

:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

સવંત ૨૦૭૮ ના ને, વાર : તા.....ને, માહે :, સને ૨૦૨૧ ના
અંગેજી દિને....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :-

- (૧)
ઉ.આ.વ.- ધંધો-.....,
ઠે.
- (૨)
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, એક્ઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જોગ લી.

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર :-

સોમેશ્વર એવન્યુ પ્રા.લી.

(SOMESHWAR AVENUE PRIVATE LIMITED)

જે ઇન્ડિયન કંપનીઝ એક્ટ ૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલ છે. જેનો

રજીસ્ટ્રેશન નં.U45201GJ2013PTC073362,

તા.૧૫.૦૧.૨૦૧૩ છે અને તેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : કોહીનૂર

હાઉસ, સુરત સીટી જીમખાના સામે, પીપલોદ, સુરત.

પાન નં. AASCS 5446 D

જેના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડીરેક્ટર

રીતેશ જીવાભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ.-૪૮, ધંધો-વેપાર,
ઠે. ૧૬, શિવાંગી બંગ્લો, ઉમરા, સુરત.

((જેઓને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષના ચાને વેચનારા ચાને પ્રયોજક/માલીક અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજા પક્ષના ચાને વેચનારા પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટિવ્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

આથી આપણે પક્ષકારો આ કરાર કરી જણાવીએ છીએ કે :-

નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી સદરહુ મીલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલી છે.) હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે. અને સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાએ ખરીદવા માટે બીજા પક્ષનાને સહમતી આપેલી છે અને તે વિગતે સદરહુ મિલ્કત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલી શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કર્યું છે. અને તે તમામ શરતોએ પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલી છે અને તે આધિન આપણે પક્ષકારોએ આ કરાર આજરોજ કર્યો છે.

:: શરતો ::

- (૧) સદરહુ મિલ્કતની કિંમત રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા કરાવવામાં આવી છે. જે આપણે પક્ષકારોની સહમતી છે.
- (૨) આ કરારના બાના તરીકે કુલ અવેજના ૧૦ % રકમ રૂ...../- પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે સહી. અને જેની બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે.

ક્રમ	ખરીદ કરેલ મિલકતની અવેજની ચુકવણી %ટકા	બાંધકામનું લેવલ
૧	૧૦% સુધી	એડવાન્સ (બુકીંગ સમયે)
૨	૩૦% સુધી	સાટાખત/ વેચાણ કરાર થયા સમયે - બુકીંગ બાદ અને પ્લિથ પહેલા.
૩	૪૫% સુધી	બિલ્ડીંગના પ્લિથ પૂર્ણ થયેથી.
૪	૭૦% સુધી	વેચાણ આપેલ દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો આર.સી.સી પૂર્ણ થયા બાદ.
૫	૭૫% સુધી	વેચાણ આપેલ દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો ચણતર પ્લાસ્ટર પૂર્ણ થયા બાદ.
૬	૮૦ %સુધી	વેચાણ આપેલ દુકાનના ટિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા, બારી, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પુર્ણ થવાથી.
૭	૮૫% સુધી	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ પછી બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ પેલીંગ, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પુર્ણ થવાથી
૮	૯૫%સુધી	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, વિગેરે નું કામ પુર્ણ થયેથી
૯.	૧૦૦%સુધી	બી.યુ.સી. મળ્યા પછી.

ઉપર જણાવેલા શીડ્યુલ મુજબની રકમમાં વધારો ઘટાડો કરવાની સત્તા બીજા પક્ષનાની જ રહેશે. અને હાલમાં આ શીડ્યુલ છે અને જરૂરી પડે તો પક્ષકારોની સંમતિથી શીડ્યુલ બદલી શકાશે સહી.

- (૪) 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 ૯ % 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.

- (૫) સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરાની રકમ તથા વિશેષ ધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, મહેસુલ, સોસાયટી એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ, લીગલ ડોક્યુમેન્ટ ફાઈલ ચાર્જીસ, સેફ્ટી ગીલ, જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. તથા જે તે સમયના પ્રવર્તમાન ટેક્ષ વિગેરે તમામ ટેક્ષ તથા વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. જેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતનું બીચુસી મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોપાય ત્યાં સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષના પાસેથી વસૂલ કરવા હકકદાર રહેશે.
- (૬) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલી મીલકતમાં ભવિષ્યમાં વિકાસ ચાર્જીસમાં સરકારી/અર્ધ સરકારી નિતિ નિયમોમાં જે કોઈ વધારો થાય તે તમામ વધારો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનો છે સહી.
- (૭) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો પુરેપુરું પેમેન્ટ ચુકવી આપ્યેથી જોઈ તપાસી અને માપીને લઈ લેવાનો છે અને કબજો લીધા બાદ કોઈ તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૮) પ્રમોટર આથી જાહેર જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર 5054.40 ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે 7581.60 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે 6787.60 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

- (૯) સદરહુ વેચાણ રાખેલી મીલકત અંગે બીજા પક્ષના જે સર્વિસ સોસાયટી બનાવે તેના સભ્ય હોવાનું ફરજીયાત છે અને તેના તમામ નિતી-નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જયા સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના જે મેઈનટેનન્સ નક્કી કરે તે તમો પહેલા પક્ષના ચુકવી આપવાનું ફરજીયાત છે.
- (૧૦) આ કરારમાં નક્કી કરેલી મુદતમાં 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 ૯% દરે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનું છે સહી. અને જેમાં તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ છે અને પહેલા પક્ષના જો બાકી ચુકવવાની રકમ ૩ મહિનાની અંદર ચુકવી નહી આપી તો બીજા પક્ષના આ કરાર રદબાતલ કરી શકે સહી તથા બાનાની રકમ જપ્ત કરી શકે સહી.
- (૧૧) તેજ પ્રમાણે આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી પહેલા પક્ષના પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા રાજી અને તેચાર હોય તેમ છતાં જો આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષનાના આ કરારનો વિશેષ અમલ કરાવી શકે સહિ અથવા ચુકવેલી તમામ રકમ વ્યાજ સહિત વસુલ મેળવી શકે સહિ
- (૧૨) સદરહુ મીલકતને લગતો વેચાણ દસ્તાવેજના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, ટાઈપીંગ ઝેરોક્ષ વિગેરે તથા સર્વિસ સોસાયટી અથવા કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી વિગેરે બનાવવાનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનો છે સહી.
- (૧૩) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાને ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલવાળી આપેલ છે. સદરહુ મિલકત તળેની જમીનમાં આયોજીત "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" પ્રોજેક્ટ અંગેના તમામ ટાઈટલ્સ તમોએ તપાસી લીધા છે જેથી ટાઈટલ અંગે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર તમોએ કરવા કરાવવાની નથી.

(૧૪) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ વેચાણ આપેલી મીલકતવાળો પ્રોજેક્ટ તા...31/12/2026 સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનો છે અને જો તેમાં કોઈ વધારો ઘટાડો થાય તો તે મુજબની જાણ હમો

બીજા 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.

(૧૫) આ કરારથી સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુપરત કર્યો નથી. જેથી આ કરાર થકી મીલકતના કબજા-માલીકીની તબદીલી બાબતે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવા, માંગણી કરવા કરાવવા પહેલા પક્ષના હક્કદાર થશે નહીં.

(૧૬) સદરહુ મીલકતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થયા બાદ, સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ, મીલકતનો અવેજ તથા વ્યાજ તેમજ અન્ય કોઈ લેણાં બાકી હોય તેવી તમામ રકમ પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપેથી સદરહુ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાના લાભમાં કરી આપવાનો છે સહી.

(૧૭) પ્રમોટર મીલકતનો કબજો તા. 31/12/2026. નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની દુકાન રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર 9 % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી 9 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૮) ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

- (૧૯) સદરહુ મીલકતમાં ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન જો કોઈપણ સંજોગોમાં કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પાણીથી પુર આવવા કે આગ કે વાવગોડુ કે માનવસર્જીત આપત્તિઓ કે રમખાણો, યુધ્ધ વિગેરેના કારણે બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં અને મીલકતનો કબજો આપવામાં વિલંબ થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવા માટે તેમજ મીલકતનો કબજો આપવા માટે જે સમય નક્કી કરે તે સમયમર્યાદા પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ તે અંગે કોઈપણ પ્રકારના વળતર કે વ્યાજ કે નુકશાની માંગવા હકકદાર થશે નહીં અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે ચા કરાવે તો આ કરારથી તે રદબાતલ થાય સહી.
- (૨૦) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" પ્રોજેક્ટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન તથા બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણે રાસુકી સગવડતા સાથેનો ગાર્ડન, સી.સી.ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ, ઈન્ટર કોમ, કોમન લાઈટો, રીસેપ્શન, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, પહેલો માળ પાર્કીંગ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ તૈયાર કરી આપવાની છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા વખતો વખતની મરમ્મત "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" પ્રોજેક્ટના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" પ્રોજેક્ટની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને લગતા ગ્રામ પંચાયતના વેરા કે સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" પ્રોજેક્ટની બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણેની તમામ રાસુકી સુવિધા-સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમો પક્ષનાએ તથા "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" પ્રોજેક્ટના બાકીના સભ્યો તથા કબજેદાર તથા માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" પ્રોજેક્ટના તમામ બિલ્ડીંગની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા પાણીના પંપ સહીયારા છે. જેથી તમામ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ તેનો વપરાશ તેની જાળવણી સહિયારા ધોરણે કરવા કરાવવાની છે સહી.
- (૨૧) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ 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 સંયુક્ત રીતે ભોગવવાનો રહેશે.

- (૨૨) આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રેરા કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમન સુસંગત હોય તેટલી સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.
- (૨૩) આ સાટાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી પહેલા પક્ષના અથવા તો પહેલા પક્ષના કહે તેના લાભમાં પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો છે.
- (૨૪) 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.
- (૨૫) જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મીલકત બાબતે આ કરારના આધારે કોઈ પણ પ્રકારની લોન/નાણાકીય સવલત મેળવેલી હોય તો તે સંજોગોમાં આ કરાર રદ કરી શકાશે નહીં. તેમ છતાં પહેલા પક્ષના સદર કરાર રદ કરે તો તે થકી બીજા પક્ષનાને જે પણ કાંઈ નુકશાન જાય તે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ભરપાઈ કરી આપવાનું 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.
- (૨૬) સદરહું મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ એસી, કીચન ચીમની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઇલેક્ટ્રોનિક કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીબી-કોલમ -સ્લેબ-દિવાલ -પીલર-ફ્લોરીંગ- આર.સી.સી.પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજમાં તોડફોડ, સળિયા કટીંગ કે હોલ કટીંગ કરાવવા નહીં. અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી ઉદભવે કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈપણ ખામી ઉદભવે તેવા કૃત્યો પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી. અને તેવા કોઈપણ મેજર ફેરફાર કરવા પડે તો બીજા પક્ષનાની લેખીત પરવાનગી તથા સદરહું પ્રોજેક્ટના સ્ટ્રક્ચરલ 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 અમો બીજાપક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રક્ચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

(૨૭) આ કરારની તમામ શરતો બાબતે તથા તેને લગતા અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદના અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબતે અરસ-પરસ પર સંમતિ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકારી ધ્વારા તેવી તકરારનું નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

(૨૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નોંધાયેલો છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.....
તા..... છે.

(૨૯) 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 અદ્ય જોગવાઈઓ માદ્ય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૦) બીજા પક્ષના/પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂક્યા પછી તે મોર્ગેજ અથવા ફ્લેટ 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 ડીસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ હાલ તાલુકા મજુરાનાં શહેર સુરતના મોજે ગામ : વેસુનાં રી.સર્વે નં.૮૮/૩ વાળી જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (વેસુ-ભરથાણા-વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૩ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૦૮.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન પર મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ "શાલીગ્રામ ફ્લેટ્સ" નામના પ્રોજેક્ટ પૈકી નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક હિસ્સા સહીત દરોબસ્ત.

બીલ્ડીંગ નં.	માળ	ફ્લેટ નં.	બિલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કાર્પેટ એરીયા રેરા મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	વોશ અને બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	જમીનમાં ફાળે પડતો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.	ખુલ્લું પાર્કીંગ, કવર્ડ પાર્કીંગનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ખુલ્લી અગાસીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

જે આખા પ્રોજેક્ટની ચતુ: દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૦,
 દક્ષિણે :- લાગુ રોડ,
 પુર્વે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૨
 પશ્ચિમે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૫

એણી વિગતનું આ સાટાખત હમો બીજા 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-----મનુ.

તત્રે-----શાખ

સોમેશ્વર એવન્યુ પ્રા.લી. વતી તથા તેના
અધિકૃત ડીરેક્ટર -

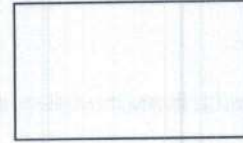
(રીતેશ જીવાભાઈ પટેલ)

પહેલાપક્ષના ચાને એલોટી ચાને વેચાણ રાખનાર :-

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

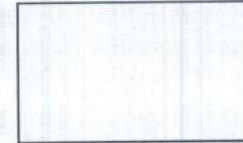
૧.....
()

OM8M



૨.....
()

OM8M



ભીજાપક્ષના ચાને પ્રયોજક ચાને વેચાણ આપનાર :-

ડાઠા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

સોમેશ્વર એવન્યુ પ્રા.લી. વતી તથા તેના
અધિકૃત ડીરેક્ટર -

.....

(રીતેશ જીવાભાઈ પટેલ)

OM8M