–:: કબજા વગરનું સાટાખત ::–

સવંત : ૨૦૭૯ ના   ને વાર :   ,
તારીખ :   મી, માહે : ...., સને : ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને......

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના :–</u>

શ્રી

ઉ.આ.વ. :   , ધંધો :

રહેવાસી :

Email :

–// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં પહેલાપક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલાપક્ષના પોતે તથા તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //–

<u>જોગ લી....</u>

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

"શ્રી ડેવલપર્સ" (એક ભાગીદારી પેઢી કે જેનું ઠેકાણું : સીલીકોન પ્લાઝા, જુના બમરોલી રોડ, પાંડેસરા, સુરત મુકામે આવેલ છે તે ભાગીદારી પેઢી) વતી તથા તેના ભાગીદારો :–

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. AEVFS8320L.

(૧) **શ્રી વિજય પ્રહલાદભાઈ પટેલ**

ઉ.આ.વ. : ૩૭, ધંધો : ખેતી/વેપાર,

રહેવાસી : ઈ/૧૧૦૩, સીલીકોન પેલેસ, એસ.એમ. સ્ટોર પાસે, પુણા–કુંભારીયા રોડ, સુરત–૩૯૫૦૧૦.

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. BJVPP4604E.

(૨) **શ્રી વિક્રમ પ્રહલાદભાઈ પટેલ**

ઉ.આ.વ. : ૫૦, ધંધો : ખેતી/વેપાર,

રહેવાસી : ૮૦૨, સોહમ હાઈટસ, વી.આઈ.પી. રોડ, વેસુ, સુરત–૩૯૫૦૦૭.

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. AIYPP0483C.

(૩) **શ્રી વિનોદકુમાર ઘીસુલાલ જૈન**

ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : એફ/૩૦૩, વેનીસા, વી.આઈ.પી. પ્લાઝા પાસે, વી.આઈ.પી. રોડ, વેસુ, સુરત–૩૯૫૦૦૭.

ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. APYPS9173D.

–// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજાપક્ષના પોતે તથા સદરહુ પેઢીના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //–

જત આજરોજ અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

For Shree Developers

Partners

Partners

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ મજુરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે બમરોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૬/૨ કે જેના બ્લોક નં. ૨૩૬ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૧૯–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (બમરોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૮૦–૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૭/૧ કે જેના બ્લોક નં. ૨૫૫ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૪૩૨–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (બમરોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૮/એ અને ૯૮/બી ફાળવવામાં આવેલ છે અને જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૮/બી વાળી જમીન કે જેનું ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ મુજબ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૪૯૬–૦૦ ચો.મી. છે કે જેનું હાલ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૪૫૦–૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન મળી કુલ ૧૬૩૦–૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"સીલીકોન પ્લાઝા"** ના ..... **માળે** આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા : .... ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. છે તે મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણર્નનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજા પક્ષના કનેથી ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ હોય આજરોજ આ સાટાખત નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯ અને ૯૮/બી વાળી જમીન અંગેના એમાલગમેશન પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને જે અંગેની પરવાનગી તેઓના પત્ર નં. 002LD22230009, તારીખ : ૧૯–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગેના કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ અને ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નં. ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી. નં. ૨૨૬, તા. ૨૩–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯ અને ૯૮/બી વાળી જમીનમાં અમો બીજાપક્ષનાએ **"સીલીકોન પ્લાઝા"** નામના પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે અને જે પ્રોજેકટ (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એકટ –૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/SURAT CITY/ ____/ _________, DATE : _____________ છે.

બીજાપક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ઓફીસો/દુકાનોનું વેચાણ કરવાનો સાટાખત કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલાપક્ષનાની માંગણીથી બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજાપક્ષનાના આર્કીટેકટશ્રી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમન–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમન તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલાપક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલાપક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજાપક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીગનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે

For Shree Devlopers
Partners

For Shree L.
Partners

પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજાપક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધી મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલાપક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલાપક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલાપક્ષના જે મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બિલ્ડીગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલોની ખાત્રી કરેલ છે.

બીજાપક્ષના ઉકત મિલકત અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવશે અને જરૂરી જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરી વખતો વખતો મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથીજ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા ઉકત પ્રોજેકટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

તમો પહેલાપક્ષનાએ ઉપરોકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા "સીલીકોન પ્લાઝા" ના ...... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં........ ની ફાળવણી કરવા માટે બીજાપક્ષનાને અરજી કરી અને તે અરજીના આધારે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતથી દુકાન/ઓફીસ નં....... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા એટલે બિલ્ડીગની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુસીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો બિલ્ડીગનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં બિલ્ડીગ અંદરની પાર્ટીશન દિવાલનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ સાટાખતની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

આ સાટાખતમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતોને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ સાટાખત કરેલ છે.

For Shree Devlopers

Partners

આ સાટાખત કરતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા............./– (અંકે રૂપિયા ....) પુરા પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતથી ચુકવેલ છે તે રકમ બીજાપક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજાપક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ શરત નં. ૧(સી) માં જણાવ્યા પ્રમાણે ચુકવવા સંમત થયા છે.

–:: વિગત ::–

રકમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ

ઉકત અધિનિયમ કલમ–૧૩ હેઠળ બીજાપક્ષનાએ ઉકત મિલકતના વેચાણ માટે પહેલાપક્ષના સાથે સાટાખત કરવા જરૂરી છે આ સાટાખત રજુ કર્યેથી સદરહુ સાટાખતની રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

સાટાખતમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજાપક્ષના આથી "સીલીકોન પ્લાઝા" ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં**........ વાળી મિલકત તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયા છે અને તમો પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા તૈયાર છે તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો સાટાખત કરવામાં આવે છે કે :–

–:: શરતો ::–

(1) બીજાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ "સીલીકોન પ્લાઝા" નામના પ્રોજેકટનું આયોજન કરનાર છે.

1(a)(I) "સીલીકોન પ્લાઝા" ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં**....... વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા**.........../– **(અંકે રૂપિયા** ....) પુરા છે અને તે પહેલાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજાપક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(V) તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજાપક્ષના પાસેથી સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નિતિ નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી બેઝમેન્ટમાં ખુલ્લા પાર્કિંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રયોજકો ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

1(b) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે "સીલીકોન પ્લાઝા" ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં**...... વાળી મિલકતની કિંમત **રૂા**........../– **(અંકે રૂપિયા** ....) પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે.

For Shree Devlopers

Partners

1(C) આ સાટાખત કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા............./– (અંકે રૂપિયા ....) પુરા ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને બીજાપક્ષના ધ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજાપક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજાપક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) રૂા............./– (અંકે રૂપિયા ....) પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ સાટાખતના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ii નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨ (બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં દાદર, લીફટ લેવલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં ફલોરીંગ કામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનુ વોટરપ્રુફીગ તથા ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગ કામ, પેવીગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત ચુકવ્યેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ

For Shree Devlopers
Partners

તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતના બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડિમાન્ડ પત્રથી સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f) જો પહેલાપક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરે તો બીજાપક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલાપક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજાપક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવું કે કેમ? તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજાપક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમક્ષા થઈ શકશે નહી.

1(g) "સીલીકોન પ્લાઝા" ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં......** નો કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજાપક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને ફાયનલ કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી બીજાપક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ પ્રકારના ખંડ–૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h) બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલાપક્ષના ધ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજાપક્ષનાના આવા એડજસમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી.

For Shree Devlopers

Partners

1(I) પ્રોજેકટમાં મળવાપાત્ર એટલે કે પરમીશીબલ એફ.એસ.આઈ. .... ચો.મી. છે અને આ પ્રોજેકટમાં વાપરેલ એફ.એસ.આઈ. એટલે યુઝ એફ.એસ.આઈ. .... ચો.મી. છે.

2.1 પ્રોજેકટના પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજાપક્ષના સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

2.2 બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલાપક્ષનાને એસોસીએશને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવીજ રીતે પહેલાપક્ષનાએ પણ ખંડ–૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ સાટાખત હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1 પ્રોજેકટવાળી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯ અને ૯૮/બી વાળી ૧૬૩૦–૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક બીજાપક્ષનાનો છે સહી.

3.2 પ્રમોટર યાને બીજાપક્ષના આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ યાને બી.યુ.સી. આવવા પહેલા ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ..1928.03. ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ અફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ...2892.05... ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. ભવિષ્યમાં યાને કે બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ સોસાયટીને ટી.ડી.આર. ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અન્ય લાભો મળે તો તે સોસાયટીના સભ્યોની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આપેલ છે. સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ..2843.30.. ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રોમટરે યાને બીજાપક્ષનાએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને યાને બીજાપક્ષનાને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલકત તમોએ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

4.1 બીજાપક્ષના ઉકત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા

For Shree Devlopers
Partners

યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજાપક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલાપક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય ગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના આદેશ મુજબ યાને માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલા સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મયાર્દામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમય ગાળાનું વ્યાજ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના આદેશ મુજબ યાને માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલું વ્યાજ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

4.2 આ સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલાપક્ષના કસુર કરે તો આ સાટાખતના ખંડ–૪.૧ ના સદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજાપક્ષના આ સાટાખત સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ કરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજાપક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજાપક્ષના આ સાટાખત સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ સાટાખત રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા બીજાપક્ષનાની નોટીસના સમય ગાળાની અંદર આ સાટાખતની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજાપક્ષના આ સાટાખત સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષના ધ્વારા આ સાટાખત રદ કરવામાં આવ્યેથી સાટાખત સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજાપક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ સાટાખતના પહેલાપક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલાપક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજાપક્ષનાને આ સાટાખતના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજાપક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

5. સદરહુ બિલ્ડીગમાં બીજાપક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફટ વિગેરેની વિગતો તમોને અલગથી આપેલ છે.

6. બીજાપક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૦–૦૬–૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજાપક્ષના પોતાના

For Shree Devlopers

Partners

અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

i. યુધ્ધ, આંતરિક, વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
ii. નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર થવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
iii. બીજાપક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
iv. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
vi. પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્યારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજાપક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

7.1 <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession)</u> – બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી પ્રોજેકટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજાપક્ષના સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી સદરહુ મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમય ગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્નુસાર પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજાપક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં પહેલાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલાપક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજાપક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજાપક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં તમો

For Shree Devlopers

Partners

પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષના કનેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને પહેલાપક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈનટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાપક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 પહેલાપક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :– (Failure of Allotee to take possession of Flat) :–

બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલાપક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ તમો પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના આ વેચાણ સાટાખત રદ કરી સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બિલ્ડીગના અથવા પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજાપક્ષનાએ શકય તો ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલાપક્ષના આવી ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજાપક્ષના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજાપક્ષના પ્રયોજકો ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝ, જાળવણી પહેલાપક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીગને નુકશાન :–

For Shree Devlopers

Partners

i. જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારનું તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનું કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદારી ઠરાવી શકાશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહી.

7.6 આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–

i. જો પહેલાપક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતી સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીકસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કોઈપણ સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ii. કબજો લેતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પહેલાપક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને જાણ કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

iii. સર્વિસ સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમય સર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રહેશે. જો સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમની એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

7.7 લીફટ :–

For Shree Devlopers

Partners

i. પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેને ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલાપક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii. સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને જો લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદારી ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાની કોઈ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

8. પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ધંધાના હેતુ માટે કરી શકશે. પ્રોજેકટના બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલાપક્ષના એવા ખરીદનારને સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. બીજા પક્ષના ધ્વારા એ.ઓ.પી. કે સોસાયટીની રચના થઈ છે. પહેલાપક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો ધ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મળ્યેથી તેઓની પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નકકી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

9. તમો પહેલાપક્ષનાએ પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજાપક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટાનિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને સાત દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમાયંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે જેથી બીજાપક્ષના સમયસર સુચિત મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો સમજુતી પત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

9.1. બિલ્ડીગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન

For Shree Devlopers

Partners

અને પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈના કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલાપક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધીના પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાને ખર્ચ પટે આપેલ મૌખિક સુચના મુજબ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજાપક્ષના પાસેજ રહેશે.

10. સાટાખતમાં જણાવવામાં આવેલી પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ ઉકત મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા બીજાપક્ષના નકકી કરે એવા અને જે આ સાટાખતની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

11. ઉકત જણાવેલ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેને નોંધણી કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજાપક્ષનાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

12. બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને જયારે બિલ્ડીગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના પહેલાપક્ષનાએ ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13. પ્રોજેકટની રજુઆત અને બાંહેધરી : (Representaions and Warranties of the Promoter) :–

    i. અલગથી આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજાપક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજાપક્ષના ધરાવે છે.

    ii. બીજાપક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજાપક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

For Shree Devlopers

Partners

iii. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

iv. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મિલકત અને સુરત મહાનગર પાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરી, પુરાવા અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પુરાવા અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

vi. બીજાપક્ષના આ સાટાખત કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજાપક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલાપક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચશે.

vii. બીજાપક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત મિલકત સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ સાટાખત અથવા વિકાસ સાટાખત કર્યા નથી જેનાથી આ સાટાખત હેઠળના પહેલાપક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

viii. બીજાપક્ષનાએ ખાત્રી પુર્વક જણાવેલ છે કે તેઓ માટે આ સાટાખતમાં જણાવવામાં આવેલ પહેલાપક્ષનાને ઉકત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

ix. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના વખતે પહેલાપક્ષનાના એસોસીએશનને બીજાપક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

x. બીજાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટ માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેને સંપાદન પરિયોજના અંગે બીજાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

14. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ સાટાખત કરે છે કે :–

i. તમો પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીગની ખુબજ સારી રીતની

For Shree Devlopers

Partners

જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા– વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારાના કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલાપક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii. તમો પહેલાપક્ષના બિલ્ડીગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી પ્રોજેકટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ જે બિલ્ડીગમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાન દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં પહેલાપક્ષના ધ્વારા અવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલકતને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવા પાત્ર બનશો તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યને કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

iii. પહેલાપક્ષનાએ ઉકત બિલ્ડીગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને બિલ્ડીગને બીજાપક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મહાનગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલાપક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલાપક્ષના જવાબદારી બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલાપક્ષના હકકો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.

iv. પહેલાપક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા–વધારા કરવા કરાવવાનો નથી કે પહેલાપક્ષનાએ બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ આવેલ અન્ય બિલ્ડીગની સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજાપક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના પહેલાપક્ષનાએ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર બિલ્ડીગની કોઈપણ કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારની નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

For Shree Devlopers

Partners

v. તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે આવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ સદરહુ મિલકતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય પહેલાપક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહીત તમો પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.

vi. તમો પહેલાપક્ષનાએ બિલ્ડીગમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ–સામાન મુકવાનો નથી.

vii. અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii. પહેલાપક્ષનાને સદરહુ મિલકત જે હેતુ માટે બીજાપક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક, કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

ix. આ સાટાખત હેઠળ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહુ મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટની સલામતી અને મેઈટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સબંધિત તથા અન્ય બાબતો સબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમના વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલાપક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નિયમો કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યોને સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત પરિયોજના અથવા સદરહુ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. બીજાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં પહેલાપક્ષનાએ તેના બિલ્ડીગમાં તથા વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

For Shree Devlopers

Partners

15. પહેલાપક્ષના તરફથી બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજાપક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ સાટાખતમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત મિલકત પ્રોજેકટના કોઈ ભાગમાં સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલાપક્ષના સાથે સદરહુ મિલકત વેચવાનો સાટાખત કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ ઉપર પહેલાપક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા તથા પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, અગાસી માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજાપક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ સાટાખતના આધારે પહેલાપક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનો કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. બીજાપક્ષના ગીરો મુકશે નહી કી બોજો ઉભો કરશે નહી (Promoter Shall not mortgage or create charge)
બીજાપક્ષના આ સાટાખત રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો સાનગીરો અથવા બોજો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલાપક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

18. બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)
બીજાપક્ષના આ સાટાખત પહેલાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ સાટાખતનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ સાટાખત માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ સાટાખત ઉપર પહેલાપક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ સાટાખતને સાટાખત મળ્યાના સાત દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પોતાની સંમતિ કરીને સદરહુ સાટાખત મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. સાટાખત મળ્યેથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સાટાખતની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલાપક્ષનાએ સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સાટાખતની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં સાટાખતની નોંધણી થયા બાદ આ સાટાખત બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. બીજાપક્ષના તરફથી સાટાખત મળ્યાના સાત દિવસ અંદર પહેલાપક્ષના સાટાખત ઉપર સહીઓ કરી બીજાપક્ષનાએ પરત ન મોકલે અથવા બીજાપક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ સાટાખતની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫

For Shree Devlopers
For Shr...
Partners

દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલાપક્ષનાની સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ તે સબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો પહેલાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજાપક્ષના ધ્વારા મોકલેલ સાટાખત રદ ગણાશે. પહેલાપક્ષના આ સાટાખતના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલાપક્ષના જવાબદારી ઠરશે અને પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આ સાટાખત રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે.

19. સમગ્ર સાટાખત (Entire Agreement)
આ સાટાખત તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટડ થયા પછી સંપૂર્ણ સાટાખત બને છે અને આ સાટાખત સદરહુ મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ સાટાખત સિવાયની થયેલ અન્ય તમામ સમજુતીઓ, સાટાખતો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20. સુધારા કરવાનો અધિકાર :- (Right to Amend)
આ સાટાખતમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

21. આ સાટાખતની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલાપક્ષનામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ સાટાખતની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ સાટાખત કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ સાટાખતમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ બિલ્ડીગના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલાપક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ સાટાખતની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સદરહુ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

22. સાટાખત રદ કરવા બાબત :- (Saverability)
આ સાટાખતની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવાના અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ સાટાખતના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ સાટાખતને બાકીની જોગવાઈઓ આ સાટાખતના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. આ સાટાખતમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

For Shree Devlopers

Partners

આ સાટાખતમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલાપક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીંગ/ પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સદરહુ મિલકતના સબંધિત કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24. વધુ બાંહેધરી :– (Further assurances)
બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ સાટાખતની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબ્દીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખર્ચ તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેનું અનુસરશે.

25. અમલનું સ્થળ :– (Place of execution)
આ સાટાખત બીજાપક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજાપક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ સાટાખત બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારેજ આ સાટાખતની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે આમ આ સાટાખત નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ સાટાખત ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

26. પહેલાપક્ષનાએ આ સાટાખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજાપક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને સાટાખત કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલા સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલા સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>બીજાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>

"શ્રી ડેવલપર્સ" ના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :–
શ્રી વિજયભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ
રહેવાસી : ઈ/૧૧૦૩, સીલીકોન પ્લાઝા, એસ.એમ. સ્ટોર પાસે, પુણા–કુંભારીયા રોડ, સુરત.
<u>પહેલાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>
શ્રી
રહેવાસી :

આ સાટાખત કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

For Shree Devlopers
Partners

28. સંયુકત એલોટીઓ :— (Joint Allottees)
પહેલાપક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલાપક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલાપક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

29. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :— (Stamp Duty and Registration)
આ સાટાખતની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

30. વિવાદનું નિરાકરણ :— (Dispute Resolution)
બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Eatate (Regulation and Development) Act, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સક્ષમ અધિકારીને મોકલવાની રહેશે.

31. લાગુ પડતો કાયદો :— (Governing Law)
ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ સાટાખત હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ સાટાખત માટે સુરત શહેરની અદાલતમાં હકુમત ધરાવશે.

આ સાટાખતની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ સાટાખત ઉપર સહીઓ કરી છે.

<u>—:: પરિશિષ્ટ—૧ ::—</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ મજુરા સબ—ડીસ્ટ્રીકટના મોજે બમરોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૬/૨ કે જેના બ્લોક નં. ૨૩૬ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૧૯—૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (બમરોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૮૦—૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૭/૧ કે જેના બ્લોક નં. ૨૫૫ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૪૩૨—૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (બમરોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૮/એ અને ૯૮/બી ફાળવવામાં આવેલ છે અને જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૮/બી વાળી જમીન કે જેનું ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ મુજબ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૪૯૬—૦૦ ચો.મી. છે કે જેનું હાલ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૪૫૦—૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન મળી કુલ ૧૬૩૦—૦૦ ચો.મી. જમીન.

<u>—:: પરિશિષ્ટ—૨ ::—</u>

For Shree Devlopers

Partners

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ મજુરા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે બમરોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૬/૨ કે જેના બ્લોક નં. ૨૩૬ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૧૯–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (બમરોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૮૦–૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૭/૧ કે જેના બ્લોક નં. ૨૫૫ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૪૩૨–૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ (બમરોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૮/એ અને ૯૮/બી ફાળવવામાં આવેલ છે અને જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૮/બી વાળી જમીન કે જેનું ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ મુજબ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૪૯૬–૦૦ ચો.મી. છે કે જેનું હાલ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૪૫૦–૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીન મળી કુલ ૧૬૩૦–૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"સીલીકોન પ્લાઝા"** ના ..... **માળે** આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં**........ વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા : .... ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા : .... ચો.મી. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત. જેની ચતુરસીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– લાગુ
દક્ષિણે :– લાગુ
પૂર્વે :– લાગુ
પશ્ચિમે :– લાગુ

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ અમો બીજાપક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે, જે અમોને હાલના ભાગીદાર તરીકે પોતાને તથા વખતો વખતના ભાગીદારો વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..............................મતુ તત્રે..............................શાખ
શ્રી ડેવલપર્સના ભાગીદારો

....
(૧. વિજય પ્રહલાદભાઈ પટેલ)

....
(૨. વિક્રમ પ્રહલાદભાઈ પટેલ)

....
(૩. વિનોદકુમાર ઘીસુલાલ જૈન)

For Shree Devlopers
Partners