:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

સવંત ૨૦૭૭ ના ....ને, વાર : ....ને, તા......મીને, માહે : ...., સને ૨૦૨૦ 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, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જોગ લી.

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

મેસર્સ શ્રી સોમનાથ ડેવલોપર્સ
એક ભાગીદારી પેઢી જે પાર્ટનરશીપ ફર્મ એકટ હેઠળ નોંધાયેલી પેઢી જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.GUJSR204418, તા.૩૦.૦૬.૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને જેનું ઠે.એ-૪૦૨, ગીરધર પેલેસ, રંગઅવધુત ચાર રસ્તા, માતાવાડી, લંબેહનુમાન રોડ, સુરતના તે પેઢી વતી તથા તેના ભાગીદારો
પાન નં. ADSFS 0723K

(૧) મનસુખભાઈ કાળુભાઈ તળાવીયા
ઉ.આ.વ. : ૫૧, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૩૫, મમતા પાર્ક વિભાગ-૩, કાપોદ્રા, વરાછા રોડ,
સુરત.

(૨) બટુકભાઈ જેરામભાઈ ડોબરીયા
ઉ.આ.વ. : ૫૩, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ડી/૨૦૪, રીવર હેવન એપાર્ટમેન્ટ, મોટા વરાછા,સુરત.

(૩) પ્રવિણભાઈ બાધાભાઈ ટીંબડિયા
ઉ.આ.વ. : ૫૭, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૩૧૨, કૃષ્ણકુંજ સોસાયટી, આશાદીપ વિદ્યાલયની પાસે,
સીમાડા નાકા, નાનાવરાછા, સુરત.

(૪) પ્રફુલભાઈ કાળુભાઈ તળાવીયા
ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : એ-૪૦૨, ગીરધર પેલેસ, રંગઅવધુત ચાર રસ્તા,
માતાવાડી, લંબે હનુમાન રોડ,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
૧				
	કુલ			

(3) બાકીનો વેચાણ અવેજ (૯૦ ટકા) 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	પ્લીન્થ લેવલનુ કામ થયેથી	૪૫ %
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦ %
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ 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 પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડવા બાદ સક્ષમ અધિકારી

(સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની બીજા પક્ષના/પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫–દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૩) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૫) પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના કનેથી સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું નક્કી કર્યુ છે અને તેની મુકત 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 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 બીજા પક્ષના કનેથી ઉપરોકત જણાવેલ અવેજ નક્કી કરી સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કર્યુ છે. અને તેમાં પહેલા પક્ષનાની સંપૂર્ણ સંમતિ છે સહી.

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

(૭) સદરહુ મિલકતની નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઈલેકટ્રીક 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 ડોક્યુમેન્ટ ફાઈલ ચાર્જીસ, ગેસ લાઈન, સેફટી ગ્રીલ, જી.એસ.ટી., 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 હક્કદાર રહેશે.

(૮) 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.

(૯) 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.

(૧૦) આ કરારથી બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીન સંબંધમાં હાલ અમલમાં નિયમ મુજબના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ .... ચો.મી. (૫૩૫૪.૧૦ 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 (૫૩૫૪.૧૦+૨૬૭૭.૦૫=૮૦૩૧.૧૫) ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રાયોજકે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા .... (૭૭૪૦.૪૪) 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 હક્કદાર છે. તેવી સમજૂતીને આધારે એલોટીએ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૧૧) સદરહુ વેચાણ રાખેલી મીલકત અંગે બીજા 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 જયા સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને

નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના જે મેઈનટેન્નસ નક્કી કરે તે તમો પહેલા પક્ષના ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે.

(૧૨) 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 આપવાનુ 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.

(૧૩) 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.

(૧૪) 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.

(૧૫) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાને ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલવાળી આપેલ છે. સદરહુ મિલકત તળેની જમીનમાં આયોજીત "શ્રી હરી રેસીડન્સી" પ્રોજેકટ અંગેના તમામ ટાઈટલ્સ તમોએ તપાસી લીધા છે. જેથી ટાઈટલ અંગે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર તમોએ કરવા કરાવવાની નથી.

(૧૬) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ વેચાણ આપેલી મીલકતવાળો પ્રોજેકટ તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ 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) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેકટનું કામ તા.-૩૧/૦૩/૨૦૨૫ 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 ૯ % 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 બીજાપક્ષનાની 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 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 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 "શ્રી હરી રેસીડન્સી" પ્રોજેકટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ તથા સીકયુરીટીઝ કેબીન તથા બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણે રાસુકી સગવડતા સાથેનો લેન્ડસ્કેપ ગાર્ડન,ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા,સિનિયર સિટિઝન પાર્ક, સી.સી.ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ, કોમન લાઇટો, ગ્રાઉન્ડ પાર્કીગ, 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 "શ્રી હરી રેસીડન્સી" પ્રોજેકટના તમામ ફલેટ ધારકોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર "શ્રી હરી રેસીડન્સી" પ્રોજેકટની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીગને લગતા ગ્રામ પંચાયતના વેરા કે સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ "શ્રી હરી રેસીડન્સી" પ્રોજેકટની બ્રોસરમાં

બતાવ્યા પ્રમાણેની તમામ રાસુકી સુવિધા-સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમો પક્ષનાએ તથા "શ્રી હરી રેસીડન્સી" પ્રોજેક્ટના બાકીના સભ્યો તથા કબજેદાર તથા માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા "શ્રી હરી રેસીડન્સી" 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 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) 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) સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સોપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રકચરલની ખામી થયેલ હોય તો 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 પરવાગી તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટના 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.

(૨૪) 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.

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

(૨૬) 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.

(૨૭) સદરહુ વેચાણ રાખેલી મીલકત અંગે બીજા 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 જયાં સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના જે મેઈન્ટેનન્સ નકકી કરે તે તમો પહેલા પક્ષના ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે.

:: મિલકતની વિગત ::

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ દેલાડવાના સર્વે નં.૨૦, બ્લોક નં.૩૨ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૯૧૫.૦૦ ચો.મી. છે અને જે પૈકી રોડ એલાઈમેન્ટમાં તથા અન્ય કપાતમાં જતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૯૬૬.૦૦ ચો.મી. જે પૈકી બાકી રહેતી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૪૯.૦૦ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની પુર્વ થી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબડીવીઝન નં.૨ વાળી

જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૯૭૪.૫૦ ચો.મી. છે અને જેને કે.જે.પી. દુરસ્તી બાદ નવો બ્લોક નં.૩૨/સબપ્લોટ નં.૨ આપવામાં આવેલો છે તે જમીનમાં ''મેસર્સ સોમનાથ ડેવલોપર્સ'' હેઠળ બાંધવામાં આવેલ **''શ્રી હરી રેસીડન્સી''** નામના પ્રોજેક્ટ 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	કાર્પેટ એરીયા રેરા મુજબ ક્ષેત્રફળ	વોશ અને બાલ્કની એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ	ખુલ્લું પાર્કીગ, કવર્ડ પાર્કીગનું ક્ષેત્રફળ	ખુલ્લી અગાસીનું ક્ષેત્રફળ	જમીનમાં ફાળે પડતો વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.

જેની ચતુ: દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ બ્લોક નં.૩૨/સબપ્લોટ નં.૧ વાળી જમીન.

દક્ષિણે :- લાગુ ગામ તળની હદ.

પુર્વે :- જાહેર રસ્તો.

પશ્ચિમે :- લાગુ બ્લોક નં.૧૩ 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

મેસર્સ શ્રી સોમનાથ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી
પેઢી વતી તથા તેના ભાગીદારો

૧---------------------------- ----------------------------
(મનસુખભાઈ કાળુભાઈ તળાવીયા)

૨----------------------------
(બટુકભાઈ જેરામભાઈ ડોબરીયા)

૩----------------------------
(પ્રવિણભાઈ બાધાભાઈ ટીબડિયા)

૪----------------------------
(પ્રફુલભાઈ કાળુભાઈ તળાવીયા)

<u>પહેલાપક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :-</u> ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

૧..
(..)

ફોટો	

૨..
(..)

ફોટો	

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

મેસર્સ શ્રી સોમનાથ ડેવલોપર્સ
એક ભાગીદારી પેઢી વતી તથા તેના ભાગીદારો

૧...
(મનસુખભાઈ કાળુભાઈ તળાવીયા)

૨...
(બટુકભાઈ જેરામભાઈ ડોબરીયા)

૩...
(પ્રવિણભાઈ બાધાભાઈ ટીંબડિયા)

૪...
(પ્રફુલભાઈ કાળુભાઈ તળાવીયા)