—:કબજા વગરનું સાટાખત :—

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮,..............., વાર : ...., તારીખ : ...., માહે : ...., સને : ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને :—

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી :—

....

ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ......,

રહેવાસી : ....

(PAN No.: ....)

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં તમો પહેલા પક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં તમો પહેલા પક્ષના પોતે તથા તેમના વંશ—વાલી—વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ,સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક :—

અત્યાંતા ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ .બદ દફઈ બબીહબઠ,ટટવ કે જે ઈન્ડિયન કંપનીઝ એકટ અન્વયે ઈનકોર્પોરેટ અને રજીસ્ટર્ડ થયેલ કંપની છે જે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝની કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન નં.U45400GJ2013PTC076672તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ એ—૪૪, સૈફી સોસાયટી, લંબે હનુમાન રોડ, વરાછા, સુરતના અધિકૃત ડિરેકટર

કમલ પરષોત્તમભાઈ ઠેસીયા

ઉ.આ.વ. : ૪૧, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : એ—૪૪, સૈફી સોસાયટી, એલ. એચ. રોડ, સુરત.

(PAN No.: AALCA9488J)

(જેને હવે પછી આ સાટાખતમાં ‘‘અમો’’ યા ‘‘બીજા પક્ષના’’ યા "વેચાણ આપનાર" તરીકે સંબોધન કરેલ છે. જેના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજાપક્ષના વેચાણ આપનાર પોતે તથા તેમના વખતો વખતના ડીરેકટર્સ,

બેનીફીશીયર્સ, વશં–વાલી–વારસો, ટ્રાન્સફરર, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, એસાઈની ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : પુણા, મોજે : કરંજ, ટી.પી સ્કીમ નં.૩ (કરંજ), ફા.પ્લોટ નં.૭૨, સબ–પ્લોટ નં.૨ વાળી જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૨૫૦ ચો.મી.જમીનમા રો–હાઉસ ટાઈપ કોટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન પર ''અત્યાંતા ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ'' દ્વારા **''શીવા પાર્ક–૨''** નામની સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.........** વાળી મિલકત, કે જેને ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨ માં બ્લોક / સરવે નં......... થી દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે વાળી મિલકત(જેને હવે પછી આ સાટાખતમાં સરળતા ખાતર ''સદરહુ મિલકત'' થી ઓળખવામાં / વર્ણવવામાં આવેલ છે.) અમો બીજા પક્ષના માલિક, મુખત્યાર કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા. તે વાળી મિલકતતમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદવાની વિનંતી કરેલ જે વિનંતી અમો બીજા પક્ષનાએ ગ્રાહય રાખેલ અને આજરોજ સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોય જે મિલકતનું સદરહુ કબજા વગરનું સાટાખત કરી આપવામાં આવે છે.

મજકુર જમીનમાં આયોજીત સદરહુ યોજના અંગે પ્રમોટર યાને પ્રાયોજક યાને અમો બીજા પક્ષના દ્વારા (Real Estate Regulatory Act)રેરા ના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ જે તે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે રેરા નોંધણી સર્ટીફીકેટ નં.RERA REGISTRATION NO.: ....થી તા..................... ના રોજ મેળવવામાં આવેલ છે. જે અંગેની ખાતરી પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે. જે સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ સદર સાટાખત સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષના તરફથી વેચાણ રાખવા માંગણી કરવામાં આવેલમિલકત સંદર્ભમાં સદર યોજનાના તમામ ટાઈટલ દસ્તાવેજો, આખી યોજનાના સંલગ્ન લે–આઉટ પ્લાન સહિતના તમામ મંજુર પ્લાન, બિનખેતીના હુકમ, રેવન્યુ રેકર્ડ, રેરા સર્ટીફીકેટ તથા રેરા કાયદા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને

અધિનીયમોની ચકાસણી અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરાવેલ છે. તે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ સંતોષ છે જે તમો પહેલા પક્ષના કબુલ રાખો છો.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ " શિવા પાર્ક– ૨" માં આવેલ પ્લોટ નંબર.......... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તેના આધારે બીજા પક્ષનાએ તા.............. ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી પ્લોટ નંબર ......નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર " શિવા પાર્ક– ૨"' માં પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા .... ચો.મી. છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે જેથી ક્ષેત્રફળ ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

સદરહુ મિલકતના માપ, ક્ષેત્રફળ વિગેરે વિશે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે સમજણ મેળવવામાં આવેલ છે જે સમજુતી મુજબ સદરહુ પ્લોટવાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષના ખરીદવા તથા અમો બીજા પક્ષના વેચવા સંમત થયેલા છીએ.

<u>–: શરતો :–</u>

(૧) સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા................/– (અંકે રૂપિયા ....)** પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંર્ધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

(૨) સદરહુ મિલકતના સિકયુરીટી ડીપોઝીટ પેટે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને**રૂા................./– (અંકે રૂપિયા ....)**પુરા.................. ના **ચેક નં................થી તા...................**ના રોજ ચેક ચુકવી આપેલ છે. જે મળ્યા બદલની અમો બીજા પક્ષના આથી લેખિત પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.વેચાણ અવેજની બાકીની રહેતી રકમ**રૂા................../– (અંકે રૂપિયા ....)**પુરા

આજદિનથી છ માસની મુદતમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે સહી.બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી તેવી સુવિધાઓનો કબજો સોંપવામાં ન આવે, ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

એકમનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયેથી બીજા પક્ષવાળાએ એકમના કારપેટ ક્ષેત્રફળ બાબતે સ્થળ ઉપર માપણી કરાવી સંતોષ આપવાનો રહેશે. કારપેટ ક્ષેત્રફળમાં મહતમ 3% થી વધુ ફેરફાર થશે નહી તેની બીજા પક્ષવાળાએ બાંહેધરી આપેલી છે. તે મુજબ ક્ષેત્રફળની ખરાઇ થયેથી વેચાણ કિંમત ખરેખરના ક્ષેત્રફળની ખરાઇ થયેથી વેચાણ કિંમત ખરેખરના ક્ષેત્રફળ આધારે ગણવાની રહેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં કારપેટ ક્ષેત્રફળમાં 3 % ની મર્યાદામાં ઘટાડો હોય તો વેચાણ કિંમતમાં પ્રમાણસરના ધોરણે ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને વધારાની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને જમા આપવાની રહેશે અથવા તેવી રકમ નકકી થયેથી દિન-૪૫ ની મુદતમાં વાર્ષિક ૧૦%ના દરે વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કારપેટ ક્ષેત્રફળમાં વધારો હોય તો પહેલા પક્ષવાળા, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી તેવી વધારાની સ્પેસ માટે પ્રમાણસરના ધોરણે વધારો માંગી શકશે અને તે વધારો તે તારીખ પછી ડયુ થતા હપ્તા સાથે આપવાનો રહેશે. આ મુજબ ક્ષેત્રફળના તફાવતનો નાણાંકીય મુલ્યમાં એડજસ્ટમેન્ટ ઉપર દર સમચોરસ મીટરની જે કિંમત ઠરાવેલી છે. તે અનુસાર ગણવાનો રહેશે.

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગાવઇમાં કોઇ બાંધકામની પલોટમાં તેજમ કોમન એરીયામાં (બેસમેન્ટ અને પાર્કિંગ) આરસીસી ના બીમ-કોલમ, દાદર, સ્લેબ, પરડી, તેમજ ધાબા ઉપરની પાણીની ટાંકી, પેરાપીક વોલ, અને તેમજ ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, લીપ રૂમ, લીપ પીટ, પેસેન્જર લીફટ, ગુડસ લીફટ, બિલ્ડીગ તેમજ કેન્પસનું તમામ વોટર પ્રુફીગ, કલર, સ્ટ્રેકશર, રોડ-રસ્તા, ગટર, પાણી લાઇન વીજ લાઇન, ગેસ લાઇન ફલોરીગ વિગેરે...અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્રારા સુધારી આપવાની રહેશે. પાંચ વર્ષ બાદ પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. એટલે કે તમામ પ્રકારની બાંધકામની જવાબદારી અને રાજય સરકાર અને કેન્દ્ર સરકાર ના કાયદાની તમામ પ્રકારની જવાબદારીઓથી મુકત થશે અને તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે સહી.

પાંચ વર્ષ બાદ એલોટીએ વારંવાર યોગ્ય સમયે જે તે એજન્સી પાસે **Safety Certificate** લેવાનુ રહેશે.

જો પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ

માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇઓ ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૩) યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવનાર સુવિધા :–

સદરહુ યોજનાવાળી જમીનમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાનેમિલકતનુ ડેવલપ કરી વેચાણ કરેલ છે. (સદરહુ મિલકતમાં ગટરલાઈન, પાણીની લાઈન, તેમજ આર.સી.સી. રોડ વિગેરેનુ કામકાજ પુર્ણ કરેલ છે.)

તે જ રીતે તમો પહેલા પક્ષનાએ યોજના/ સોસાયટી/ એસોસીએશન ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સદરહુ સુવિધાઓની જાળવણી કરવાની રહેશે અને આવી જાળવણી રાખવામાં થતો ખર્ચ તમામ સભ્યોએ રાસુકો ભોગવાનો રહેશે જે બાબતની બાહેંધરી આ થકી તમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે.

(૪) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસે વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકાશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ સુધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામાં/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનીમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૫) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરાવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે જે બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ પણ **ખંડ–૨** મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને સમયસર નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ સાટાખત હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે સહી.

(૭) મજકુર યોજનાની ઉપરની શરતને આધીન મજકુર પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ લેટ પેમેન્ટ વ્યાજના ધારા–ધોરણને બાધ આવ્યા વગર મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં સરકારી વેરાઓ સહિત ચુકવવામાં કસુર કરે અને તેવા ચુકવવામાં મજકુરના **પહેલા પક્ષના ૩ (ત્રણ)**વખત કસુર કરે તો મજકુરના બીજા પક્ષના આ સાટાખતની શરત મુજબ મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સાટાખત રદ કરી શકશે.

બીજા પક્ષનાએ સદરહુ સાટાખત રદ થયાના ૧૮૦ દિવસની અંદર રીફંડ જે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવ્યા હોય તે રકમમાંથી વહીવટી ખર્ચ બાદ કરી પરત કરવાની રહેશે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો, સંપુર્ણ વેચાણ કિંમત ચુકવી દીધા બાદ પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા પોતાના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસરસદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

- યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી, આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

- બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.
- ટાઈટલ કલીટર રીપોર્ટ હોવા છતા યોજનાની જમીન કે તેના કોઈ ભાગઅંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
- સદરહુ યોજનાને લગત કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણો.
- પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે વિપરીત પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

ઉપરોકત કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદા વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે.

(૯) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–

સદર પ્રોજેકટ ની પુર્ણતા ની તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ નકકી કરવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષના સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવા બંધાયેલ છે સહી. તથા પુરાવાઓ આપવામાં વિલંબ થતા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમા જે વિલંબ થાય તેનો પહેલા પક્ષનાએ વાંધો લઈ શકશે નહી. તેમજ કોઈપણ જોગવાઈઓ ઓપચારીકતાઓ દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામા પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની

પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે.

(૧૦) જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવાં કે, લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, કે ટેક્ષ વિગેરેના કારણોસર કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૧) પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–

પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકિંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના જવાબદાર રહેશે સહી.

(૧૨) પહેલા પક્ષનાને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૩ (ત્રણ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહુ મિલકત/યોજનામાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આખી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ સાટાખતમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય

અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કાઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામીનું વળતર બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૩) સદરહુ મિલકત વાળી યોજનામાં આવેલ કોમન રસ્તાનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ અન્ય માલીક–કબજેદારો સાથે રાસુકો ઉપયોગ / વપરાશ કરવાનો છે. તેમજ વાહનો લાવવા–લઈ જવા, પાણીની પાઈપ, ગટરના ભુંગળાં નાખવા, ઈલેકટ્રીક કેબલ, ટેલિફોનના દોરડા લાવવા–લઈ જવાના વગેરે તમામ મિલકતદારોને સરખા અને સહિયારા હકકો આપવામાં આવેલ છે તેમજ તેના ફાળે પડતા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ કે મેઈન્ટેનન્સના નાણાં તમો પ્રથમ પક્ષનાએ અન્ય માલીકો–કબજેદારો સાથે ફાળે પડતા ભાગે ભોગવવાના છે. તેમજ સોસાયટીના રોડ, રસ્તા અને સોસાયટીના કોમન પ્લોટ પર કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ ઉભુ કરવાનુ નથી. તેમજ સદરહુ **"શિવા પાર્ક–૨"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ સદર યોજનાના તમામ ધારાધોરણો કે વહીવટી તમામ નિયમોનું પાલન મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ છે અને રહેશે સહી. તેમજ ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે રજીસ્ટર્ડ કો. ઓ. સોસાયટી બનાવવાની રહેશે તો તેમાં પહેલા પક્ષનાએ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે જેમાં તમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ તર–તકરાર ચાલશે નહી.

(૧૪) સદરહુ મિલકતના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલેકે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા તેમજ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાના તેના

ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂ................../– નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૫) સાટાખતમાં જણાવવામાં આવેલી પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો હદ વિસ્તારનો કબજો મેળવ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ સાટાખતની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા આકસ્મિક ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૬) ઉપર જણાવેલ સુચિતસોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો– વિનીયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર સુચિતસોસાયટીને જયારે સદરહુ મિલકતની 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 સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૭) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી :–

આ સાટાખત સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્ક બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને યોજનાની જમીનને ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

બીજા પક્ષના યોજનાની સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને બીજા પક્ષના યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો–વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

ટાઈટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત રહેલા નથી.

ટાઈટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન ઉપર અથવા યોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

યોજનાની જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલીકા, જીલ્લા કલેકટરએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદરહુ યોજનાનો અમલ કરવા અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ યોજનાની જમીન સદરહુ મિલકત અને કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓ સંબંધે લાગુ તમામ શરતો/કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

બીજા પક્ષના આ સાટાખત કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે. અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

બીજા પક્ષનાએ આ યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા અન્ય લખાણો કર્યા નથી જેનાથી આ સાટાખત હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ સાટાખતમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

યોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટીની રચના થયેથી એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે યોજના (પ્રોજેકટ) અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટ માટે ચુકવવાના હોય તે ચુકવવાના રહેશે.

ટાઈટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સીવાય યોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા લાગુ સક્ષમ સત્તામંડળ તરફથી અથવા કાયદા–કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૮) એલોટી આથી પ્રાયોજક સાથે નીચે મુજબ સાટાખત કરે છે કે :–

પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સદરહુ મિલકતની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધનો કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને લાગુ સક્ષમ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી.

પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકતમાં કે સોસાયટીના અન્ય ભાગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા લઈ જવામાં યોજનાના રોડ–રસ્તાને કે અન્ય સુવિધાઓને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતા પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે સદરહુ યોજનાને નુકશાન થશે તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે. તેમજ યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવવાનો નથી.

પહેલા પક્ષના દ્વારા યોજનામાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ સદરહુ મિલકતની સાથે તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ મિલકત તથા યોજનાની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે.

આ સાટાખત હેઠળ પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે, આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેનો અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી. કે પોતાના ધંધાના માટે મશીનરી પણ લાવી શકશે નહી.

બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદરહુ મિલકત અથવા યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત/ યોજનાની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાના રહેશે.

(૧૯) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે રકમ ને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૨૦) આ સાટાખતમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કોઈપણ દ્રષ્ટિએ સદરહુ મિલકત/ યોજના ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન/ વસીહત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણી થી આપવાનુ ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહુ મિલકતનો વેચવાનો સાટાખત કરવામાં આવ્યો છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો, ધરાવશે નહી. અને તમામ કોમન એરીયા, સુવિધા વિગેરેનું ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે. અને આ સાટાખતના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડા પટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૨૧) બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી :–

બીજા પક્ષના આ સાટાખત નોટોરાઈઝડ/ રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ પ્લોટ નંબર : .... વાળી મિલકતને ગીરો મુકી શકાશે નહી. અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકાશે નહી અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો, સદરહુ મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૨૨) સમગ્ર સાટાખત :–

આ સાટાખત તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનું રજીસ્ટર્ડ/નોટોરાઈઝડ થયા પછી સંપુર્ણ સાટાખત બને છે. અને આ સાટાખતસદરહુ મિલકત અંગે આપણા પક્ષકારો વચ્ચે આ સાટાખત સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ કરાર ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૩) સુધારા કરવાનો અધિકાર :–

આ સાટાખતમાં તેના બંને પક્ષકારની લેખિત સંમતિથીજ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૪) આ સાટાખત ની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના 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 સમાવેશ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/ હેતુઓ/ઈન્ટરેસ્ટ વિગેરે યોજનાના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ સાટાખતની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે યોજના સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૫) સાટાખત રદ કરવા બાબત :–

આ સાટાખતની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ સાટાખતના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ સાટાખતની બાકીની જોગવાઈઓ આસાટાખતના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૨૬) આ સાટાખતમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :–

આ સાટાખતમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે પ્રમાણસર/ ફાળે પડતી/ સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ મિલકતના કુલ એરીયાના તુલનામાં સંબંધિત મિલકતના એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૭) વધુ બાહેંધરી :–

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહી ઉપરાંત, આ સાટાખતની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડ અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૮) અમલનું સ્થળ :–

આ સાટાખત, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની 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/ નોટોરાઈઝડ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી/ નોટરી રૂબરૂ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ સાટાખતની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે આમ આ સાટાખત નોંધણી/ નાટોરાઈઝડ થયા બાદ જ અમલી બનશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–

આ સાટાખતની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી/ નાટોરાઈઝડ અંગેનો તામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :–

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તોREAL ESTATE (REGULATION AND DEVLOPMENT) ACT,2016અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાના રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :–

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ સાટાખત હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે. અને આ સાટાખત માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

–: શિડયુલ :–

–: સાટાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત :–

જિલ્લો : સુરત, તાલુકો : પુણા, મોજે : કરંજ, ટી.પી સ્કીમ નં.૩ (કરંજ), ફા.પ્લોટ નં.૭૨, સબ–પ્લોટ નં.૨ વાળી જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૨૫૦ ચો.મી. છે. જે જમીનમા રો–હાઉસ ટાઈપ કોટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન પર "અત્યાંતા ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ" દ્વારા "શીવા પાર્ક–૨" નામની સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.......... વાળી મિલકત, કે જેને ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨ માં બ્લોક / સરવે નં.......... થી દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે વાળી મિલકતજેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા સી.ઓ.પી.જેને ગામ નમુના નં.૭/૧૨ માં **સરવે / બ્લોક નં..............** થી દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને લાગુ આવેલ ઓ.એસ. નં............ જેને ગામ નમુના નં.૭/૧૨ માં **સરવે / બ્લોક નં................** થી દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી **વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.,** તથા રોડ રસ્તાની ખુલ્લી જમીન જેને ગામ નમુના નં.૭/૧૨ માં **સરવે / બ્લોક નં................** થી દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. આમ સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકતનું કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. થાય છે, તે વાળી મિલકતજેની ચતુર્થસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

પૂર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારી અને બિનકેફ હાલતમાં વાંચી–વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઈના પ્રકારના દાબ–દબાણ વિના એકબીજાને સ્વેચ્છાએ કરી આપ્યો છે. જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ–વાલી, વારસોને તમામ રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે નહી.

અત્રે..મતુ

તત્રે..શાખ

____

____

અત્યાંતા ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડના
અધિકૃત ડિરેકટર કમલ પરષોત્તમભાઈ ઠેસિયા

સાક્ષી–૧

____

સાક્ષી–૨

<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટીઃ–</u>

....

____

<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક</u>

અત્યાંતા ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડના

અધિકૃત વ્યકિત ઠેસિયા કમલ પરષોત્તમભાઈ

____