–: સાટાખત યાને કબજા વગરનો વેચાણ કરાર :–

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૯ ના ...., ને વાર : ...., તારીખ : ....., માહે : ...., સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર / ખરીદનાર / એલોટી / પહેલા પક્ષના :

....................................,
ઉ.આ.વ. – ......, ધંધો – ...., જાતના : ....,
રહેવાસી : ....
....
P.A.No............................
ADHAAR ID No. ....

જોગ લી...

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર / બીજા પક્ષના :

"KARMAAS DEVELOPER" ભાગીદારી પેઢી, (P.A.No. AAZFK9749N)
રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : બ્લોક નં. ૫૩, એફ.પી.નં. ૫૯, ટી.પી.–૮, પાલણપોર, સુરત–૩૯૫૦૦૯
તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) મેહુલકુમાર શૈલેષભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ. – ૩૬, ધંધો – ખેતી તથા બાંધકામ, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૨૩, નવીફળી, જયઅંબે મંદિર પાસે, પાલગામ, તા. અડાજણ,
જી. સુરત–૩૯૪૫૧૦
ADHAAR ID No. 6863 2368 8540

(૨) નિકુલચંદ્ર હિતેન્દ્રકુમાર પટેલ,
ઉ.આ.વ. – ૪૨, ધંધો – ખેતી તથા બાંધકામ, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૨૩, નવીફળી, પાલ વિકાસની બાજુમાં, પાલગામ, તા. અડાજણ,
જી. સુરત–૩૯૪૫૧૦
ADHAAR ID No. 2884 4300 4102

(ઉપરોકત બન્ને પક્ષનાઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં અનુક્રમે "સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર" અગર "ખરીદનાર" અગર "એલોટી" અગર " પહેલા પક્ષના" અગર "તમો" તથા "સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર" અગર "વેચાણ આપનાર" અગર "બીજા પક્ષના" અગર "અમો" તરીકે

સંબોધવામાં આવેલ છે, જેમાં પક્ષકારો પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો આ સાટાખત યાને કબજા વગરનો વેચાણ કરાર કરી જણાવીએ છીએ કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે–પાલણપોરના મુળ રે. સર્વે નં. ૨૪–૩, જેનો રે. બ્લોક નં. ૫૩, ક્ષેત્રફળ ૬૦૭ ચો.મી., જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮(પાલણપોર), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૯ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૪૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન હમો બીજા પક્ષનાની માલિકી, કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. મજકુર જમીનને હવે પછી આ કરારમાં "પ્રોજેકટ લેન્ડ" તરીકે ઉલ્લેખવામા આવી છે. પ્રોજેકટ લેન્ડનુ વર્ણન નીચે શિડયુલ–૧ માં આપેલ છે.

પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર રહેઠાણની ઈમારત બનાવવા માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૬૭ તા.૨૦–૦૪–૨૦૨૩ થી મંજુર કરી આપ્યા છે. હમો બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટ લેન્ડ ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેઠાણની ઈમારત બાંધવાનુ શરુ કરેલુ છે અને તે સમગ્ર યોજનાને "HARSHAM HOME'S" / "હર્ષમ હોમ્સ" નામ આપવામાં આવેલ છે. મજકુર ઈમારતમાં કુલ ૭ માળ છે. ૬ માળ સુધી દરેક માળ ઉપર ૪ ફલેટ અને ૭મા માળે ૨ ફલેટ મળી કુલ ૨૬ ફલેટોનું આયોજન કરેલ છે, સદરહુ પ્રોજેકટમાં મંજુર પ્લાન મુજબ કુલ ૧૪૨૬.૧૮ ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, અને આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન જોગાઈ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ પીઆર/સુરત/સુરત સીટી/સુડા/...... તા............. નંબરથી નોંધાયેલ છે.

મજકુર યોજનામાં પહેલા પક્ષવાળા એલોટીને .... માળ ઉપર આવેલ એકમ/ફલેટ નં........ ફાળવવાની દરખાસ્ત આપવામાં આવેલી છે. મજકુર એકમ/ફલેટવાળી મિલકતમાં એકમ/ફલેટનુ મંજુર પ્લાન પ્રમાણેનુ બાંધકામ તથા બિલ્ડીગની અંદર આવેલ કોમન એરીયામાં વપરાશના હકકો તથા સમગ્ર વસાહટમાં આવેલ પાર્કીગની તથા કોમન જમીનમાં સહીયારા વપરાશના હકકોનો સમાવેશ થાય છે. બીજા પક્ષના સદરહુ જમીનના માલિક તથા ડેવલોપર હોય, બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટ લેન્ડ ડેવલપ કરવાના અધિકારો છે અને પહેલા પક્ષવાળા સાથે આ કરાર કરવાના પણ અધિકારો છે.

આથી અમો બીજા પક્ષના યાને મજકુર "HARSHAM HOME'S" / "હર્ષમ હોમ્સ" નામના પ્રોજેકટના પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, પ્રોજેકટની જમીન સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ યાને એફ.એસ.આઈ. ફકત ૯૭૨.૦૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયિંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. ના લાભ મેળવીને ૪૫૪.૧૮ ચો.મી. ના એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને બિલ્ડીગનું આયોજન અમો બીજા પક્ષનાએ કરેલ છે. અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૪૨૬.૧૮ ચો.મી. નો એફ.એસ.આઈ. થી જાહેર કર્યા છે.

પહેલા પક્ષવાળાએ સમગ્ર યોજનાના પ્લાન સ્પેસીફીકેશન્સ તેમજ ટાઈટલ તેમજ ડીઝાઈન અને રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળના તમામ દસ્તાવેજો જોઈ સમજી અને તપાસી લીધેલા છે અને તે બાબતે પહેલા પક્ષનાએ સંતોષ વ્યકત કરેલો છે અને સદર યોજનામાં નિયત એકમ વાળી મિલકત માલિકી હકકે વેચાણ લેવા ઈચ્છા દર્શાવેલી છે અને બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને તે મિલકત માલિકીહકકે વેચાણ આપવાની કબુલાત આપી છે.

પક્ષકારોએ પરસ્પરની કબુલાત રજુઆત અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આ કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પાલન કરવાની તથા તમામ સંલગ્ન કાયદાઓ અને તે હેઠળના નિયમોનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી છે.

રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટની કલમ–૧ હેઠળ લેખિત વેચાણ કરાર કરવો અને રજીસ્ટર્ડ કરાવવો અનિવાર્ય હોય અને તેથી પક્ષકારો આ કરાર કરી લે છે અને તેની રુએ બીજા પક્ષવાળા પરિશિષ્ટ--સી માં વર્ણાવેલી એકમવાળી મિલકત પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા અને પહેલા પક્ષવાળા એવી મિલકત બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ લેવા નીચેની શરતોને આધીન બંધાયેલા છે.

–:: શરતો ::–

(૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત યાને અવેજની રકમ રૂ................../– અંકે રૂપિયા.... .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે રકમ આપણે બન્ને પક્ષનાઓની સર્વસંમતિથી નકકી થયેલ રકમ છે.

(૨) સદરહુ મિલકતના બુકીગ વખતે કુલ અવેજના ૧૦% રકમ રૂ........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે સહી અને જેની આથી હમો બીજા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જયારે બાકી ૯૦% અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ આ લેખમાં પેરા-૩ માં જણાવેલ વિગતે હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાના રહેશે સહી.

નં.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.

(૩) આપણે બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે નકકી થયેલ કુલ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચે પેરા-૩ માં જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે સહી.

નં.	વિગત	ટકા (%)	રકમ રૂ.
૧	ઉપરોકત પેરા ૧ મા જણાવ્યા મુજબ બુકીગ વખતે ચુકવેલ રકમ	૧૦%	
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%	
૩	પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી	૪૫%	
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડીયમ અને સ્ટીલ લેવલ	૭૦%	
૫	દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયેથી	૭૫%	
૬	સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લોબીઓ, માળના લેવલ સુધી કામ પુર્ણ થયેથી	૮૦%	
૭	પ્લમ્બીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીગ સાથેનું કામ પુર્ણ થયેથી	૮૫%	
૮	લિફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, ઈલેકટ્રો મિકેનિકલ, આગળની લોબી, પેવીગ વિસ્તાર પુર્ણ થયેથી.	૯૫%	
૯	કમ્પલીશન સર્ટી વખતે (કબજો સુપ્રત કરતા સમયે)	૧૦૦%	

ઉપર જણાવેલ શિડયુલ મુજબની રકમમાં વધારો ઘટાડો કરવાની સત્તા બીજા પક્ષનાની જ રહેશે.

આ કરારમા ઉપરોકત જણાવ્યા પ્રમાણે જે અવેજ નકકી કરવામા આવ્યો છે, તેમા બીજા પક્ષના ડેવલોપરે/પ્રમોટરે ભરવો પડતો વેલ્યુ એડેડટેક્ષ/સર્વીસ ટેક્ષ, સેસ, જીએસટી, ગેસ સેવા, વીજ સેવા માટેની ડીપોઝીટ, સભાસદો માટે અમલમાં આવતી સોસાયટીના શેર ફાળા તથા સોસાયટીની દાખલ ફીની રકમ તથા નિભાવ ખર્ચની ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના આનુસાંગિક ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી અને તેવી રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાની માંગણી ઉપરથી ખરેખરના ધોરણે અલગથી આપવાની રહેશે. તેમજ સક્ષમ સતામંડળો ધ્વારા કે રાજય સરકાર ધ્વારા કે અન્ય કોઈ સક્ષમ સતામંડળો ધ્વારા કોઈપણ પ્રકારના વધારાના કે નવા ચાર્જની માંગણી કરે તેવી વધારાની રકમ બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી મેળવી શકશે અને જે અંગેના તમામ નોટીફીકેશનો કે પત્ર આવેલા હોય તે બીજાપક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને નકલો પુરી પાડવાની રહેશે અને તેવી રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની વગર ચુકવી આપવાની રહેશે

(૪) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી સદરહુ મિલકત ખરીદવાનુ નકકી કર્યુ છે અને તેની મુકત સંમતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ અગાઉ આપી છે અને પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા, બાલકની/વરંડા એરીયા, ધોવાની ચોકડી વિગેરે તમામ માપની મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ચકાસણી કરી લીધેલી છે તથા કોમન વિસ્તાર, કોમન ખુલ્લી અગાસી, ખુલ્લુ તથા બંધ પાર્કીંગ 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 વિચારીને ઉપરોકત જણાવેલ અવેજ નકકી કરી સદરહુ મિલકત બીજા પક્ષના કનેથી વેચાણ રાખવાનુ નકકી કર્યુ છે અને તેમાં પહેલા પક્ષનાની સંપુર્ણ સંમતિ છે સહી.

(૫) સદરહુ મિલકત હાલ જે ફાયનલ કાર્પેટ એરીયા જણાવીને વેચાણ આપેલ છે તે બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાને મેળવી આપવાનો રહેશે અને જો નકકી થયેલ કાર્પેટ એરીયાથી ૩% થી વધુ થશે તો તેની ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. તેમજ નકકી થયા કરતા ૩% થી ઓછી કાર્પેટ એરીયા થશે તો ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(૬) સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઈલેકટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિધુત બોર્ડના તમામ ચાર્જીસ (કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાકટર અન્ય વિગેરે), સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી.ના નાણાંની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, મહેસુલ, સોસાયટી એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, લીગલ ડોકયુમેન્ટ ફાઈલ ચાર્જીસ, ગેસલાઈન, સેફટી ગ્રીલ, જી.એસ.ટી. તથા જે તે સમયના પ્રવર્તમાન ટેક્ષ વિગેરે તમામ ટેક્ષ તથા વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. જેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ.સી. મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોંપાય ત્યાં સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૭) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલી મિલકતમાં ભવિષ્યમાં વિકાસ ચાર્જીસમાં સરકારી/અર્ધ–સરકારી નીતિ નિયમો મુજબ જે કાંઈ વધારો થાય તે તમામ વધારો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનો છે સહી.

(૮) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો પુરેપુરૂ પેમેન્ટ ચુકવી આપ્યેથી જોઈ તપાસ અને માપીને લઈ લેવાનો છે અને કબજો લીધા બાદ કોઈ તર–તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૯) સદરહુ વેચાણ આપેલી મિલકત અંગે બીજા પક્ષના જે સર્વિસ સોસાયટી બનાવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તેના સભ્ય બનવુ ફરજીયાત છે અને તેના તમામ નીતિ–નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જયાં સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના જે મેઈન્ટેનન્સ નકકી કરે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે.

(૧૦) આ કરારમાં નકકી કરેલી મુદતમાં પહેલા પક્ષના સદરહુ વેચાણ રાખેલી મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવામાં કસુર કરીએ તો જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તો તે તારીખે આ કરારની બાકી રહેતી રકમ ઉપર એસબીઆઈ, એમસીએલઆર રેટ + ૨% વધારાના વાર્ષિક દરે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનુ છે સહી અને જેમાં હમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ છે અને પહેલા પક્ષના જો બાકી ચુકવવાની રકમ ૩ મહીનાની અંદર ચુકવી નહી આપે તો બીજા પક્ષના આ કરાર રદબાતલ કરી શકે સહી તથા બાનાની રકમ જપ્ત કરી શકે સહી.

તેજ પ્રમાણે આ કારારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી પહેલા પક્ષાન 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 પહેલા પક્ષનાના નામો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરારનો વિશેષ અમલ કરાવી શકે સહી અથવા ચુકવેલી તમામ રકમ વ્યાજ સહીત વસુલ મેળવી શકે સહી.

(૧૧) સદરહુ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે સદરહુ જમીનના માલિકોની સહી, સંમતિ તથા મતા, શાખ બીજા પક્ષનાએ લાવી આપવાની રહેશે.

(૧૨) સદરહુ મિલકતને 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.

(૧૩) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાને ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલવાળી આપેલ છે. સદરહુ મિલકત તળેની જમીનમાં આયોજીત "HARSHAM HOME'S" પ્રોજેકટ અંગેના તમામ ટાઈટલ્સ તમોએ તપાસ લીધા છે, જેથ ટાઈટલ અંગે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર તમોએ કરવા–કરાવવાની નથી.

(૧૪) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ વેચાણ આપેલી મિલકતવાળો પ્રોજેકટ રેરા કાયદા મુજબ **<u>તા. ૩૧–૧૨–૨૦૨૭</u>** સુધીમાં પુર્ણ કરવાનો છે અને જો તેમા કોઈ વધારો/ઘટાડો થાય તો તે મુજબની જાણ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરવાની છે સહી અને તે અંગેની વસવાટ પરવાનગી મેળવી સદરહુ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષનાના નામે કરી આપવાનો છે સહી.

(૧૫) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેકટનું કામ રેરા મુજબની ઉપરોકત પેરામાં જણાવ્યા મુજબની તા. ૩૧–૧૨–૨૦૨૭ ની નિયત સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો છે સહી અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો આપણે પક્ષકારો પરસ્પર સમજુતીથી સદર સમય મર્યાદામા <u>વધારો/ઘટાડો</u> કરી શકીશુ અને ત્યારબાદ પણ જો સદરહુ પ્રોજેકટનુ કામ પુર્ણ નહી થાય તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર એસબીઆઈ એમસીએલઆર રેટ + ૨% વધારાના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવી આપીશુ અને જો તમો પહેલા પક્ષના અવેજના કે અન્ય દેવાપાત્ર રકમ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચુકવાની હોય તે તારીખથી તે રકમ ઉપર એસબીઆઈ એમસીએલઆર રેટ + ૨% ટકા દરે વ્યાજ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહીશું.

(૧૬) પહેલા પક્ષવાળાએ આ કરારની શરતોનુ પાલન કરી સમયસર નાણાંની ચુકવણી કરી હોય તો સક્ષમ સતા મંડળ તરફથી પુર્ણતા સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી દીન–૭ ની મુદતમાં બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને એકમનો કબજો સોંપવા અંગે રજુઆત કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષવાળાએ આ કરારની શરતો પ્રમાણે તે મુજબની દરખાસ્ત મળ્યેથી બાકીના નાણાં ચુકવી કબજો દીન–૧૫ ની મુદતમા સ્વીકારવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા અથવા સોસાયટીના એસોસીયેશન ધ્વારા નીયત થતી નીભાવ ખર્ચની રકમ ભરપાઈ કરવા બાંહેધરી આપે છે જો પહેલા પક્ષવાળા નીયત મુદતમા બાકી તમામ રકમ ચુકતે કરી કબજો સંભાળી લેવામા કસુર કરે તો તે શરત કરાર ભંગ ગણાશે અને બીજા પક્ષવાળા મુદત વીત્યે આ કરારની શરતો અનુસાર પગલા ભરી કરાર સમાપ્ત કરી શકશે અને નોધાયેલ એકમ હરકોઈ ત્રાહીતને ફાળવી તેઓ પાસેથી મળતી અવેજની રકમમાંથી એલોટીના નાણા વગર વ્યાજે પરત કરશે તે વીરૂધ્ધ પહેલા પક્ષવાળા તકરાર કરી શકશે નહી.

(૧૭) કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી ૫ વર્ષની મુદતમાં જો પહેલા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતમા સ્ટ્રકચર ડિફેકટ હોવાનુ અથવા કોઈ મોટી ગંભીર ખામી જણાય તો બીજા પક્ષવાળાએ જયાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તે ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરાવી આપવાની રહેશે. તેમ છતાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે બીજા પક્ષવાળા જવાબદાર નહી હોય તેવા અથવા બીજા પક્ષવાળાના કાબુ બહારના પરીબળોના પરીણામે વર્કમેન શીપ, કવોલોટી તથા સેવાઓમાં તથા સ્ટ્રકચરમાં ખામી ઉભી થઈ હોય તો તેવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષવાળા જવાબદાર રહેશે નહી. વધુમા ખામીના કારણે એકમવાળી મિલકતમા આવેલ પહેલા પક્ષવાળાના ફર્નિચર, ફીકસર્ચસ, કલરસ્કીમ, પેનલિંગ કે અન્ય ઉપકરણો અને સાધનોને થતા આડકતરા નુકશાન માટે પણ બીજા પક્ષવાળા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૧૮) સદરહુ મિલકતમાં ચાલુ બાંધકામ દરમિયાન કે બાંધકામનો કબજો સોંપ્યા બાદ કોઈક સંજોગોસર કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પાણીથી પુર આવવા કે આગ કે વાવાઝોડુ કે માનવસર્જીત આપત્તિઓ કે રમખાણો, યુધ્ધ વિગેરેના

કારણે સદરહુ મિલકતને જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સમગ્ર જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી કે રહેશે નહી. તેમજ ચાલુ પ્રોજેકટ દરમિયાન સરકારી/અર્ધ–સરકારી કચેરીના નિયમો કે ટેક્ષમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર થાય તો તે પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

(૧૯) સદરહુ મિલકતમાં ચાલુ બાંધકામ દરમિયાન જો કોઈપણ સંજોગોમાં કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પાણીથી પુર આવવા કે આગ કે વાવાઝોડુ કે માનવસર્જીત આપત્તિઓ કે રમખાણો, યુધ્ધ વિગેરેના કારણે બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં અને મિલકતનો કબજો આપવામાં વિલંબ થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે તેમજ મિલકતનો કબજો આપવા માટે જે સમય નકકી કરે તે સમયમર્યાદા પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ તે અંગે કોઈપણ પ્રકારના વળતર કે વ્યાજ કે નુકશાની માંગવા હકકદાર થશે નહી અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર હસ્તે પરહસ્તે પહેલા પક્ષનાને કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે યા કરાવે તો આ કરારથી તે રદબાતલ થાય સહી.

(૨૦) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીગમાં આવેલ છે તે"HARSHAM HOME'S" પ્રોજેકટની અન્ય સહીયારી સગવડતઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ, સિકયુરીટી કેબિન તથા અન્ય રાસુકી સવલતો તરીકે કોમન લાઈટો, પાર્કીગ, ફાયર સેફટી સિસ્ટમ, દાદર, પેસેજ, લિફટ, જનરેટર, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી વિગેરે હમો બીજા પક્ષનાએ તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા વખતોવખતની મરમ્મત "HARSHAM HOME'S" પ્રોજેકટના તમામ હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાનો રહેશે. મજકુર "HARSHAM HOME'S" પ્રોજેકટની કોમન જગ્યાઓની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીગને લગતા સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીશ વિગેરે તેમજ "HARSHAM HOME'S" પ્રોજેકટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ ઉપરની સિકયોરીટીઝ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કમ્પાઉન્ડ

વોલમાં આવેલ લાઈટ પોલ, સોસાયટીના રોડ, કોમન લાઈટો, જનરેટર, લિફ્ટ, કોમન એરીયાની સફાઈ તથા સોસાયટી ડ્રેનેજ, વોટર લાઈન, વીજ લાઈન વિગેરેની જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, વેરાઓ તથા ''HARSHAM HOME'S'' / ''હર્ષમ હોમ્સ'' પ્રોજેકટની બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણેની તમામ રાસુકી સુવિધા સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ, ખર્ચ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા ''HARSHAM HOME'S'' / ''હર્ષમ હોમ્સ'' પ્રોજેકટના બાકીના સભ્યોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા ''HARSHAM HOME'S'' / ''હર્ષમ હોમ્સ'' પ્રોજેકટના તમામ બિલ્ડીગની અન્ડરગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા પાણીના પંપ સહીયારા છે. જેથી બિલ્ડીગના તમામ ફલેટ ધારકોએ તેનો વપરાશ તેની જાળવણી સહીયારા ધોરણે કરવા કરાવવાની છે સહી.

(૨૧) બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલી મિલકત બહુમાળી ઈમારતનો ભાગ છે અને તે મિલકત અને તમામ કોમન ફેસીલીટીઝનો અને તમામ જગ્યાનો નિભાવ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને આપવાના છે સહી.

(૨૨) બીજા પક્ષવાળાએ એકમ/ફલેટનુ બાંધકામ યોજનાના પ્લાન/ડીઝાઈન સ્પેસીફીકેશન પ્રમાણે તથા સ્થાનીક સતા મંડળોએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ તથા તેઓ તરફથી મળતી માન્યતાઓ પ્રમાણે કરવાનુ રહેશે તેમ છતાં બીજા પક્ષવાળાને બાંધકામમા ફેરફાર કરવાનો અધીકાર રહેશે અને તેવા ફેરફાર પહેલા પક્ષવાળાએ કબુલ, મંજુર રાખવાના રહેશે.

(૨૩) પહેલાપક્ષવાળા એલોટીએ એકમ/ફલેટનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણ માટે કરવાનો રહેશે અથવા જેનો ઉપયોગ કરવા માટે બીજા કોઈ અન્ય ત્રાહીત વ્યકિતને એકમ/ફલેટવાળી મિલકત રહેઠાણ અંગે સોંપવાની રહેશે. રહેઠાણ સિવાયના બીજા કોઈ હેતુ માટે એકમ/ફલેટવાળી મિલકતનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત વાહન પાર્ક કરવા માટે જ રહેશે.

(૨૪) પહેલા પક્ષવાળા તરફથી એકમ/ફ્લેટવાળી મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ છે અને મિલકત વપરાશ લાયક થઈ છે તેવી લેખિત જાણ કરવાની આવ્યેથી દીન–૧૫ ની મુદત બાદ પહેલા પક્ષવાળા એકમવાળી મિલકતને લગતા તમામ વેરાઓ, બેટરમેન ચાર્જીસ, સ્થાનીક સતા મંડળના ટેક્ષ, રાજયસરકારના લેણા, વોટરચાર્જ, વીમા પ્રીમીયમ, કોમન લાઈટ, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઉઘરાણી કલાકના પગાર, ચોકીદાર, સફાઈ કામ કરનાર તથા અન્ય એજન્સીઓના વહીવટીખર્ચ તથા નીભાવ ખર્ચની રકમમાં પ્રમાણસરના ધોરણે ફાળો આપવા અને ભોગવવા રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી એસોસીએશન કે કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તેવા ફાળાની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે. જયાં સુધી પહેલા પક્ષવાળાનો પ્રમાણસરનો હીસ્સો નિયત ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળાએ એડહોક ધોરણે દર માસે રૂ. ..../– નીભાવ ખર્ચનો ફાળો આપવાનો રહેશે. તેવી ફાળાની રકમ વગર વ્યાજે બીજા પક્ષવાળા પોતાના કબજામાં ધારણ કરવા હકકદાર રહેશે અને સોસાયટી/અસોસીએશન/કંપનીની રચના થયેથી તેવી સોસાયટી/એસોએશન/કંપનીના ખાતે ખર્ચા બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે તે દરમ્યાનમા તમામ સહીયારી સગવડોના નીભાવ માટે થતા ખર્ચના ચુકવણી બીજા પક્ષવાળા મજકુર ડીપોઝીટમાથી કરી શકશે. પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી વણ–વહેંચાયેલા એકમો માટે બીજા પક્ષવાળા કોઈ ડીપોઝીટ કે નીભાવ ખર્ચ આપવા જવાબદાર રહેશે નહી.

(૨૫) આ કરારમાં લખવામાં આવેલી કોઈપણ શરતનો હેતુ એકમ/ફલેટવાળી મિલકત કે તેની લગતી જમીન કે બાંધકામ કે તે પૈકીના કોઈ ભાગ પહેલા પક્ષવાળાને ગ્રાંટ કે એસાઈન કરવા માટેનો નથી કે ગણી શકાશે નહી. પહેલા પક્ષવાળા એલોટી/ફ્લેટવાળી મિલકત ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે અને તે સિવાયની મિલકત પર પહેલા પક્ષવાળાને કોઈપણ પ્રકારનો હકક રહેશે નહી તેમજ ખુલ્લી જમીનનો પાર્કીંગ સ્પેસ, આંતરીક રસ્તાના તમામ જયાં સુધી આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે એલોટીઓના અસોસીએશન, સોસાયટીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળાની માલિકીની અને કબજાની ગણાશે.

(૨૬) સદરહુ મિલકત અંગે મંજુર પ્લાન મુજબ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોને સહીયારુ પાર્કીંગ ફાળવવામા આવેલુ છે જે પાર્કીંગ દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ મળી, સમજી, વીચારીને સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે સહી.

(૨૭) સદરહુ મિલકત સંજોગોવસાત પ્રથમ પક્ષના ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ન બતાવે તો સદરહુ મિલકત અંગે પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ વગર વ્યાજે હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે અથવા પ્રથમ પક્ષના જણાવે તે નામથી અથવા જણાવે તેટલા નામથી દસ્તાવેજ કરી કરાવી તેમજ લખી લખાવી આપવાનો રહેશે સહી.

(૨૮) સદરહુ મિલકત અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર થાય તો તેનો નિકાલ સૌપ્રથમ લવાદ નિમીને લાવવાનો રહેશે અને તેમાં પણ નિકાલ ન થાય તો તેનો નિકાલ RERA ACT 2016 ના નિયમો અને તેની જોગવાઈ અનુસાર રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ અરજી કરી લાવવાનો રહેશે.

(૨૯) આ લેખ અંગે કોઈપણ શરત કે જોગવાઈ રેરા કાયદા હેઠળ કે તેના નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ કે અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ બિનઅસરકારક અથવા રદબાતલ જાહેર થશે, તો આવી શરત કે જોગવાઈમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અથવા કાઢી નાખવાનો રહેશે અને રેરા કાયદા અથવા તેના નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ કે અન્ય લાગુ કાયદાને અનુરૂપ હોય તેવી જોગવાઈઓ અને શરતો રજી. સમયે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૦) સદરહુ લેખ રૂા.૩૦૦/– ના ઇ–સ્ટેમ્પ ઉપર કરવામા આવેલો છે.

-:: મિલકતની વિગત ::-

(શિડયુલ–૧)

: પ્રોજેકટ હેઠળની જમીનની વિગત :

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે–**<u>પાલણપોર</u>**ના મુળ રે. સર્વે નં. ૨૪–૩, જેનો **<u>રે. બ્લોક નં. ૫૩</u>**, **ક્ષેત્રફળ ૬૦૭ ચો.મી.**, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮(પાલણપોર)**, **<u>ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૯</u>** મુજબ **<u>ક્ષેત્રફળ ૫૪૦ ચો.મી.</u>** વાળી બીનખેતીની જમીન, તેને લાગુ માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહીત દરોબસ્ત. જેની ચર્તુથ દિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે – ફા. પ્લોટ નં. ૧૨૧ વાળી જમીન.
પશ્ચિમે – ફા. પ્લોટ નં. ૬૧ વાળી જમીન.
ઉત્તરે – ફા. પ્લોટ નં. ૬૪ વાળી જમીન.
દક્ષિણે – જાહેર રસ્તો.

<u>(શિડયુલ–૨)</u>
<u>: પ્રોજેકટમા સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સહીયારી સગવડોની વિગત :</u>

૧. કોમન પાર્કીગ તથા માર્જીન
૨. દરેક બિલ્ડીગમા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ, દાદર, લીફટ વેલ તથા પેસેજ
૩. સીસી ટીવી કેમેરા સિસ્ટમ
૪. બોરવેલ અને એસએમસીના પાણીની સવલત
૫. ફાયર સેફટી સિસ્ટમ
૬. કોમન એરીયા માટે પાવર બેકઅપ (જનરેટર)

<u>(શિડયુલ–૩)</u>
<u>: પ્રોજેકટ હેઠળની ફલેટવાળી મિલકતની વિગત :</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે–**<u>પાલણપોર</u>**ના મુળ રે. સર્વે નં. ૨૪–૩, જેનો **<u>રે. બ્લોક નં. ૫૩</u>**, **ક્ષેત્રફળ ૬૦૭ ચો.મી.**, જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮(પાલણપોર)**, **<u>ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૯</u>** મુજબ **<u>ક્ષેત્રફળ ૫૪૦ ચો.મી.</u>** વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "***<u>HARSHAM HOME'S</u>***" / ***<u>"હર્ષમ હોમ્સ"</u>*** નામથી ઓળખાતી વસાહતમાં .... માળ પર આવેલ ફલેટ નં. ...., જેનુ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચો.ફુટ યાને .... સમ ચો.મી., જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ

.... સમ ચો.મી. વાળી ફલેટવાળી મિલકત તથા બિલ્ડીગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ–વહેંચાયેલા .... સમ ચો.મી. હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત, તેને લાગુ માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહીત દરોબસ્ત.

માળ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ	રેરા મુજબનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	વોશ અને બાલકની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ

જે આખા બિલ્ડીગની ચર્તુથ દિશા નીચે મુજબ છે.
પૂર્વે – ફા. પ્લોટ નં. ૧૨૧ વાળી જમીન.
પશ્ચિમે – ફા. પ્લોટ નં. ૬૧ વાળી જમીન.
ઉત્તરે – ફા. પ્લોટ નં. ૬૪ વાળી જમીન.
દક્ષિણે – જાહેર રસ્તો.

એણી વિગતનો આ સાટાખત યાને કબજા વગરનો વેચાણ કરારનો લેખ આપણે બન્ને પક્ષનાઓએ પોતાના તન તથા મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, વાંચી, વંચાવી, વિચારી કરી આપેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષનાઓને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની, અગ્રહકકધારી, અનુગામી ઈત્યાદીને તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા થાય સહી તથા રહેશે સહી.

અત્રે——————————————મતુ   તત્રે——————————————શાખ