

:: કલજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

સંવત ૨૦૮૧ ના ને, વાર : તા.....ને, માહે : સને ૨૦૨૪ 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 :-

અગસ્ત્યા ઇન્ફ્રા [AGASTYA INFRA]

એક ભાગીદારી પેટી જે પાર્ટનરશીપ ફર્મ એક્ટ હેઠળ નોંધાયેલી પેટી છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.GUJSR109301 છે. જેનું ઠેકાણું : ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૩, ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૧, બ્લોક નં.૧૪૬, શિવાલીક રેસીડેન્સીની સામે, ભીમરાડ, સુરત મુકામે આવેલ છે તે પેટી વતી તથા તેના ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદારો

પાન નં. ACFFA 6363D

(૧) ઝીંકલ મનજીભાઈ શેટા

ઉ.આ.વ. : ૨૮, ધંધો : વેપાર,

ઠે.૧૪૨, કણાસાગર સોસાયટી, ઉમરીગર વિધાલય પાસે,
પાર્લે પોઈન્ટ, ઉમરા, સુરત.

(૨) જયેશભાઈ ભાણભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર,

ઠે. વડ ફળીયુ, ભીમરાડ, 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, એકઝીક્યુટિવ્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

આથી આપણે પક્ષકારો આ કરાર કરી જણાવીએ છીએ કે :-

નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી સદરહુ મીલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલી છે.) હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે. અને સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાએ ખરીદવા માટે બીજા પક્ષનાને સહમતી આપેલી છે અને તે વિગતે સદરહુ મિલ્કત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલી શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કર્યું છે. અને તે તમામ શરતોએ પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલી છે અને તે આધિન આપણે પક્ષકારોએ આ કરાર આજરોજ કર્યો છે.

:: શરતો ::

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

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

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

- (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	પ્લીનથ 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 ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૦ %
૭	આઉટ ડોર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લીમબીંગ, વોટરપ્રુફીંગ, કામગીરી પૂર્ણ થયેલી	૮૫ %
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલે. 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 બીજા પક્ષના શીડયુલ બદલી શકશે 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 પાડ્યા 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 પ્રમાણે $SBI\ MCLR+2\ \%$ 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 કોન્સલ્ટેન્સ ફાઈલ ચાર્જીસ, સેફ્ટી ગ્રીલ, બી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ., બી.ઈ.બી. તથા જે તે સમયના પ્રવર્તમાન ટેક્સ વિગેરે તમામ ટેક્સ 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 ઇન્ડેક્સ 7576.20 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 અપેક્ષા આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ તરીકે

ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચૂકવણી પર મળવાપાત્ર ટી.કી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને ^{11364.30}..... ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રાયોજકે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ^{11340.08}... 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) સદરહું 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 નક્કી કરે તે તમો પહેલા પક્ષના ચુકવી આપવાનું ફરજીયાત છે.
- (૧૦) આ કરારમાં નક્કી કરેલી મુદતમાં પહેલા પક્ષના સદરહું 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 SBI MCLR+2% દરે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનું 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 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 ઝેરોફ વિગેરે તથા સર્વિસ સોસાયટી અથવા કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી વિગેરે બનાવવાનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનો છે સહી.

(૧૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેતા નથી.

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

બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાને ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલવાળી આપેલ છે. સદરહુ મિલકત તળેની જમીનમાં આયોજીત "શ્યામ સિવાલીક" 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 31/12/2030 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 પક્ષનાના નામે કરી આપવાનો છે સહી.

(૧૫) આ કરારથી સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુપરત કર્યો નથી. જેથી આ કરાર થકી મીલકતના કબજા-માલીકીની તબદીલી બાબતે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવા, માંગણી કરવા કરાવવા પહેલા પક્ષના હક્કદાર થશે નહીં.

(૧૬) સદરહુ મીલકતનું સંપૂર્ણ 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 સદરહુ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાના લાભમાં કરી આપવાનો છે સહી.

(૧૭) સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપત કર્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રક્ચરલની કોઈ ક્ષતિ રહી ગયેલ હોય તો તેવી ક્ષતિ શક્ય હોય તો અમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે અથવા તો તે અંગેનું વળતર સદર ૫ વર્ષની મુદતમાં બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી. પરંતુ તેવી ક્ષતિ જેવી કે સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય અથવા તો વર્કમેનશીપ સેવાની ગુણવત્તા તથા સેવાની જોગવાઈઓ માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ 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, બીમ-કોલમ-સ્લેબ-દિવાલ-પીલર-ફ્લોરીંગ- આર.સી.સી. પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજમાં તોડફોડ, સળિયા કટીંગ કે હોલ કટીંગ કરાવવા નહીં. અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી ઉદભવે કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈપણ ખામી ઉદભવે તેવા કૃત્યો પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી. અને તેવા કોઈપણ મેજર ફેરફાર કરવા પડે તો બીજા પક્ષનાની લેખીત પરવાનગી તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટના સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર વિગેરેની લેખિત પરવાનગીથી કરવાની છે સહી. અને જો તેમ કરવા કરવામાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કસુર કરવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી. સદરહુ મિલકતમાં અમો બીજા પક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રક્ચરલ કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

31/12/2030

(૧૮) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટનું કામ તા..... સુધીમાં સંપૂર્ણ કરી સદરહુ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્ત કરવાનો છે સહી અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% 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 SBI MCLR+2% દરે વ્યાજ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહીશું.

(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 વાવગોડુ કે માનવસર્જીત આપત્તિઓ કે રમખાણો, ચુદ્ધ 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 નહીં અને તે સંજોગોમાં બીજા પક્ષના જે વધુ રકમ ચુકવી આપવા જણાવે તે મુજબની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની છે સહી. તેમજ ચાલુ પ્રોજેક્ટ દરમ્યાન સરકારી/અર્ધ-સરકારી કચેરીના નિયમો કે ટેક્ષમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર થાય તો તે પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

(૨૦) સદરહુ મિલકતમાં ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન જો કોઈપણ સંજોગોમાં કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પાણીથી પુર આવવા કે આગ કે વાવગોડુ કે માનવસર્જીત

આપત્તિઓ કે રમખાણો, યુદ્ધ વિગેરેના કારણે બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં અને મીલકતનો કબજો આપવામાં વિલંબ થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવા માટે તેમજ મીલકતનો કબજો આપવા માટે જે સમય નક્કી કરે તે સમયમર્યાદા પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ તે અંગે કોઈપણ પ્રકારના વળતર કે વ્યાજ કે નુકશાની માંગવા હકકદાર થશે નહીં અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે ચા કરાવે તો આ કરારથી તે રદબાતલ થાય સહી.

(૨૧) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડિંગમાં આવેલ છે તે **"શ્યામ શિવાલીક"** પ્રોજેક્ટની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન તથા રાસુકી સગવડતા સાથેનો ગાર્ડન, સી.સી.ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ, કોમન લાઈટો, રીસેપ્શન, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ તૈયાર કરી આપવાની છે તે તમામનો વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા વખતો વખતની મરામત **"શ્યામ શિવાલીક"** પ્રોજેક્ટના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર **"શ્યામ શિવાલીક"** પ્રોજેક્ટની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડિંગને લગતા ગ્રામ પંચાયતના વેરા કે સુડાના કે સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ વિગેરે તેમજ **"શ્યામ શિવાલીક"** પ્રોજેક્ટમાંના તમામ રાસુકી સુવિધા- સગવડતાની જાળવણીને લગતા ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા **"શ્યામ શિવાલીક"** પ્રોજેક્ટના બાકીના સભ્યો/કબજેદાર તથા માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે સહી તથા **"શ્યામ શિવાલીક"** પ્રોજેક્ટના બિલ્ડિંગની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા પાણીના પંપ સહીયારા છે. જેથી બિલ્ડિંગના તમામ ફ્લેટ ધારકોએ તેનો વપરાશ તેની જાળવણી સહીયારા ધોરણે કરવા કરાવવાની છે સહી. સદરહુ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સદરહુ તમામ કોમન ફેસિલીટીનો મેઈન્ટેનન્સ 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.

(૨૨) સદરહુ **"શ્યામ શિવાલીક"** પ્રોજેક્ટનાં ફ્લેટમાં આપવામાં આવનાર સગવડતાઓ જેવી કે, દરેક ફ્લેટમાં લીવીંગ, કીચન તથા બેડ રૂમોમાં ફ્લોરીંગ અને બાથરૂમમાં ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ, સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીનાં સીન્ક સાથે ગ્રેનાઈટ કીચન પ્લેટફોર્મ, દરેક ફ્લેટમાં જરૂરીયાત મુજબના

ટેલીફોન પોઈન્ટ, ટેલીવીઝન પોઈન્ટ તથા સારી ગુણવત્તાની એલ્યુમીનીયમ ફ્રેમમાં ગ્લાસ સાથેની બારી, દરેક બાથરૂમમાં કીઝાઈનર સી.પી. ફીટીંગ, દરેક બાથરૂમમાં કીઝાઈનર સેનેટરીવેર, ફ્લેટમાં દરેક દીવાલ પર ફીનીશીંગ વીગેરે આપવામાં આવશે.

(૨૩) 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.

(૨૪) 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.

(૨૫) આ સાદાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી પહેલા પક્ષનાના લાભમાં પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો છે.

(૨૬) જો કોઈ સંજોગોમાં આ સાદાખત 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.

(૨૭) 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 નહીં. 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.

- (૨૮) સદરહુ મલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ એસી, કીચન ચીમની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈલેક્ટ્રોનિક કે અન્ય ઉપકરણો ફીટીંગ કરવા માટે કોઈપણ આર.સી.સી.કામ, બીમબ-કોલમ-સ્લેબ-દિવાલ-પીલર-ફ્લોરીંગ-આર.સી.સી.પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજમાં તોડફોડ, સળિયા કટીંગ કે હોલ કટીંગ કરાવવા નહીં. અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી ઉદભવે કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈપણ ખામી ઉદભવે તેવા કૃત્યો પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી. અને તેવા કોઈપણ મેજર ફેરફાર કરવા પડે તો બીજા પક્ષનાની લેખીત પરવાનગી તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટના સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર વિગેરેની લેખિત પરવાનગીથી કરવાની છે સહી. અને જો તેમ કરવા કરવામાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કસુર કરવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી. સદરહુ મલકતમાં અમો બીજાપક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રક્ચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.
- (૨૯) આ કરારની તમામ શરતો બાબતે તથા તેને લગતા અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદના અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબતે અરસ-પરસ પર સંમતિથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકારી દ્વારા તેવી તકરારનું નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.
- (૩૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નોંધાયેલો છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં. PR....., તા..... છે.
- (૩૧) બીજા પક્ષના/પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂક્યા પછી તે મોર્ગેજ અથવા ફ્લેટ 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 પહેલા પક્ષના અને તેના હિતને અસર કરશે નહિ.

:: મિલકતની વિગત ::

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ શહેર સુરતના હાલ તાલુકા : મજુરાના મોજે ગામ : ભીમરાડના રે.સ.નં.૮૦/૧ ના બ્લોક નં.૧૪૬ થી નોંધાયેલી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૬૪૭૫.૦૦ ચો.મી. છે જેનો ટી.પી.સ્કીમ હેઠળ સમાવેશ થતા જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૩ (ભીમરાડ) હેઠળ ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૧ ફાળવવામાં આવેલો અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૪૨૦૯.૦૦ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત "શ્યામ શિવાલીક" 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 હક્ક હિસ્સા સહીત દરોજસ્ત.

બિલ્ડીંગ નં.	માળ	ફ્લેટ નં.	બિલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કાર્પેટ એરીયા રેરા મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	જમીનમાં ફાળે પડતો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.

સદરહું આખા પ્રોજેક્ટની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૨ તથા લાગુ રીઝર્વેશનની જમીન,
 દક્ષિણે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૦
 પુર્વે :- લાગુ ૧૮ મીટરનો રોડ,
 પશ્ચિમે :- લાગુ ભીમરાડ ગામતળ

સદરહું ફ્લેટની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ
 દક્ષિણે : લાગુ
 પુર્વે : લાગુ
 પશ્ચિમે : લાગુ

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-----મલુ. તત્રે-----શાખ

અગસ્ત્યા ઈન્ફા એક ભાગીદારી પેટી વતી
તથા તેના ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદારો

૧-----
(ગ્રીકલ મનજીભાઈ શેટા)

૨-----
(જયેશભાઈ ભાણાભાઈ પટેલ)

ખરીદનાર :-

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

૧-----
(.....)



૨-----
(.....)



વેચનાર :-**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

અગસ્ત્યા ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેટી વતી
તથા તેના ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદારો

૧-----
(ગ્રીકલ મનજીભાઈ શેટા)

ફોટો

૨-----
(જયેશભાઈ ભાણાભાઈ પટેલ)

ફોટો