

:: કલ્પજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

સવંત ૨૦૭૮ ના ને, વાર : તા.....ને, માહે :, સને
૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી 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, સક્સેસર્સ ઇત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જોગ લી.

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

મેસર્સ શિવમ એન્ટરપ્રાઈઝ

એક ભાગીદારી પેટી જે પાર્ટનરશીપ ફર્મ એક્ટ હેઠળ
નોંધાયેલી પેટી જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.GUJSR105903 થી
નોંધાયેલ છે. ઠે.૫૦૪, સરીતા સાગર એપાર્ટમેન્ટ, આનંદ મહલ

રોડ, અડાજણ, સુરતના તે પેટી તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો

પાન નં. AEPFS 9823N

(૧) ભવાનભાઈ હિરજીભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. : ૫૮, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૫૦૪, સરીતા સાગર એપાર્ટમેન્ટ, આનંદ મહલ રોડ, અડાજણ, સુરત.

(૨) દેવજીભાઈ પ્રેમજીભાઈ સોનાણી

ઉ.આ.વ. : ૬૨, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૩, સર્વોદય રેસીડેન્સી, જલારામ મંદિરની સામે, એલ.પી.સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરત.

((જેઓને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષના યાને વેચનારા યાને પ્રયોજક/માલીક 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, એક્ઝીક્યુટર્સ, 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 ઠરાવવામાં આવી છે. જે આપણે પક્ષકારોની સહમતી છે.
- (૨) આ કરારના બાના તરીકે કુલ પૈકી રકમ રૂ...../- પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે સહી. અને જેની બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે.

ક્રમ	બેકનુ નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
				રૂ...../-

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

ક્રમ	બાંધકામની પૂર્ણતાની સ્થિતિ/તબક્કો	અવેજ ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦ %
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦ %
૩	પ્લીનથ લેવલનુ કામ થયેથી	૪૫ %
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ લેવલ	૭૦ %
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ લેવલ	૭૫ %
૬	સ્ટેર કેસ, લીફ્ટવેલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ફ્લોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૦ %
૭	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લીમ્બીંગ, વોટરપ્રક્ટીંગ, કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૫ %
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલે. ફીટીંગ્સ	૯૫ %
૯	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતા)	૧૦૦ %

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

(૫) સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની બીજાપક્ષના/પ્રમોટર દ્વારા પૃષ્ઠિ તથા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

- (૬) 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 ગ્રીલ, જી.એસ.ટી., 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.
- (૭) 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.
- (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) આ કરારથી બીજા પક્ષના ચાને પ્રાયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન સંબંધમાં હાલ અમલમાં નિયમ મુજબના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ 4206.60 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 અપેક્ષાના 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 6309.90 ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રાયોજકે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 6302.41 ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ 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.

(૧૦) સદરહુ વેચાણ રાખેલી મીલકત અંગે બીજા પક્ષના જે સર્વિસ સોસાયટી બનાવે તેમાં પહેલા પક્ષનાએ સભ્ય બનવાનું ફરજીયાત છે અને તેના તમામ નિતી-નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ હમો 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.

(૧૧) 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 હમો 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.

(૧૨) 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 તૈયાર 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

(૧૩) 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 પક્ષનાથે ચુકવી આપવાનો છે સહી.

(૧૪) બીજા પક્ષનાથે સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાને ચોખ્ખા અને માર્કેટબલવાળી આપેલ છે. સદરહુ મિલકત તળેની જમીનમાં આયોજીત "ધ આઈકોનીક" પ્રોજેક્ટ અંગેના તમામ ટાઈટલ્સ તમોએ તપાસી લીધા છે જેથી ટાઈટલ અંગે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર તમોએ કરવા કરાવવાની નથી.

(૧૫) બીજા પક્ષનાથે સદરહુ વેચાણ આપેલી મીલકતવાળો પ્રોજેક્ટ તા.^{31/12/2029} સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનો છે અને જો તેમાં કોઈ વધારો ઘટાડો થાય તો તે મુજબની જાણ હમો બીજા પક્ષનાથે તમો પહેલા પક્ષનાને કરવાની છે સહી અને તે અંગેની વસવાટ પરવાનગી મેળવી સદરહુ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષનાનો નામે કરી આપવાનો છે સહી.

(૧૬) બીજા પક્ષનાથે સદરહુ પ્રોજેક્ટનું કામ તા.^{31/12/2029} સુધીમાં સંપૂર્ણ કરી સદરહુ મીલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો છે સહી અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો પહેલા પક્ષનાથે ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % વ્યાજ ચુકવી આપીશું.

(૧૭) 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, ચુધ્ધ વિગેરેના કારણે સદરહુ મિલકતના ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સમગ્ર જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે તે અંગે બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી કે રહેશે નહીં. તેમજ ચાલુ પ્રોજેક્ટ દરમ્યાન સરકારી/ અર્ધ સરકારી કચેરીના નિયમો કે ટેક્ષમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર થાય તો તે પહેલાપક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

(૧૮) 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, યુદ્ધ 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.

(૧૯) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે "ધ આઈકોનીક" પ્રોજેક્ટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન તથા બોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણે રાસુકી સગવડતા સાથેનો ગાર્ડન, કોમન લાઈટો, રીસેપ્શન, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ 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 સમારકામ "ધ આઈકોનીક" પ્રોજેક્ટના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર "ધ આઈકોનીક" પ્રોજેક્ટની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને લગતા ગ્રામ પંચાયતના વેરા કે સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ "ધ આઈકોનીક" પ્રોજેક્ટની બોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણેની તમામ રાસુકી સુવિધા-સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમો પક્ષનાએ તથા "ધ આઈકોનીક" પ્રોજેક્ટના બાકીના સભ્યો તથા કબજેદાર તથા માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા "ધ આઈકોનીક" પ્રોજેક્ટના તમામ બિલ્ડીંગની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા પાણીના પંપ સહીયારા છે. જેથી બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ તેનો વપરાશ તેની જાળવણી સહિયારા ધોરણે કરવા કરાવવાની છે સહી.

- (૨૦) બીજા 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.
- (૨૧) આ દસ્તાવેજ હેથળની 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.
- (૨૨) સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રક્ચરલની ખામી થયેલ હોયતો તે અમો બીજાપક્ષના 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 ઇલેક્ટ્રોનિક કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીબ્બ-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 પરવાગી તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટના સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર વિગેરેની લેખિત પરવાનગીથી કરવાની છે સહી. અને જો તેમ કરવા કરવામાં પહેલા પક્ષના દ્વારા 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.

- (૨૩) આ કરારની શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક 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 હેઠળ નિમવામાં 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 જોગવાઈઓ લાગુ રહેશે.
- (૨૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના જે સોસાયટી બનાવશે તેમાં પ્રોજેક્ટની જમીન સહિત વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન પણ સોસાયટીને સુપરત કરશે સહી.
- (૨૬) બીજા પક્ષના આ કરારને અમલમાં મૂક્યા પછી તે મોર્ગેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ચાર્જ મૂકી શકશે નહિ અને જો આવા કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ મૂકવામાં આવે તો તે સમયસરના કોઈ પણ અન્ય કાયદામાં રહેલી કોઈ પણ વસ્તુ હોવા છતાં આવા ગીરો અથવા ચાર્જનો અધિકાર લેટર ઓફ એલોટમેન્ટ અને તેના હિતને અસર કરશે નહિ.
- (૨૭) સદરહું પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નોંધાયેલો છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં., તા..... છે.

:: મિલકતની વિગત ::

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ હાલ તાલુકા અડાજણનાં મોજે ગામ પાલના રે.સ.નંબર : ૩૯, બ્લોક નંબર : ૨૪/૧ (જુનો બ્લોક નં.૨૪) થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૫ (પાલ) ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૨૩૩૭.૦૦ ચો.મી. તે જમીનમાં "મે.શિવમ એન્ટરપ્રાઇઝ" હેઠળ બાંધવામાં આવેલ "ધ આર્થકોનીક" 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.

બિલ્ડીંગ 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.

સદરહું પ્રોજેક્ટની ચતુર્વિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૨૭ વાળી જમીન
 દક્ષિણે :- લાગુ રોડ
 પુર્વે :- લાગુ રોડ
 પશ્ચિમે :- લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૩/૨ વાળી જમીન

એથી વિગતનું આ સાટાખત હમો બીજા પક્ષનાથે 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

મેસર્સ શિવમ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી

પેટી તરફ લેના અધિકૃત ભાગીદારો

૧-----
(ભવાનભાઈ હિરજીભાઈ પટેલ)

૨-----
(દેવજીભાઈ પ્રેમજીભાઈ સોનાણી)

પહેલાપક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :-

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

૧.....
(.....)



૨.....
(.....)



બીજાપક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર :-

ડાહા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

મેસર્સ શિવમ એન્ટરપ્રાઇઝ એક ભાગીદારી પેઢી

તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો

૧.....
(ભવાનભાઈ હિરજીભાઈ પટેલ)

ફોટો

૨.....
(દેવજીભાઈ પ્રેમજીભાઈ સોનાણી)

ફોટો