:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

સવંત ૨૦૭૯ ના .... ને, વાર : .... તા............ને, માહે : ...., સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને....

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :-</u>

...

ઉ.આ.વ.-............, ધંધો-.......,

ઠે. ....

((જેઓને હવે પછી આ કરારમાં પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારા પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જોગ લી.

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના યાને જમીન માલીક :-</u>

રીતેષ જીવાભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ.-૫૦, ધંધો-વેપાર,

ઠે.૧૬-૧૭-૧૮, શીવાંગી બંગલો, હોટલ હોલી ડે પાસે, ઉમરા, સુરત.

((જેઓને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષના યાને વેચનારા યાને જમીન માલિક અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજા પક્ષના યાને વેચનારા પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

તથા

<u>**ત્રીજાપક્ષના યાને ડેવલપર્સ/ પ્રમોટર્સ :-**</u>

સીલ્વર સ્ટોન ઈન્વેસ્ટમેન્ટ એલએલપી
[SILVERSTONE INVESTMENT LLP]
પાન નં.ADGFS 8123B
જે એલએલપી એકટ ૨૦૦૮ હેઠળ નોંધાયેલી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ છે.જેનો રજી.નં. AAI-4692 **છે.જેનુ ઠેકાણું : દુકાન નં.૩૭૮, કોહીનૂર ટેક્ષટાઈલ માર્કેટ,રીંગરોડ, સલાબતપુરા, સુરત-૩૯૫૦૦૨ છે. તેના વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર -**
રીતેષ જીવાભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ.-૫૦, ધંધો-વેપાર તથા ખેતી,
ઠે. ૧૬-૧૭-૧૮, શીવાંગી બંગલો, હોટલ હોલી ડે પાસે, ઉમરા, સુરત-૩૯૫૦૦૭.

((જેઓને હવે પછી આ કરારમાં ત્રીજા પક્ષના યાને ડેવલોપર્સ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં ત્રીજા પક્ષના યાને ડેવલોપર્સ પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

આથી આપણે પક્ષકારો આ કરાર કરી જણાવીએ છીએ કે :-

નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત (જેને હવે પછી સદરહુ મીલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલી છે.) હમો બીજા પક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે અને મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર બીજા પક્ષનાના નામે ચાલે છે અને સદરહું જમીન બાબતે બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપ્યો છે અને જમીનનો વિકાસ કરવા માટે જમીનનો કબજો પણ તે કરારની શરતોને આધિન ત્રીજા પક્ષનાને સોંપેલો છે.

ત્રીજા પક્ષનાએ સદરહું જમીન ઉપર રહેઠાણનું એપાર્ટમેન્ટ બાંધવાની યોજના બનાવેલી છે અને તે યોજનાના પ્લાન સુરત મહાનગર પાલીકાની કચેરીમાં નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૨૭૯, તા.૨૯.૦૩.૨૦૨૩,,

તા...................... ના રોજથી મંજુર કરાવેલા છે. ત્રીજા પક્ષનાવાળાઓએ આ યોજનાને "અકાસીયા" નામ આપેલું છે.

ત્રીજા પક્ષનાઓ આ યોજનાના પ્રમોટર તરીકે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ સને-૨૦૧૭ હેઠળ નં.PR...................................... થી તા...................... ના રોજ રજીસ્ટર કરાવેલ છે. ત્રીજા પક્ષનાઓ સદર યોજનાના પ્રમોટર છે અને તે અંગેની તમામ સર્વે જવાબદારી સ્વીકારે છે.

સદરહુ મીલકત ખરીદવા માટે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા ત્રીજા પક્ષનાને સહમતી આપેલી છે અને સદરહુ મિલકત ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલી શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કર્યુ છે અને તે તમામ શરતોએ પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલી છે અને તે આધિન આપણે પક્ષકારોએ આ કરાર આજરોજ કર્યો છે.

:: શરતો ::

(૧) સદરહું મિલકતની કિંમત રૂા......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા ઠરાવવામાં આવી છે. જે આપણે પક્ષકારોની સહમતી છે. સદરહું પુરેપુરી રકમ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે અને તે રકમમાંથી ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાનો હીસ્સો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનો રહેશે.

(૨) આ કરારના બાના તરીકે કુલ અવેજના ૧૦ % રકમ રૂા..................../- પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે સહી અને જેની ત્રીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે.

ક્રમ	બેંકનુ નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
				રૂા.........../-

(૩) બાકીનો વેચાણ અવેજ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાનો છે.

ક્રમ	વિગત	ટકા
૧.	આજરોજ (રજી સાટાખત વખતે)	કુલ અવેજની રકમના ૨૦ ટકા
૨.	પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૧૫ ટકા
૩.	(૧) ૧ થી ૭ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી (૨) ૮ થી ૧૪ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૧૫ ટકા કુલ અવેજની રકમના ૧૦ ટકા

૪.	દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫ ટકા
૫.	સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫ ટકા
૬.	પ્લંબીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૫ ટકા
૭.	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજની રકમના ૧૦ ટકા
૮.	કબજો તૈયાર થયેથી (કમ્પલીશન સર્ટી વખતે)	બાકીની ૫ ટકા રકમ

ઉપર જણાવેલા શીડયુલ મુજબની રકમમાં વધારો ઘટાડો કરવાની સત્તા ત્રીજા પક્ષનાની જ રહેશે.

(૪) પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના કનેથી સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું નક્કી કર્યુ છે અને તેની મુક્ત સંમતિ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને આ અગાઉ આપી છે અને પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા બાલ્કની/વરંડા એરીયા ધોવાની ચોકડી વિગેરે તમામ માપની ચકાસણી મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ચકાસી લીધેલી છે તથા કોમન વિસ્તાર, કોમન ખુલ્લી અગાસી, ખુલ્લુ તથા બંધ પાર્કિંગ તમામ કોમન ફેસીલીટીની વિગતો મંજુર પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાનમાં જોઈ તપાસી લીધેલી છે. અને તેના સ્પેસીફીકેશનમાં કોઈ તર તકરાર હમો પહેલા પક્ષનાને નથી અને તે તમામ વિગત પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસીને, સમજી વિચાર્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના કનેથી ઉપરોક્ત જણાવેલ અવેજ નક્કી કરી સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કર્યુ છે. અને તેમાં પહેલા પક્ષનાની સંપૂર્ણ સંમતિ છે સહી.

(૫) સદરહુ મિલકત હાલ જે ફાયનલ કારપેટ એરીયા જણાવીને વેચાણ આપેલ છે તે બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કારપેટ એરીયા ત્રીજા પક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને મેળવી આપવાનો રહેશે અને જો નક્કી થયેલ કારપેટ એરીયાથી ૩% થી વધુ થશે તો તેની ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત તમો પહેલાપક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. તેમજ નક્કી થયા કરતાં ૩% થી

ઓછો કારપેટ એરીયા થશે તો ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત ત્રીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(૬) સદરહુ મિલકતની નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઈલેક્ટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના તમામ ચાર્જીસ (કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાકટર અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી. ના નાંણાની રકમ, વિશેષ ધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, મહેસુલ, સોસાયટી એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ, લીગલ ડોકયુમેન્ટ ફાઈલ ચાર્જીસ, ગેસ લાઈન, સેફ્ટી ગ્રીલ, જી.એસ.ટી., તથા જે તે સમયના પ્રર્વતમાન ટેક્ષ વિગેરે તમામ ટેક્ષ તથા વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. જેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતનું બીયુસી મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોપાય ત્યાં સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ત્રીજા પક્ષના, પહેલાપક્ષના પાસેથી વસૂલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૭) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલી મીલકતમાં ભવિષ્યમાં વિકાસ ચાર્જીસમાં સરકારી/અર્ધ સરકારી નિતિ નિયમોમાં જે કોઈ વધારો થાય તે તમામ વધારો પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવવાનો છે સહી.

(૮) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો પુરેપુરુ પેમેન્ટ ચુકવી આપ્યેથી જોઈ તપાસી અને માપીને લઈ લેવાનો છે અને કબજો લીધા બાદ કોઈ તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૯) સદરહું વેચાણ રાખેલી મીલકત અંગે ત્રીજા પક્ષના જે સર્વિસ સોસાયટી બનાવે તેવા સભ્ય હોવાનું ફરજીયાત છે અને તેના તમામ નિતી-નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ હમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જ્યા સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી ત્રીજા પક્ષના જે મેઈનટેન્નસ નક્કી કરે તે તમો પહેલા પક્ષના ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે.

(૧૦) સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સોપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રકચરલની ખામી થયેલ હોય તો તે ત્રીજા પક્ષના પોતાના ખર્ચે કરાવી આપશે. પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ એસી, કીચન ચીમની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈલેક્ટ્રોનિક

કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીમ્બ-કોલમ-સ્લેબ-દિવાલ-પીલર-ફ્લોરીંગ-આર.સી.સી.પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજ માં તોડફોડ, સળિયા કટીંગ કે હોલ કટીંગ કરાવવા નહી અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રકચરલ ખામી ઉદભવે કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈપણ ખામી ઉદભવે તેવા કૃત્યો પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી અને તેવા કોઈપણ મેજર ફેરફાર કરવા પડે તો ત્રીજા પક્ષનાની લેખીત પરવાનગી તથા સદરહુ પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર વિગેરેની લેખિત પરવાનગીથી કરવાની છે સહી અને જો તેમ કરવા કરવામાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા કસુર કરવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી. સદરહુ મિલકતમાં ત્રીજા પક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

(૧૧) આ કરારમાં નકકી કરેલી મુદતમાં હમો પહેલા પક્ષના સદરહુ વેચાણ રાખેલી મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવામાં કસુર કરીએ તો જે તારીખે જે રકમ ચુકવવાની હોય તો તે તારીખે આ કરારની બાકી રહેતી રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2% દરે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનુ છે સહી. તે જ રીતે હમો વેચાણ રાખેલી મીલકતનો પુરેપુરો અવેજ પહેલા પક્ષના ત્રીજા પક્ષનાને ચુકવી આપે અને ત્રીજા પક્ષના સદરહું મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં કસુર કરે તો ચુકવેલી રકમ ઉપર MCLR+2% દરે વ્યાજ ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું છે અને જેમાં હમો પહેલા પક્ષનાની તથા ત્રીજા પક્ષનાની સંમતિ છે અને પહેલા પક્ષના જો બાકી ચુકવવાની રકમ ૩ મહિનાની અંદર ચુકવી નહી આપી તો બીજા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના આ કરાર રદબાતલ કરી શકે સહી તથા બાનાની રકમ જપ્ત કરી શકે સહી.

(૧૨) તે જ પ્રમાણે આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી પહેલા પક્ષના પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા રાજી અને તૈયાર હોય તેમ છતાં જો આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી બીજા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષનાના આ કરારનો વિશેષ અમલ કરાવી શકે સહિ.

(૧૩) સદરહું મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે સદરહું જમીનના માલીકોની સહી સંમતિ તથા મતા શાખ ત્રીજા પક્ષનાએ લાવી આપવાની રહેશે.

(૧૪) સદરહું મીલકતને લગતો વેચાણ દસ્તાવેજના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, ટાઈપીગ ઝેરોક્ષ વિગેરે તથા સર્વિસ સોસાયટી અથવા કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી વિગેરે બનાવવાનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનો છે સહી.

(૧૫) સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાને ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલવાળી આપેલ છે. સદરહુ મિલકત તળેની જમીનમાં આયોજીત મોનાર્ક રેસીડેન્સી પ્રોજેક્ટ અંગેના તમામ ટાઈટલ્સ તમોએ તપાસી લીધા છે જેથી ટાઈટલ અંગે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર તમોએ કરવા કરાવવાની નથી.

(૧૬) ત્રીજા પક્ષનાએ સદરહુ વેચાણ આપેલી મીલકતવાળો પ્રોજેક્ટ તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૮ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનો છે અને જો તેમાં કોઈ વધારો ઘટાડો થાય તો તે મુજબની જાણ ત્રીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરવાની છે સહી અને તે અંગેની વસવાટ પરવાનગી મેળવી સદરહુ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષનાનો નામે કરી આપવાનો છે સહી.

(૧૭) ત્રીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટનું કામ તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૮ સુધીમાં સંપૂર્ણ કરી સદરહુ મીલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો છે સહી અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર MCLR+2%વ્યાજ ચુકવી આપીશું.

(૧૮) સદરહુ મિલકતમાં ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન કે બાંધકામનો કબજો આપ્યા બાદ કોઈક સંજોગોસર કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પાણીથી પુર આવવા કે આગ કે વાવઝોડુ કે માનવસર્જીત આપત્તિઓ કે રમખાણો, યુધ્ધ વિગેરેના કારણે સદરહુ મિલકતના ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સમગ્ર જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે તે અંગે ત્રીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી કે રહેશે નહી. તેમજ ચાલુ પ્રોજેક્ટ દરમ્યાન સરકારી/ અર્ધ સરકારી કચેરીના નિયમો કે ટેક્ષમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર થાય તો તે પહેલાપક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

(૧૯) સદરહુ મીલકતમાં ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન જો કોઈપણ સંજોગોમાં કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પાણીથી પુર આવવા કે આગ કે વાવઝોડુ કે માનવસર્જીત આપત્તિઓ કે રમખાણો, યુધ્ધ વિગેરેના કારણે ત્રીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં અને મીલકતનો કબજો આપવામાં વિલંબ થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં ત્રીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવા માટે તેમજ મીલકતનો કબજો

આપવા માટે જે સમય નક્કી કરે તે સમયમર્યાદા પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશ અને પહેલા પક્ષનાએ તે અંગે કોઈપણ પ્રકારના વળતર કે વ્યાજ કે નુકશાની માંગવા હક્કદાર થશે નહી અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે યા કરાવે તો આ કરારથી તે રદબાતલ થાય સહી.

(૨૦) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીગમાં આવેલ છે તે **"અકાસીયા"** પ્રોજેક્ટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન તથા રાસુકી સગવડતા સાથે કોમન લાઈટો, ઈન્ટર કોમ, પાર્કીગ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, દાદર, પેસેજ, રીસેપ્શન, લીફ્ટ, જનરેટર, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી વિગેરે ત્રીજા પક્ષના તૈયાર કરી આપે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા વખતો વખતની મરમ્મત **"અકાસીયા"** પ્રોજેક્ટના તમામ હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાનો રહેશે. મજકુર **"અકાસીયા"** પ્રોજેક્ટની કોમન ઓપન પ્લોટ, સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીગને લગતા ગ્રામ પંચાયતના વેરા કે સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ **"અકાસીયા"** પ્રોજેક્ટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ ઉપરની સીક્યુરીટીઝ, કંપાઉન્ડ વોલ, કંપાઉન્ડ વોલમાં આવેલ લાઈટ પોલ, સોસાયટીના આર.સી.સી. રોડ, કોમન લાઈટો, ઈન્ટર કોમ, જનરેટર, લીફ્ટ, કોમન એરીયાની સફાઈ તથા સોસાયટી ડ્રેનેજ, વોટર લાઈન, જી.ઈ.બી. લાઈન વિગેરે જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, વેરાઓ તથા **"અકાસીયા"** પ્રોજેક્ટની બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણેની તમામ રાસુકી સુવિધા-સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમો પક્ષનાએ તથા **"અકાસીયા"** પ્રોજેક્ટના બાકીના સભ્યો તથા કબજેદાર તથા માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા **"અકાસીયા"** પ્રોજેક્ટના તમામ બિલ્ડીગની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા પાણીના પંપ સહીયારા છે. જેથી તમામ બિલ્ડીગના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ તેનો વપરાશ તેની જાળવણી સહિયારા ધોરણે કરવા કરાવવાની છે સહી.

(૨૧) ત્રીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલી મીલકત બહુમાળી ઈમારતનો ભાગ છે અને તે મીલકત અને તમામ કોમન ફેસીલીટીઓ અને તમામ જગ્યાનો નિભાવ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને આપવાના છે સહી.

(૨૨) બીજા પક્ષનાઓ માત્ર જમીન માલીક છે અને ત્રીજા પક્ષનાઓ યોજનામાં જે સભાસદોની નોંધણી કરે તે સભાસદોની તરફેણમાં પ્રોજેક્ટનું બી.યુ.સી. મળે તે બાદ ફ્લેટ/એકમનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જમીન માલીક તરીકે વેચાણ દસ્તાવેજમાં જોડાઈ નિયત વેચાણ

ડઆવેજની રકમ ચુકતે મળેથી ફાળે પડતા હીસ્સાની જમીન વેચાણ આપવા સંમત છે અને તે પુરતા આ કરારમાં જોડાયા છે. રેરા કાયદા હેઠળની સર્વે જવાબદારી ત્રીજા પક્ષનાએ પોતે નિભાવવાની છે અને બીજા પક્ષનાની તેવી કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી.

(૨૩) આ કરારની બોલીયો તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિ ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન નિમવવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૪) આ કરાર હેઠળની જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અદ્રાય જોગવાઈઓ માદ્રાય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૫) જો કોઈ સંજોગોમાં આ સાટાખત રદ થાય તો તે અંગેના તમામ ખર્ચની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી અને તે થકી બીજા પક્ષનાને જે પણ કાંઈ નુકશાન થાય તો તે ખર્ચ/વ્યાજ/નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો તેવી નુકશાનીની રકમ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલી રકમમાંથી તેવી નુકશાની વસુલ મેળવી શકે સહી. અને તે સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના વિરૂધ્ધ પહેલા પક્ષના કોઈપણ કાયદાકિય કાર્યવાહી કે કલેઈમ કરી કરાવી શકાશે નહી.

(૨૬) આ કરારથી બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન સંબંધમાં હાલ અમલમાં નિયમ મુજબના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ 10177.07 ચો.મી. છે. અને પ્રાયોજકે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ ની અપેક્ષના આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચૂકવણી પર મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને 15265.61 ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રાયોજકે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 15192.79 ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સૂચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ ફક્ત પ્રાયોજકને મળેલ છે. અને તે પ્રમાણે પ્રાયોજક બાંધકામ કરવા હકકદાર છે. તેવી સમજૂતીને આધારે એલોટીએ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૭) બીજા પક્ષનાઓ માત્ર જમીન માલીક છે. યોજનાના પ્રમોટર યાને ત્રીજા પક્ષનાઓ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરે અને બી.યુ.સી. મેળવે તે બાદ પ્રોજેક્ટમાં નોંધાયેલા સભ્યોની તરફેણમાં ફ્લેટના

વિધીસરના વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષના એલોટીની તરફેણમાં કરી આપશે તેવા દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષનાઓ પણ જમીન માલીક તરીકે સામેલ થશે. જયાં સુધી બીજા પક્ષનાઓની જમીનની વેચાણ કિંમત પુરેપુરી ચુકતે મળે નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાઓ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જવાબદાર રહેશે નહી. રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ પ્રોજેકટ હેઠળની જમીન સહીયારી માલીકીની મીલકત ગણાશે અને તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાયેલા સભ્યોની સહકારી મંડળીની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. જમીન અવેજના પુરેપુરા નાણા ચુકતે મળ્યા હોય તે શરતે બીયુસી મળ્યા બાદ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેવી નોંધાયેલી મંડળીની તરફેણમાં કરી આપવા બીજા પક્ષનાઓ સમંત છે તેવા દસ્તાવેજોનો ખર્ચ જેવા કે સ્ટામ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે પહેલા પક્ષનાઓ ખરીદનાર સહીતના તમામ એકમ ધારકોએ ફાળો કરી ભોગવવાની રહેશે.

(૨૮) સદરહું પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નોંધાયેલો છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.........................., તા....................... છે.

(૨૯) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ પહેલા પક્ષના/એલોટીને સોંપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાની બીજા પક્ષના/પ્રમોટર ખાત્રી કરશે તથા ૩% મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે અને કારપેટ એરીયાની બીજા પક્ષના/પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની બીજા પક્ષના દ્વારા ખાત્રી થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો બીજા પક્ષના નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે MCLT+2% દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. પહેલા પક્ષનાને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો બીજા પક્ષના ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૩) માં કબુલ કર્યા મુજબ ગણવામાં આવશે.

(૩૦) બીજા પક્ષના/પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂકયા પછી તે મોર્ગેજ અથવા ફલેટ પર કોઈ ચાર્જ બનાવશે નહિ અથવા મૂકી શકશે નહિ અને જો આવા કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ બનાવવામાં આવે અથવા મૂકવામાં આવે તો તે સમયસરના કોઈ પણ અન્ય કાયદામાં રહેલી કોઈ પણ વસ્તુ હોવા છતાં આવા ગીરો અથવા ચાર્જનો અધિકાર પહેલા પક્ષના અને તેના હિતને અસર કરશે નહિ.

:: મિલકતની વિગત ::

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તાલુકા મજુરાના મોજે ગામ ડુમસના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૬૫૩ વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૮૭૦૧.૦૦ ચો.મી. છે. જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૭૭ (ડુમસ-ભીમપોર-ગવીયર) ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ૧૫૬ થી નોંધાયેલ છે. જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૫૫૫૬.૦૦ ચો.મી. છે. જેને સીટી સર્વે દફતરે વોર્ડ ડુમસ (બીનખેતી) માં સીટી સર્વે નોંધ નંબર : NA૬૫૩/પૈકીર તથા NA૬૫૩/પૈકી૧/પૈકીર આપવામા આવેલ છે તે જમીન ઉપર **"અકાસીયા"** નામના પ્રોજેકટ પૈકી નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત તથા બિલ્ડીગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક હિસ્સા સહીત દરોબસ્ત.

બીલ્ડીગ નં.	માળ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કાર્પેટ એરીયા રેરા મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	વોશ અને બાલ્કની એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	જમીનમાં ફાળે પડતો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.	ખુલ્લું પાર્કીંગ, કવર્ડ પાર્કીંગનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ખુલ્લી અગાસીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

			ચો.મી.	ચો.મી.	ચો.મી.	ચો.મી.

સદરહું આખા પ્રોજેક્ટની ચતુઃ દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૧૦ વાળી જમીન,

દક્ષિણે : લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૫૮/એ વાળી જમીન,

પૂર્વ : લાગુ રોડ,

પશ્ચિમે : લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૫૧ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૫૫/બી/૧ વાળી જમીન

એણી વિગતનું આ કરાર હમો બીજા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષનાએ પોતાના તન તથા મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં વાંચી વંચાવી સમજી વિચારી કરી આપ્યું છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમો બીજા પક્ષનાના તમામ વંશ વાલી વારસો તથા તમામ ટ્રાન્સફરી એસાઈની તથા અગ્રહકકધારી તથા અનુગામીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા થાય સહિ અને રહેશે સહિ.

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

<u>બીજા પક્ષના :-</u>

(રીતેષ જીવાભાઈ પટેલ) ----------------------------

<u>ત્રીજા પક્ષના :-</u>

સીલ્વર સ્ટોન ઈન્વેસ્ટમેન્ટ એલએલપી ----------------------------

[SILVERSTONE INVESTMENT LLP]

તેના વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર -

(રીતેષ જીવાભાઈ પટેલ)

પહેલાપક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :- ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

૧..

( )

ફોટો

૨..

( )

ફોટો

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને **ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

બીજાપક્ષના યાને જમીન માલીક :-

.... **(રીતેષ જીવાભાઈ પટેલ)**	***ફોટો***	

ત્રીજાપક્ષના યાને ડેવલપર્સ/ પ્રમોટર્સ :- **ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

સીલ્વર સ્ટોન ઈન્વેસ્ટમેન્ટ એલએલપી

[SILVERSTONE INVESTMENT LLP]

તેના વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર –

....

(રીતેષ જીવાભાઈ પટેલ)

ફોટો	