

:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

સવંત ૨૦૭૬ નાને, વાર :ને, તા.....મીને, માહે :, સને
૨૦૨૦ 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, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જોગ લી.

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

મેસર્સ રેશ્મા કોર્પોરેશન

એક ભાગીદારી પેટી જે પાર્ટનરશીપ ફર્મ એક્ટ હેઠળ નોંધાયેલી
પેટી જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.GUJ/SRT/(17)34464,
તા.૨૨.૦૬.૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેનું ઠેકાણું : બ્લોક
નં.૨૪૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨, ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૬, ડીડોલી ખરવાસા
રોડ, ડીડોલી, સુરત મુકામે આવેલ છે તે પેટી વતી તથા તેના
ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદાર

પાન નં. AAOFR 5008D

અનિલ મનજીભાઈ ગજેરા

ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર,

કે.સી/૪૦૪, શુભમ હાઈટસ વિભાગ-૧, રેશ્મા રો-હાઉસની પાસે,
પરવત પાટીયા, સુરત.

((જેઓને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષના યાને વેચનારા યાને પ્રયોજક/માલિક 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, એક્ઝીક્યુટિવ્સ, સક્સેસર્સ 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 માલિકી 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 અવેજના ૧૦ % રકમ રૂ...../- પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે સહી. અને જેની બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
	કુલ			

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

ક્રમ	બાંધકામની પૂર્ણતાની સ્થિતિ/તબક્કો	અવેજ ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	ભુકીંગ સમયે	૧૦ %
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦ %
૩	પ્લીન્ય લેવલનું 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 ઇત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૦ %
૭	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લીમ્બીંગ, વોટરપ્રૂફીંગ, કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૫ %
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઇલે. ફીટીંગ્સ	૯૫ %
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ 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 સોપવામાં 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) 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, સેફ્ટી ગ્રીલ, વિદ્યુત જોડાણ, ગેસ લાઈન, વિમો, આઈ.સી.ના નાંણા, 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.
- (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) આ કરારથી બીજા પક્ષના ચાને પ્રાયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન સંબંધમાં હાલ અમલમાં નિયમ મુજબના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ **૧.૮ ચો.મી.(૭૮૬૪.૬૨ 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 **૧.૮ + ૦.૯ = ૨.૭૦ (૭૮૬૪.૬૨ + ૩૯૬૫.૪૦ = ૧૧૮૩૦.૦૨) ચો.મી.** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રાયોજકે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૨.૪૧(૧૦૬૨૩.૨૦) 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.

- (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 હમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જયા સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના જે મેઈનટેન્સ 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 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.
- (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 **"તક્ષશિલા હાઈટ્સ"** 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 31/03/2022 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) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટનું કામ તા. 31/03/2022 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 ૯ % વ્યાજ ચુકવી આપીશું અને જો તમો પહેલા પક્ષના અવેજના કે અન્ય દેવાપાત્ર રકમ હમો બીજા પક્ષનાને ચૂકવવામાં ટીલ કરે તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખથી ૯ % દરે વ્યાજ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહીશું.

(૧૬) 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, યુદ્ધ 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.

(૧૭) 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 યા કરાવે તો આ કરારથી તે રદબાતલ થાય સહી.

(૧૮) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે "તક્ષશિલા હાઈટસ" પ્રોજેક્ટની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન તથા બ્રોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણે રાસુકી સગવડતા સાથેનો ગાર્ડન, સી.સી.ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ, કોમન લાઈટો, 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 મરમત "તક્ષશિલા હાઈટસ" પ્રોજેક્ટના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર "તક્ષશિલા હાઈટસ" પ્રોજેક્ટની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને લગતા ગ્રામ પંચાયતના વેરા કે સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ "તક્ષશિલા હાઈટસ" પ્રોજેક્ટની બોસરમાં બતાવ્યા પ્રમાણેની તમામ રાસુકી સુવિધા-સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમો પક્ષનાએ તથા "તક્ષશિલા હાઈટસ" પ્રોજેક્ટના બાકીના સભ્યો તથા કબજેદાર તથા માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા "તક્ષશિલા હાઈટસ" 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.

- (૧૯) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલી મીલકત બહુમાળી ઈમારતનો ભાગ છે અને તે મીલકત અને તમામ કોમન ફેસિલીટીઓ અને તમામ જગ્યાનો નિભાવ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને આપવાના છે સહી.
- (૨૦) 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.
- (૨૧) 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 નહી. 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 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.

- (૨૨) આ કરારની બોલીયો તથા 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 નિમવવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
- (૨૩) 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.
- (૨૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના જે સોસાયટી બનાવશે તેમાં પ્રોજેક્ટની જમીન સહિત વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન પણ સોસાયટીને સુપરત કરશે સહી.
- (૨૫) પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂક્યા પછી તે મોર્ગેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ 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 એલોટી અને તેના હિતને અસર કરશે નહિ કે જે એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સહમત થાય છે.
- (૨૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ફેઝ - ૧ માં મંજૂર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ નં.એ અને બિલ્ડીંગ નં.બી બનાવવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.
- (૨૭) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આપવામાં આવેલ પાર્કિંગ એરીયામાં કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્સરોએ કોઈપણ પ્રકારના કોમર્સીયલ વ્હીકલનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી.

(૨૮) 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 ડીસ્ટ્રીક્ટ શહેર સુરતના મોજે ગામ : ડીડોલીના રે.સ.નં.૧૪૫ ના બ્લોક નં.૨૪૧ થી વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ : ૬૭૭૯.૦૦ ચો.મી. થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ (ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ), ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૬ આપવામાં આવેલ છે અને જે ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૪૪૦૬.૦૦ ચો.મી.છે તે જમીનમાં "મેસર્સ રેશ્મા કોર્પોરેશન" હેઠળ બાંધવામાં આવેલ "તક્ષશિલા હાઈટ્સ" 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	કાર્પેટ એરીયા રેરા મુજબ ક્ષેત્રફળ	વોશ અને બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ	ખુલ્લું પાર્કીંગ, કવર્ડ પાર્કીંગનું ક્ષેત્રફળ	ખુલ્લી અગાસીનું ક્ષેત્રફળ	જમીનમાં ફાળે પડતો વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.

સદરહું આખા પ્રોજેક્ટની ચતુઃ દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ ૧૮ મીટરનો રસ્તો
 દક્ષિણે :- લાગુ લાગુ બ્લોક નં.૨૦૯ તથા ૨૧૩ (ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૩)
 પુર્વે :- લાગુ બ્લોક નં.૨૦૯ (ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૧૬/અ/૨ તથા આર.૧૯ ડીસ્ટ્રીક્ટ સેન્ટર)
 પશ્ચિમે :- લાગુ બ્લોક નં.૨૧૩ (ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૭)

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 રેશ્મા કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેટી
વતી તથા તેના ભાગીદારો વતી અધિકૃત
ભાગીદાર

(અનિલ મનજીભાઈ ગજેરા)

પહેલાપક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :-

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

૧.....
(.....)



૨.....
(.....)



બીજાપક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર :-

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

મેસર્સ રેશ્મા કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેટી વતી
તથા તેના ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદાર

(અનિલ મનજીભાઈ ગજેરા)

ફોટો