. પરંતુ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી કે એફ.પી. મળે અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી. નુ ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપુર્ણ માલિકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તેવા વધારાના એફ.પી. મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. ની સંપુર્ણ માલિકી પ્રમોટર એવા અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) મિલકતનાં કબનજાની કાર્ય પધ્ધતિ :-

(૫.૧) પ્રમોટર મિલકતનો કબજો **તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૯** નાં રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની મિલકત રદ ન કરાવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, અતિવૃષ્ટિ, અનાવૃષ્ટિ, આગ, વાવઝોડું, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે, સરકાર અગર કોઇ જાહેર સમક્ષ અધિકારી અગર કોઇ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે, બાંધકામનાં વપરાશમાં જરૂરી મટીરીયલની ડિલીવરીનાં કારણે, ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં ત્રાહિત વ્યકિત દ્રારા વાંધો ઉપસ્થિત થવાનાં કારણે, કોઇ ઇન્ડસ્ટ્રીયઝની હડતાળનાં કારણે, કોઇપણ ઇસમ દ્રારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદ કે દાવા-દુવીનાં કારણે સ્થાવર મિલકતનાં પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય , તેમજ વિંલબ થયા તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટરની કનેથી વ્યાજની રકમ મેળવવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૫.૨) સમક્ષ સત્તાધિકારીની કનેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ દીવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરશે.

પરંતુ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંબાલી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... **મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સી તમામ અનામતી તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું,મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીનાં ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવીને તથા દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(પ.૩) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હકકને કોઇ હાનિ પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં ૩ હપ્તા ચુકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકાશે તથા એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાલીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે ૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો/નિયમોનાં ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી/માનવસર્જીત આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયાં બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનાં પ્રમોતર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટાં થશે.

(પ.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણેએલોટીને પોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. એલોટી કબુલ / કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં પરત કરશે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(૬) એલોટીનો મિલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ,બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને ૧૫ દિવસમાં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે ૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાનાં ૩૦ દિવસમાં બાકીનાં અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ધળ જાય, તો પ્રમોટર આ કરાર રદ કરીને સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેનાં અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની પોતાનાં હિસ્સાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે. એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ સદર રકમ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ ગણવાનું નથી. મજકુર રકમ એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત : ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમ એરીયા)સહિત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંર્પુણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો ચાલી આવેલ નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા મિલકત સંબધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(ઇ) પ્રોજેકટ, જમીન તથા મિલકત સંબધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે અને કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશાં, પ્રોજેકટ, જમીન, મિલકત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશાં કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય છે, તે જમીન સંબધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, કે જેનાથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મિલકત સંબંધી હકકોને અસર થયા કે હાનિ થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) પ્રમોટરે સરકારી લેણું, ચાર્જ,કરવેરા,પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધે સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી તરફથી કોઇ ધારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) હેઠળ પ્રમોટરને નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે, તે કે કરાર કરે છે કે :

(એ) કબજો સાંભાળ્યા બાદ એલોટી કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં મિલકત રાખશે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(બી)એલોટી પોતાની મિલકતમાં જેખમી તથા ળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલેટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનના કારણે પ્રોજેકટનાં કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી દ્વારા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીત મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. પ્રોજેકટને નુકસાન થાય, તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મિલકત તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો ગટર, મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ)પ્રોજેકટનાં મોખરાનાં ભાગ ઉપર, મુખ્ય દ્રારે અથવા પ્રોજેકટનાં આઉટર હિસ્સામાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ એલોટીએ કરવાનો નથી. એલોટીએ પ્રોજેકટનાં બહારનાં હિસ્સામાં, બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓનાં રંગકામાં બદલાવ કરવાનો નથી તથા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એફ) એલોટી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા કચરા, એઠવાડા તથા કોઇ નકામી વસ્તુ રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી. તેમજ સરકારના નિયમ મુજબ કચરો અલગ - અલગ યાને સુકો કચરો અલગ અને ભીનો કચરો અલગ - અલગ રાખશે અને આપવાનો રહેશે.

(જી) પ્રોજેકટને સંબધીત સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબધીત ફાળે આવતી તમામ રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા, સરકાર અથવા કોઇ જાહેર સત્તા મિલકતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય, તો પોતાનાં હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) મિલકતનાં દસ્તાવેજ બાબત : આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલકતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યાં બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્રોજેકટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતું એલોટી

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્‌ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇનાં અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સમક્ષ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) ક્ષતીની જવાબદારી : એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇપણ ક્ષતિનાં કિસ્સામાં એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાનાં ૫ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી સાપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની કનેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તને અને સેવાની જોગવાઇઓ કે જે પ્રમોટરનાં કંટ્રોલ બહાર હોય, તે માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૧) સંપુર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી - સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક : એલોટી મિલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમનાં દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતોને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓનાં પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે પ્રોજેકટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર : પ્રમોટર/મેઇનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગરેજ, બંધ પાર્કિગ જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેકટ/મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(૧૩) સર્વિસનો વપરાશ : પ્રોજેકટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ,વીજળી સબ- સ્ટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર,ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા , પમ્પરૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ વિગેરેનો મંજુર પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગામાં એલોટીને સર્વિસ એરીયાની અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે જગ્યા પાર્કિંગ માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) મિલકત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત : અલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી પોતાના ખર્ચે કરશે તેમજ સંબધીજીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ,નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તે કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લધંન થાય તે રીતે બદલાવ,ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

અલોટી મિલકતમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખસેડશે નહી કે દુર કરશે નહી.પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા અસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાની કે હાનિ માટે પાત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) અલોટી દ્વારા કાનુન,નિયમ વિગેરેનાં પાલન બાબત : અલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુન, નિયમ, જાહેરાત તથા તમામ જવાબદારી સાથે આ કરાર કરે છે.અલોટી બાહેંધરીપુર્વક લખી આપે છે કે આ મિલકત સંબધીત સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો,અધિગ્રહણ ,માંગણી , સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી : પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી,પરંતુ જો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં અલોટીનાં હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સંબંધીત રાજયનાં મિલકત ઓનરશીપ કાનુન : પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે.પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા-નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... **મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(૧૮) બંધનકારક અસર : પ્રમોટર આ કરાર અલોટીને મોકલી આપે ત્યારથી ૩૦ દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે અલોટી દ્રારા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત ન કરવામાં આવે તથા પ્રમોટર દ્રારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થશે નહી.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર : આ કરારને તેનાં પરિશિષ્ટ સહિત સંર્પુણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે.આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, અલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર,મૌખીક યા લેખીત જે કાંઇ આ મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાનો હકક : બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઇઓ ઉત્તરોતર અલોટીને લાગુ થશે : બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ સંબંધીત સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ તથા ઉત્પન્ન થતી તમામ જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર મિલકતનાં એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં તમામ બાહેંધરીઓ તેનાં ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત : આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો તે આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે.આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કાયદા તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરીની ગણતરીની પધ્ધતી : જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે. ત્યાં તે તમામ કુલ વપરાસ/કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર અલોતીએ ર્ખચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) વધારાની ખાત્રી : બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગાવઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારના કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરીને તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ : પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેનાં અધિકૃત ઇસમ દ્વારા સહી થયાં પછી અથવા એલોટી તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી થયેથી તથા તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયેથી સંર્પુણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી : એલોટી અગર પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદા માં સબ-રજીસ્ટ્રારક કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ : આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે,તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાયા મુજબ.

(૨) પ્રમોટરનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાયા મુજબ.

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામાંમાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે.તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીએ યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટી : જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ર્ખચ : આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ર્ખચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ : આ કરારની શરતો સંબંધી તથા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં ર્અથધટન,શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક 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.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... **મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

મજુકર " દેવશ્રી આઈકોનીક " (Devshree Iconic) માં સદરહું મિલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેજ, દાદર એરીયા, લીફટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર) તેમજ બાકીનો એરીયા .... ચો.મી. છે (જેમાં વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી. નો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપથી પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા - કકરાવવાના નથી અને કરે - કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા : આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતાં હકક તથા જવાબદારીઓ જે-તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) **લીફટ :**

(૧) પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાયસન્સ,લીફટની ગુણવત્તા,કરીગરી,વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય,તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે.જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(૨) સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે.જો સોસાયટી લીફતના રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૩૩) આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાની અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગનાં કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઈ પટેલ**

માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલાત મો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકત્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા તેની કંપની,તેનું ઇન્ટોલેશન,તેની કામગીરી,તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.ઉપરોકત જણાવેલ કામાં કોઇ ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે તમો પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

શિડયુલ-૧
(પ્રોજેકટવાળી જમીનની વિગત)

ગુજરાત રાજયના **સુરત** ડિસ્ટ્રીકટ **ચોર્યાસી** સબ ડિસ્ટ્રીકટ, મોજે **વણકલા** ના **સર્વે/બ્લોક નંબરઃ** ૬૩ થી નોંધાયેલ જમીન, જેનુ ૭/૧૨ પ્રમાણે **ક્ષેત્રફળ સુમારે ૦-૫૮-૬૮ હે.આરે.ચો.મી યાને ૫૮૬૮ ચો.મી** અને આકાર રૂપિયા ૮.૨૫ પૈસા છે. જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૦ (વણકલા-ઓખા-વિહેલ), એફ.પી.નં.૮૪** આપવામાં આવેલ છે. **તે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૫૨૧ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ બીનખેતીની જમીન ઉપર મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢીના** દ્વારા બાંધકામ કરેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની હાઇરાઇઝ ઇમારત જે **"દેવશ્રી આઇકોનીક"** (Devshree Iconic) નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ::- પાર્કિગ, સીડી, લીફટનુ બાંધકામ કરેલ છે.
પહેલા માળ થી .... માળ::- રહેણાંકના ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ સદરહુ **"દેવશ્રી આઇકોનીક"** (Devshree Iconic) નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગમાં કુલ્લે .... ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે.

:ચર્તુદિશા::

ઉત્તર :
દક્ષિણ :
પુર્વ :
પશ્ચિમ :

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

-:: પરિશિષ્ટ-૨ (ફલેટ) ::-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ ઇમારત કે જે "દેવશ્રી આઇકોનીક" (Devshree Iconic) નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની હાઈરાઈઝ બિલ્ડીગો પૈકી બિલ્ડીગ નંબર : .... માં આવેલા ફલેટો પૈકી ....માં માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** વાળી મીલકત, **જેનુ રેરા મુજબનું કારપેટ એરીયા** મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે.........સ.ચો.ફુટ યાને.........**સ.ચો.મી., જેમાં વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી.. સહિત કુલ્લે** બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનુ ક્ષેત્રફળ સુમારે.........સ.ચો.ફુટ યાને.........સ.ચો.મી. છે. મજકુર મિલકત તેને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સા સહીત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હકકો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

-::પરિશિષ્ટ-૩::-

(સમગ્ર બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧.. ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘણી જમીન.
૨.. ભોંયતળિયે આવેલ પાર્કિગ તથા ખુલ્લી જગ્યા.
૩.. સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ.
૪.. લીફટ
૫.. સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સ્પોટીંગ વોલ.
૬.. ગટર કનેકશન.
૭.. પ્લમ્બીંગ વર્ક.
૮.. ગેસ જોડાણ.
૯.. પાણી જોડાણની લાઇનો.
૧૦.. વીજળી જોડાણ.
૧૧.. સામાન્ય અગાસી.
૧૨.. ચાલી.
૧૩.. પેસેજ.
૧૪.. બહારની દિવાલ.
૧૫.. અગાસી.
૧૬.. આંતરીક એપ્રોચ રોડ.
૧૭.. સીકયોરીટી કેબીન.
૧૮.. સ્ટ્રીટ લાઇટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ
૧૯.. કોમન ડ્રેનેજ લાઇન
૨૦.. ઈમારત કોમન લાઇટવિગેરે.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્યમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમું સુવિધાઓ કોઇપણ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ) હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે તે માલિકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારીને તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં બીનકેફ હાલતમાં કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઇને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમો અમારી સહી કરી આપી છે.

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

મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને
વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...   ....

....
હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષના ની સહી
	.... **મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**

વેચાણ કરાવી લેનાર અને કરી આપનારની યાદીઃ-

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ કરી આપનાર :-

મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે..... **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**	**ફોટો**	**ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન**

પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ વેચાણ રાખનારાઃ-

	ફોટો	**ડાબા હાથના અગુંઠાનું નિશાન**

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષના ની સહી**
	.... મેસર્સ દેવશ્રી રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **હર્નીશ અશોકભાઇ પટેલ**