:: 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>

(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, એકઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જોગ લી.

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર :–</u>

હાઇ–સ્પીડ એન્ટરપ્રાઈઝીસ એલએલપી
(HI-SPEED ENTERPRISES LLP)
પાન નં. AACFH 2975L
જે લીમીટેડ લાયાબીલીટી એકટ સને ૨૦૦૮ હેઠળ નોંધાયેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.ABC-4583, **જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : બ્લોક નં.૩૬/૨, ૩૭/૨, ઉધના મગદલ્લા રોડ, ખટોદરા, સુરત છે. તેના તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર**

રીતેશ જીવાભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ.–૪૮, ધંધો–વેપાર,

ઠે. ૧૬, શિવાંગી બંગ્લો, ઉમરા, 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, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી 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 નકકી કર્યુ છે. અને તે તમામ શરતોએ પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલી છે અને તે આધિન આપણે પક્ષકારોએ આ કરાર આજરોજ કર્યો છે.

:: શરતો ::

(૧) સદરહુ મિલ્કતની કિંમત ₹............./– અંકે રૂપિયા .... પુરા ઠરાવવામાં આવી છે. જે આપણે પક્ષકારોની સહમતી છે.

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

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

(3) બાકીનો વેચાણ અવેજ (૯૦ ટકા) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાનો છે.

ક્રમ	ડયુ હપ્તાની તારીખ	હપ્તાની રકમ ₹.
૧		
૨		
૩		
૪		

અથવા

ક્રમ	બાંધકામની પૂર્ણતાની સ્થિતિ/તબકકો	અવેજ ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦ %
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦ %
૩	પ્લીન્થ લેવલનુ કામ થયેથી	૪૫ %
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦ %
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ	૭૫ %
૬	સ્ટેર કેસ, લીફ્ટવેલ, સેનેટરી ફીટીગ્સ, ફ્લોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૦ %
૭	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લીમ્બીગ, વોટરપ્રફ્રીંગ, કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૫ %
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલે. ફીટીગસ	૯૫ %
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતા)	૧૦૦ %

ઉપર જણાવેલા શીડયુલ મુજબની રકમમાં વધારો-ઘટાડો કરવાની સત્તા બીજા પક્ષનાની જ રહેશે અને હાલમાં આ શીડયુલ છે અને જરૂરી પડે તો પક્ષકારોની સંમતિથી શીડયુલ 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 પ્રમાણેMCLR+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.

(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 ડોકયુમેન્ટ ફાઈલ ચાર્જીસ, સેફટી ગ્રીલ, જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ. તથા જે તે સમયના પ્રર્વતમાન ટેક્ષ વિગેરે તમામ ટેક્ષ તથા વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. જેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતનું બીયુસી 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 પુરેપુરુ પેમેન્ટ ચુકવી આપ્યેથી જોઈ તપાસી અને માપીને લઈ લેવાનો છે અને કબજો લીધા બાદ કોઈ તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૮) આ કરારથી બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીન સંબંધમાં હાલ અમલમાં નિયમ મુજબના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ..19569.60... ચો.મી. છે. અને પ્રયોજકે 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 ......43488...... ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રાયોજકે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ....40812.50.... ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સૂચિત એફ.એસ.આઈ નો લાભ ફકત પ્રાયોજકને મળેલ છે. અને તે પ્રમાણે પ્રાયોજક બાંધકામ કરવા હકકદાર છે. તેવી સમજૂતીને આધારે એલોટીએ ફલેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ 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 નકકી કરે તે તમો પહેલા પક્ષના ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે.

(૧૦) આ કરારમાં નકકી 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 MCLR+2% દરે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનુ 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 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

(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 "Freedom Tower" પ્રોજેકટ 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 પ્રોજેકટનું કામ તા........ 31/12/2027 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 વાર્ષિક MCLR+2% વ્યાજ ચુકવી આપીશું અને જો તમો પહેલા પક્ષના અવેજના કે અન્ય દેવાપાત્ર રકમ હમો બીજા પક્ષનાને ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખથી MCLR+2% દરે વ્યાજ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહીશું.

(૧૫) બીજા પક્ષના જો કોઈ સંજોગોમાં વહેલો પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા સમર્થ થાય અને બી.યુ.સી. મુદ્દત પહેલા મેળવે તો પહેલા પક્ષનાએ બી.યુ.સી. ની તારીખથી છ મહીનામાં પુરેપુરુ પેમેન્ટ ચુકવીને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે સહી.

(૧૬) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ વેચાણ આપેલી મીલકતવાળો પ્રોજેકટ તા.................. 31/12/2027 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.

(૧૭) આ કરારથી સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુપરત કર્યો નથી. જેથી આ કરાર થકી મીલકતના કબજા–માલીકીની તબદીલી બાબતે કોઈપણ પ્રકારે હકક–દાવા, માંગણી કરવા કરાવવા પહેલા પક્ષના હકકદાર થશે નહી.

(૧૮) સદરહું મીલકતનુ સંપુર્ણ 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 સદરહું મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાના લાભમાં કરી આપવાનો છે સહી.

(૧૯) 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 પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી કે રહેશે નહી અને તે સંજોગોમાં બીજા પક્ષના જે વધુ રકમ ચુકવી આપવા જણાવે તે મુજબની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની છે સહી. તેમજ ચાલુ પ્રોજેકટ દરમ્યાન સરકારી/અર્ધ–સરકારી કચેરીના નિયમો કે ટેક્ષમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર થાય તો તે પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

(૨૦) સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સોપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રકચરલની 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 ઈલેકટ્રોનિક કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીમ્બ–કોલમ–સ્લેબ–દિવાલ–પીલર–ફ્લોરીંગ–આર.સી.સી.પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજમાં 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 બીજા પક્ષનાની લેખીત પરવાનગી તથા સદરહુ પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ 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 સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

(૨૧) 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 બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં અને મીલકતનો કબજો આપવામાં વિલંબ થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવા માટે તેમજ મીલકતનો 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 પક્ષનાએ કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે યા કરાવે તો આ કરારથી તે રદબાતલ થાય સહી.

(૨૨) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીગમાં આવેલ છે તે "Freedom Tower" પ્રોજેકટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ તથા બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણે રાસુકી સગવડતા સાથેનો ગાર્ડન, ઈન્ટરકોમ, કોમન લાઈટો, રીસેપ્શન, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, દાદર, પેસેજ, લીફટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, પાણીની ટાંકી વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ તૈયાર કરી આપવાની છે તે તમામનો વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા વખતો વખતની મરામત "Freedom Tower" પ્રોજેકટના તમામ ફલેટ ધારકોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર "Freedom Tower" પ્રોજેકટની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીગને લગતા ગ્રામ પંચાયતના વેરા કે સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ "Freedom Tower" પ્રોજેકટમાંના તમામ રાસુકી સુવિધા–સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા "Freedom Tower" પ્રોજેકટના બાકીના સભ્યો/કબજેદાર તથા માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા "Freedom Tower" પ્રોજેકટના તમામ બિલ્ડીગની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા પાણીના પંપ સહીયારા છે. જેથી તમામ બિલ્ડીગના તમામ ફલેટ ધારકોએ તેનો વપરાશ તેની જાળવણી સહિયારા ધોરણે કરવા કરાવવાની છે સહી. સદરહું મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સદરહું તમામ કોમન ફેસીલીટીનો

મેઈનટેનન્સ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો છે અને તેના સમારકામની જવાબદારી પણ પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને જે બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ પણ જાતની તરતકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૨૩) સદરહુ "Freedom Tower" પ્રોજેક્ટનાં ફ્લેટમાં બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણે સગવડતાઓ અમો બીજા પક્ષનાએ તૈયાર કરી આપવાની છે તેની વખતો વખત જાળવણી અને સમારકામની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૨૪) 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.

(૨૫) 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 તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૬) આ સાટાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી પહેલા પક્ષના અથવા તો પહેલા પક્ષના કહે તેના લાભમાં પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો છે.

(૨૭) 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.

(૨૮) 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

નહી. 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.

(૨૯) સદરહુ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ એસી, કીચન ચીમની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈલેકટ્રોનિક કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીમ્બ-કોલમ-સ્લેબ-દિવાલ-પીલર-ફ્લોરીંગ-આર.સી.સી.પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજમાં 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 બીજા પક્ષનાની લેખીત પરવાનગી તથા સદરહુ પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ 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 સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

(૩૦) આ કરારની તમામ શરતો બાબતે તથા તેને લગતા અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદના અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક 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) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકારી દ્વારા તેવી તકરારનું નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

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

(૩૨) 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 અદ્રય જોગવાઈઓ માદ્રય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૩) બીજા પક્ષના/પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂકયા પછી તે ફલેટ પર કોઈ ચાર્જ અથવા મોર્ગેજ 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 ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબ ડીસ્ટ્રીકટ હાલ તાલુકા મજુરાનાં શહેર સુરતના મોજે ગામ : રૂંઢ નાં જુના રે.સ.નં.૩૯/૧, રીવીઝન સર્વે નં.૪૫/૧ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮ આપવામાં આવેલ છે અને જેનુ ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૦૮૭૨.૦૦ ચો.મી. છે તે જમીનમાં હાઇ-સ્પીડ એન્ટરપ્રાઈઝીસ પ્રા.લી. હેઠળ બાંધવામાં આવેલ "Freedom Tower" નામના પ્રોજેકટ પૈકી નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત તથા બિલ્ડીગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક હિસ્સા સહીત દરોબસ્ત.

બિલ્ડીગ 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 વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.	ખુલ્લું પાર્કીગ, કવર્ડ પાર્કીગનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ખુલ્લી અગાસીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

જે આખા પ્રોજેક્ટની ચતુઃ દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:-	લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨ વાળી જમીન
દક્ષિણે	:-	લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૬ વાળી જમીન
પુર્વે	:-	લાગુ રોડ
પશ્ચિમે	:-	લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૧/૧ વાળી જમીન

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

હાઇ-સ્પીડ એન્ટરપ્રાઈઝીસ એલએલપી
(HI-SPEED ENTERPRISES LLP)
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

(રીતેશ જીવાભાઈ પટેલ)

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

૧..
(...) ફોટો

૨..
(..) ફોટો

<u>**બીજાપક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર :-**</u> **ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

હાઇ-સ્પીડ એન્ટરપ્રાઈઝીસ એલએલપી

(HI-SPEED ENTERPRISES LLP)

વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

……………………………………

(રીતેશ જીવાભાઈ પટેલ)

OM8M