<u>કબજા વગરનું સાટાખતયાને વેચાણ કરાર</u>

સંવત ૨૦૭૭નાં.................. વદ/સુદ..................ને, વારઃ ....વાર, તારીખ : ......, માંહે :.........., સને : ૨૦૨૧નાં અંગ્રેજી દિને...

<u>-:: રેરા રજીસ્ટ્રેશન ::-</u>

<u>Regi.No.PR/GJ/SURAT/.............................., તા...........ના રોજ</u> નોંધાયેલ છે.

<u>આ કબજા વગરનુસાટાખતયાને વેચાણ કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષનાંઃ-</u>

(૧) **શ્રી/શ્રીમતી ....** ઉ.આ.વ. **,**ધંધો : **,**જાતના : **....,** રહેવાસી :..(Pan No......................)મોબાઈલ નં...............

(૨) **શ્રી/શ્રીમતી ....** ઉ.આ.વ.....,ધંધો : **ઘરકામ,**જાતના : **હિન્દુ,** રહેવાસી :..(Pan No......................)મોબાઈલ નં.**...................**

(જેઓને હવે પછીથી આ **કબજા વગરનુસાટાખત**યાને **વેચાણ કરાર**નાં લેખમા **પહેલા પક્ષનાં** અગર **તમો** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં **પહેલા પક્ષનાં** પોતે તથા તેઓના વંશ-વાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એક્ઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

<u>તથા લિ...</u>

<u>આ કબજા વગરનુ સાટાખત યાને વેચાણ કરારનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચનાર તે અમો બીજા પક્ષનાંઃ-</u>

લાલજીભાઇ કડવાભાઇ સાવલીયા, ઉ.આ.વ.૪૨, ધંધો : વેપાર, જાતનાઃ હિન્દુ, રહેવાસીઃ ૧૩, હરિશનગર, તપશીલ સોસાયટી પાસે, હિરાબાગ, વરાછા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નંબર	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	**સણીયા હેમાદ**	**૧૬૭**	**૧૮૭**		

રોડ,કાપોદ્રા પોલીસ સ્ટેશન પાછળ, સ્પીનીંગ મીલ, કાપોદ્રા, વરાછા રોડ, સુરતના.

(PAN NO. AMBPS4273N), મોબાઈલ નં.૯૬૩૮૦૦૦૦૬૬

(જેઓને હવે પછીથી આ **કબજા વગરનુ સાટાખત** યાને **વેચાણ કરાર**નાં લેખમાં **બીજા પક્ષનાં** અગર **અમો** તથા સંમતી આપનાર તે **બીજા પક્ષના** તે અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં **બીજા પક્ષના** જાતે પોતે તથા તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ અમો બીજા પક્ષનાં તમો પહેલા પક્ષનાંને આ કબજા વગરનુ સાટાખત યાને વેચાણ કરારનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

જિલ્લો સુરત તાલુકો ચોરાસીના મોજે ગામ **સણિયા હેમાદ**ના મુળ **રે**. સ.ન. ૧૬૭ થી નોંધાયેલ છે કે જેને એત્રીકરણની યોજના અન્યવયે **બ્લોક નં. ૧૮૭** ફાળવવામાં આવેલ તે આશરે **૭૬૮૯ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **ક્રિષ્ના પાર્ક** ના નામે ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી આશરે.......ચો.મી. યાને........ચોરસ વાર ક્ષેત્રફળવાળી મીલકત તથ તેને સંલગ્ન રસ્તા, સી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ફાળે પડતા આશરે..........ચો.મી.ના હક,હિત,હિસ્સો તથા લાગતા વળગતા તમામ હકક-હિત, અધિકાર તથા સુખાધિકાર સહીતની મીલકત. નીચેની શરતોને આધિન તમો પહેલા પક્ષનાંની તરફેણમાં આજરોજ હમો બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર કરી આપી બંધાઇએ છીએ.

-:: શરતો ::-

(૧-એ).બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી/સુડા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટર વ્યવસ્થા(ચેમ્બર,લાઇન), પાણી પુરવઠો અને

સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનું રહેશે.

(૧-બી).“ક્રિષ્ના પાર્ક” ના **<u>પ્લોટ નં.</u>**...........કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો નેટ એરીયા...........**<u>ચો.મી.</u>** છે. તે પ્લોટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂ.................**/- અંકે રૂપિયા.................... પુરા છે તે મીલકત તમો પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ડ્રેનેજ લાઈન, વરસાદી પાણી નિકાલ, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક સબ- સ્ટેશન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે ફેસેલીટીનો સમાવેશ થયેલ નથી.

સદર સોદાનાં બાના પેટે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

<u>-:: બાનાના પેમેન્ટ ચુકવ્યાની વિગત ::-</u>

ક્રમ	**વિગત**	**ચેક નં.**	**તારીખ**	**રકમ(રૂ.માં)**
૧.	....................બેંક લી., ... શાખા, સુરત.	....	....	........../-
	કુલ ચુકવેલ બાનાની રકમ રૂ.			........./-

સબબ, ઉપરની વિગતે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને બાનાની રકમ **રૂ..............**/- અંકે રૂપિયા ....પુરા ચેક દ્વારા ચુકવી આપ્યા છે. સદરહુ ચેક પાસ થયેથી આપેલ બાનાની રકમ **રૂ.................**/- અંકે રૂપિયા ....પુરા મળ્યાની અમો બીજા પક્ષના આ લેખીત પાકી પહોંચ, પાવતી રસીદ સ્વીકારે છે.

(૧-સી).પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને આપેલ એલોટમેન્ટની તારીખથી ૯૦ **<u>દિવસ</u>**ની સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ મુદત વિત્યેથી સદરહુ સાટાખત આપોઆપ રદ ગણવાનું

રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે. ઉપરોક્ત મર્યાદામાં પુરેપુરૂ પેમેન્ટ પુર્ણ થયેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂ.................**/- અંકે રૂપિયા ....પુરા(કુલ કિંમતનાં ૧૦% થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ એડવાન્સ ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સંમત છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારી	પેમેન્ટ સ્લીપ
૧.	૧૦ %	પ્રથમ
૨.	૩૦ %	બીજા
૩.	૪૫ %	ત્રીજા
૪.	૭૦ %	ચોથા
૫.	૭૫ %	પાંચમા
૬.	૮૦ %	છઠ્ઠતા
૭.	૮૫ %	સાતમા
૮.	૯૫ %	આઠમા
૯.	૧૦૦ %	નવમાં

(૧-ડી). ઉપરોક્ત જણાવેલ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ, બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાનાં છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસનાં નાંણા, ઈલેકટ્રીક કનેકશનનાં તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ, તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા પહેલા ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧-ઈ). ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી.

(૧-એફ).“ક્રિષ્ના પાર્ક”ના નીચે શિડયુલમાં જણાવેલ મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત નકિક કરેલ છે પરંતુ તેમ છતા જો તે એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ એક બીજા પક્ષકારોને કોઈ જ નાંણાકીય અવેજની લેતી-દેતી કરવાની નથી. પરંતુ તેથી વધારે વધ-ઘટ થાય તો વેચાણ અવેજની રકમને ધ્યાને લઈ એક ચો.મી. મુજબની કિંમત નકિક કરવાની રહેશે અને તેવી રીતે નકિક કરેલ એક ચો.મી. રકમ મુજબના એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે.

(૧-જી).બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨-૧). “ક્રિષ્ના પાર્ક”નો પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને તેમજ બાંધકામ અંગેનો પ્લાન ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજુર કરાવી પહેલા પક્ષનાએ બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તમો પહેલા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા તો આર્કિટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત થયા છો.

(૨-૨). બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્ત્વની છે. સબબ, મર્યાદામાં પરિયોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટર વ્યવસ્થા

(ચેમ્બર,લાઇન), પાણી પુરવઠો, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ થયાનું જરૂરી આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું છે અને તે રાસુકી સુવીધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાનાં તથા અન્ય હોલ્ડરોને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ-૧(સી) મુજબની નકકી કરેલ પેમેન્ટ તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્વયેની જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩-૧). સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૬૮૯ ચો.મી ચાલી આવેલ છે જેની સામે રિઝર્વ રાખવા પાત્ર કપાત બાદ કરતા આશરે ૪૬૧૩ ચો.મી. જમીનમાં સુરત અર્બન ઓથોરીટીએ રેસીડેન્સીયલ કમ કોટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ ના હેતુ માટે પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જેથી હવે પછીથી હમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર મજકુર સંપુર્ણ જમીન અંગેનાં કોઈપણ પ્રકારનાં હકક હમારી કને અબાધિત રાખવામાં આવેલ નથી.

(૪-૧). બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજનાની સમય મર્યાદામા આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટર વ્યવસ્થા (ચેમ્બર,લાઇન), પાણી પુરવઠો, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ કરવા તથા તેનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી તેવી સુવીધાઓનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ % નાં 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 ચુકવ્યાનાં

સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬ % નાં દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪-૨). આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરેલ તો, આ કરારનાં ખંડ-૪(૧)નાં સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાનાં બીજા પક્ષનાનાં હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના બાકી રહેતા અવેજનાં નાણાંની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે.(પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાનાં ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.) પરંતુ, બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતનાં ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડએ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસનાં સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભાગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારનાં પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા

પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારનાં કારણે થયેલ નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકિક કરવાનું રહેશે.

(૫). મજકુર **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટર વ્યવસ્થા (ચેમ્બર,લાઇન), પાણી પુરવઠો, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ બાબતોની વિગતો આ સાથે જણાવેલ છે.

(૬). બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટર વ્યવસ્થા (ચેમ્બર,લાઇન), પાણી પુરવઠો, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે તમામ **તા.૧૪/૦૯/૨૦૨૨** સુધીમાં અથવા તે પહેલા પુર્ણ કરી દેવાનું છે. બીજા પક્ષના પોતાનાં અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓનાં નિયંત્રણ બહારનાં કારણોસર આવી સુવીધાના ડેવલોપમેન્ટ કરવાના વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪(૧)માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

અન્ય કારણોને લીધે કબજા અંગે વિલંબ :-(Dealay of Possession Due To Other Circumstances)

પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો **તા. ૧૪/૦૯/૨૦૨૨** નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(શિડયુલ) પ્રમાણે પ્રોકજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને પ્લોટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે

તથા એલોટીને જો પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો પ્લોટ/મીલકત રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૬ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટીપણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ નીચેનાં કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧). યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપીત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે તેમજ રોગચાળો જેવી મહામારી કે જેને સરકાર આપત્તી જાહેર કરેલ હોય.

(૨). નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

(૩). બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરીનાં કારણે.

(૪). ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડેવલોપમેન્ટ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

(૫). બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલને કારણે.

(૬). પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે ડેવલોપમેન્ટ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો વિલંબ થશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧). **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-** પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત જાણ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધારકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં 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 બંધાય છે.

(૭.૨). તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકિક કરેલ મીલકત એ ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે વેચાણથી આપેલ હોય, જેથી સદરહુ મીલકતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે નિયત કાયદાનુસાર ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજુરી મેળવી બાંધકામ કરવાનું હોવાથી તે મીલકતમાં વપરાશ બાબતેના આર્કીટેકનાં સર્ટીફીકેટ તમોએ મેળવી લેવાના રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવાની નકિક કરેલ મિલકત બાબતે પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ

અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩). પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ-૭(૧) મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા નં.૭(૧) માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલકતનો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ મિલકતના નાંણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪). પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાનાં **૫ વર્ષ**નાં સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટર વ્યવસ્થા (ચેમ્બર,લાઇન)માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાનાં નિયંત્રણની બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષના કે સોસાયટીના સભ્યો કે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા થતા કામને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો

એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૭.૫). કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન :-

(૭.૫-૧). જો પહેલા પક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન અને ગાર્ડનનાં કોઈપણ ભાગ, વિગેરેમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે તેવી સુવીધા કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડીજાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત જે કાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૭.૫-૨). કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓનો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં પૂર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ આગ લાગવાથી વિગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને ગાર્ડન કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈ ભાગનું

સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૭.૫-૩). કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા કોમન સુવીધાની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તેમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામા નહિ આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૮). પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રેસીડેનશીયલ કમ કોટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ ના હેતુસરનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર તેવા હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમાં તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવાનુ નથી કે કોઈપણ પ્રકારનાં માલ સામાન, વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય તે રાખવાના નથી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૯). તમો પહેલા પક્ષનને વેચાણથી આપેલ મિલકત **"ક્રિષ્ના પાર્ક"**નાં નામથી યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત છે અને મજકુર સાથે રાસુકી સુવીધાઓ તથા રોડ,રસ્તા, સી.ઓ.પી.ની જમીનમાં આવતા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની વહેંચણી પણ તમોને આ કરારથી કરી આપેલ છે. તેવા વણ-વહેંચાયલ હિસ્સાને અલગ કરવાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કયારેય કરવા-કરાવવાની નથી. તેમજ મજકુર યોજનામાં આવેલ

રાસુકી સગવડોની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળી જો કોઈ સોસાયટી, મંડળની રચના કરવાની થાય તો તેવી તમામ રચનાઓ તમો પહેલા પક્ષના તથા અન્ય હોલ્ડરોએ ભેગા મળી બનાવવાની રહેશે અને તમો પહેલા પક્ષના એક ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેવા સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કોઈ નિતી-નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેવી જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે જે કાંઈ ભાગે પડતા નાંણા ચુકવવાના થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

મજકુર યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ તૈયાર થયા બાદ કોમન વેરાઓ જે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, કોમન લાઈટનાં બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારોનો પગાર તેમા ભાગે આવતો હિસ્સો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦). કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર તરીકે નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧). મજકુર યોજના સબંધે સોસાયટીની કે મંડળની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે વિગેરે બાબતે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા અન્ય હોલ્ડરોએ ભોગવવાની રહેશે.

(૧૨). બીજા પક્ષના દ્વારા કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજી.ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમનાં પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભોગવવાની રહેશે.

(૧૩). પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

(૧૩.૧). આ કરાર સાથે રજુ કરેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકક બીજા પક્ષના ધરાવે છે. અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હોય તેમજ આ પરિયોજના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

(૧૩.૨). બીજા પક્ષના પરિયોજના બાબતે અને તેમા આવેલ મિલકતોના વેચાણ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નંબર	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	**સણીયા હેમાદ**	**૧૬૭**	**૧૮૭**		

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

(૧૩.૫). પરિયોજનાની જમીન અંગે સુરતઅર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીની તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.

(૧૩.૬). બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અને અધિકારો અને હિતને કોઈ જાની કે નુકશાની પહોંચે.

(૧૩.૭). બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૧૩.૮). બીજા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૧૩.૯). બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતનાં અન્ય બહારનાં ચુકવણા કે જે પ્રોકજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તેવી તમામ રકમ ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૩.૧૦).ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને

સરકાર વટહુકમ, આદેશ જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪). એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :-

(૧૪.૧). પહેલા પક્ષનાને સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટની મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તેના ઉપર તમારા ખર્ચે સરકારી-અર્ધસરકારી ધારા-ધોરણ મુજબ મળેલ મંજુરી પ્રમાણે તેના હેતુસરનું બાંધકામ કરાવા-કરાવવાનું રહેશે.

(૧૪.૨). આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને ગાર્ડનની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષના **"ક્રિષ્ના પાર્ક"**ના હોલ્ડરો ભેગા મળી બનાવેલ હોય તેવા નિતી-નિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહિ,કે કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ.

(૧૪.૩). પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટીના નિયમો પેટા નિયમ અને વિનિમયો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાનાં હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

(૧૪.૪). પહેલા પક્ષના દ્વારા રાસુકી સગવડોમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનાં નથી. તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલા ભાગો, કંપાઉન્ડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઈલેકટ્રીક લાઇન

તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈનોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે અને તેમા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી.

(૧૪.૫). પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ-વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

(૧૪.૬). બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર તેઓને વેચાણથી આપેલ મિલકત સુધી વીજળી તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪.૭). આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાંણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતનાં કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહિ.

(૧૪.૮). **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** ના નામની યોજના સાથે જોડાયેલ ભાગો, કંપાઉન્ડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઈલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઇન, રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. ની જમીનની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે પહેલા પક્ષના અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળી સોસાયટી, મંડળની રચના કરશે અને તેમા ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને તેવા સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કાંઈ નિતી-નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષના પાલન કરવાનું કરશે, તેમજ તેવી

જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે જે કાંઈ ભાગે પડતા નાંણા ચુકવવાના થાય તે પહેલા પક્ષના ચુકવશે.

(૧૫). હમો પ્રમોટર **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** ના નામથી રેસીડેનશીયલ કમ કોટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ ના હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે જેથી તમો કનેથી કોઈજ મેઈન્ટેનન્સ પેટે કોઈ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી કે મેળવવાના નથી.

(૧૬). આ કરાર સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાના ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહુ મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તેની સાથે જ રાસુકી સગવડો, કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા વિગેરેમાં જે કાંઈ વણ-વહેંચાયેલ ભાગે પડતો આપવાનો થતો હતો તે પણ લખી આપેલ છે. જેથી તેવી રાસુકા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની સગવડો કે તેના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડા પટે, કે અન્ય રીતે કોઈને લખી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭). બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ સદરહુ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જો આવો કોઈ સાનગીરો 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 સાનગીરો કે બોજો સદરહુ

મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૧૮). બંધનકર્તા અસર :- બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિતઆ કરારને કરાર મળ્યાનાં ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહિ સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે. અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાનાં ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાનાં ૧૫ દિવસની અંદરએ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ

સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર આપોઆપ રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલી આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯). **સંપુંણ કરાર કયારે ગણવો :-**આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે.

(૨૦). **સુધારા કરવાનો અધિકાર :-**આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમજુતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧). આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે, આમ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા(એલોટીઝ) તથા આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨). સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ પ્લોટ અંગે સોસાયટીનો લે-આઉટ પ્લાન તથા બુકીંગ પ્લાન તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ બતાવેલ છે અને તે મુજબ સદરહુ લે-આઉટ પ્લાન તથા બુકીંગ

પ્લાન મુજબ તમામ નિતી-નિયમો તથા સી.ઓ.પી. તમો પહેલા પક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી. સદરહુ જમીનને ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના સરકારી નિયમો લાગુ પડે તે અંગે હવે પછીથી બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મીલકત અંગે સોસાયટીનો લે-આઉટ પ્લાન/ પાસિંગ પ્લાન તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ બતાવેલ છે અને તે મુજબ સદરહુ લે-આઉટ પ્લાન/પાસિંગ પ્લાન મુજબ તમામ નિતી-નિયમો તથા રોડ-રસ્તા તથા સી.ઓ.પી. તમો પહેલા પક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી. સદરહુ જમીનને ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના સરકારી નિયમો લાગુ પડે તે અંગે હવે પછીથી બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકત તદ્દન નબોજી, નકરજી, નજોખમી અને ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઇટલ્સ વાળી છે. તે બાબતનાં રેવન્યું રેર્કડર્સ, પરવાનગી વિગેરેની તમો પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનારે જોઇ, તપાસી તથા ચકાસણી કરેલ છે. સદરહુ સોસાયટીમાં ભવિષ્યમાં સુડા કે સુરત મહાનગર પાલીકા કે સરકારી કચેરી દ્વારા નવા કોઈપણ ફેરફાર જેવા કે રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી., કપાત વિગેરેને લગતા ફેરફારો તમો દરેક સભ્યોને માન્ય છે અને રહેશે. આ શરતને આધીન સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણથી રાખેલ છે. આ અંગે સોસાયટીનાં તમામ સભ્યોને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવાનો રહેશે નહી.

(૨૩). સદરહુ જમીનને ભવિષ્યમાં નવી ટી.પી./ડી.પી.સ્કીમ લાગુ પડે કે જમીન કપાત થાય અથવા સરકારી અર્ધસરકારી કોઈપણ ઓથોરીટી/સંસ્થા દ્વારા ક્ષેત્રફળ અથવા અન્ય બાબત ફેરફાર થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો

ખરીદનારાની છે અને રહેશે, તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ મીલકતની હાલની સ્થળ, સ્થિતી, માપ, રોડ-રસ્તા, મીલકતની સાઈઝ, ટાઈટલ વિગેરે જોઈ તપાસી સ્વેચ્છાએ ખરીદ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં તમો ખરીદનારાને વેચાણ કરવામાં આવેલ મીલકતનાં ક્ષેત્રફળ, માપ, સ્થળ, સ્થિતી, રોડ-રસ્તાનાં વિકાસ/નિભાવ ખર્ચ, ગટર લાઈન/સી.ઓ.પી.નાં વિકાસ/નિભાવ ખર્ચ વિગેરે અંગે કોઈપણ જાતની તર-તકરાર કે વાંધો-વિરોધ, કેસ-કબાડા કે દાવા-દુવી તમો ખરીદનારે અમો વેચનાર/ઓર્ગેનાઈઝર/ડેવલોપર્સ સામે કરી-કરાવી શકો નહી અને જો આવું કાઈપણ કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આ લેખની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. રોડ/રસ્તા અને સી.ઓ.પી.ની જમીનમાં તમો ખરીદનારાનો કોઈપણ પ્રકારનો માલીકી, હકક હીત અને અધીકાર રહેશે નહી. જેથી સદરહુ જમીનમાં આવેલ રોડ/રસ્તાનાં વપરાશ/ ઉપભોગ/ઉપયોગ અંગે તમો ખરીદનારાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-વિરોધ કે તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી જેની આથી તમો ખરીદનારાની આ લેખીત સંમતી કમ કબુલાત ગણાય સહી.

(૨૪). સરકાર/ગર્વમેન્ટ દ્વારા કંઈપણ ફેરફાર આવે તેા તેની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ લેનારની રહેશે. સદરહુ મીલકતનાં ઉત્તરોતર જે અધિકારો અમો બીજા પક્ષના ધારણ કરતા આવેલ છીએ તે અને તેવા જ હકક અધીકાર સદરહુ મીલકતનો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ઉત્તરોત્તર આપવાનાં રહેશે. સદરહુ મીલકતનો કબજો અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

(૨૫). પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબધીત પ્રમોટરના ઈલાખા તથા હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે તેમાં અલગ-અલગ ક્ષેત્રફળવાળા પ્લોટો આવેલા છે. આ પરિયોજનાને "**ક્રિષ્ના પાર્ક**" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૨૬). પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતને અરજી કરતા તેઓએ રજા ચિઠ્ઠી નં. SUDA/19-07-2021/1844743/01/001655, તા.૧૯/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજથી સદરહું જમીનમાં રેસીડેન્સીયલ કમ કોટેજ ઇન્ડસ્ટ્રીઝના હેતુ માટે પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૨૭). પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજી.નં Regi.No.PR/GJ/ ..../........... થી તા......... ના રોજથી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે બીડાણરજુ કરેલ છે.

(૨૮). આ જમીનમા બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા માટે મંજુરી મેળવવા અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બહુહેતુક બિનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી માટે બીજા પક્ષનાએ કલેકટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, સુરત ખાતે અરજી કરતા તેઓએ તેમના હુકમ

નં.૭૨૪/૨૨/૧૦/૦૨૭/૨૦૨૧, તા.૧૦/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુરી આપવામાં આવેલ.

(૨૯). એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનમાં પ્લોટીંગ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરેના આર્કીટેકશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા પ્રમોટરેના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મીલકત ઉપર જે બાંધકામ કરવાનું છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ના ઉતારા પત્રક નં.૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તેમજ સુરત અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે - આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ પાડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. તેથી એલોટીને સમજી, વિચારીને આ સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૩૦). આ કરારમાં જણાવેલી જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"ક્રિષ્ના પાર્ક"**નામની રેસીડેનશીયલ કમ કોટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીઝના હેતુસરની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને મજકુર યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** માલીક બીજા પક્ષનાને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલો છે.

(૩૧). આ કરારમાં“**ક્રિષ્ના પાર્ક**” ના નામની રેસીડેનશીયલ કમ કોટેજ ઈન્ડસ્ટ્રીઝના હેતુસરની યોજનાની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઈન, ઇલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટનું કામ પોતાના ખર્ચે ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના યાને એલોટીએ, બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે “**ક્રિષ્ના પાર્ક**”નામની યોજનામાં(હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ખુલ્લા પ્લોટ/મીલકત અથવા પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.)આવેલ નીચે શિડયુલમાં જણાવેલ મીલકત ખરીદ કરવા(હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ સદરહું મીલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) નકકી કરેલ છે.

(૩૨). બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ છે તે જમીનના સ્વત્રંત માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપરની આ યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પોતાના ખર્ચે તૈયાર કરી ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર આર્કિટેક કનેથી પ્રાપ્ત કરશે તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજનમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણથી આપેલ મીલકતમાં સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નંબર	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	**સણીયા હેમાદ**	**૧૬૭**	**૧૮૭**		

મંજુરી મેળવી બાંધકામ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે કરવા-કરાવવાનું છે.

મજકુર ખુલ્લા પ્લોટ અંગેના નકશા મંજુર કરતી વખતે તેમજ બાંધકામ બાબતે જે કાંઈ પરવાનગી આપતા સમયે સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીએ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયત્રંણો લાગુ પાડવામાં આવશે તેનું પાલન તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મીલકત ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે.

તમો પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મીલકત તથા મજકુર યોજના અંગેના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામા. આવેલ છે.

(૩૩). પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** માં આવેલ **<u>પ્લોટ નં.....</u>**ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તેના આધારે બીજા પક્ષનાએ **<u>તા........</u>**ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી **<u>પ્લોટ નં.........</u>**નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં દશાવેલ છે.

મજકુર **"ક્રિષ્ના પાર્ક"** માં પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા **૪૬૧૩.૩૪ 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 વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થયા સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નંબર	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	**સણીયા હેમાદ**	**૧૬૭**	**૧૮૭**		

(૩૪). કરાર રદ કરવા બાબતઃ-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકિક કરવામાં આવેતો આવી જોગવાઈઓ આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ 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 કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૫). આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી :-

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનાંમાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનિટોના મંજુર પ્લાન મુજબના એરીયાની તુલનામાં સબંધીત મિલકતના એરીયામાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૩૬). વધુ બાંહેધરી :-

બંને પક્ષનાએ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકિક કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ

બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૩૭). અમલનું સ્થળ :-આ કરાર બીજા પક્ષનાનાં કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારકચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૩૮). પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકિક કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૩૯). આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલા સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષના એલોટીનું નામ અને સરનામું :-**ઉપર મુજબ**

બીજા પક્ષના ડેવલોપરનું નામ અને સરનામું :- **ઉપર મુજબ**

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામાંમાં 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 નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૪૦). સંયુકત એલોટીઓઃ- પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૧). સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૨). વિવાદનું વિવાદનું નિરાકરણ :-બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંહોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૪૩). લાગુ પડતો કાયદો :-ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકક અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે.

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેનાં સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ

પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

-::<u>શીડયુલ</u>::-

<u>સાટાખતથી વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મીલકતની વિગત.</u>

જિલ્લો સુરત તાલુકો ચોરાસીના મોજે ગામ સણિયા હેમાદના મુળ **રે. સ.ન. ૧૬૭ થી નોંધાયેલ** કે જેને એત્રીકરણની યોજના અન્વયે **બ્લોક નં. ૧૮૭** ફાળવવામાં આવેલ તે આશરે **૭૬૮૯ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **ક્રિષ્ના પાર્ક** ના નામે ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકત કે જેનુ નેટ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. યાને........ચોરસ વાર છે તે મીલકત તથા તેને સંલગ્ન રસ્તા, સી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ફાળે પડતા આશરે........ચો.મી.ના હક,હિત,હિસ્સો તથા લાગતા વળગતા તમામ હકક-હિત, અધિકાર તથા સુખાધિકાર સહીતની મીલકત. જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

એણી વિગતોનો આ **કબજા વગરનું સાટાખત** યાને **વેચાણ કરાર**નો લેખ અમો બીજા પક્ષનાંએ અમારી પોતાની રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારીથી તન-મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બિનકેફી અવસ્થામાં, કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી વિના વાંચી, વંચાવી, સંભાળી, સમજી, વિચારીને સ્વેચ્છાએ કરી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા

વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે સહી.

અત્રે....................................મતુ તત્રે.................................શાખ

.. ....

.. ....

(સાક્ષી)

પહેલા પક્ષના:-		
શ્રી/શ્રીમતી.......... **...............................**		
બીજા પક્ષના:-		
શ્રી લાલજીભાઇ કડવાભાઇ સાવલીયા **...............................**		