-: : કબજા વગરનું સાટાખત : :-

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : Dated: __________

જત આજરોજ વિક્રમ સવંત ૨૦૭૯ .... સુદ/વદ .... ને વાર .... ને તારીખઃ- .... મી, માહે ...., સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને શહેર સુરતમાં...

આ સાટાખતનો કરાર લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષના :-

શ્રી ....

ઉ.આ.વ. : ...., ધંધોઃ ...., જાતનાં : હિન્દુ,

રહેવાસીઃ ....

MOB. NO. ....

(જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં “પહેલા પક્ષના” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “લખાવી લેનાર” અથવા “એલોટી” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લિ.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :-

મે. રાધે કોર્પોરેશન [PAN No: ....] નામની ભાગીદારી પેઢી (કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : એ/૪૦૧, સ્ટાર ગેલેક્ષી, ડી-માર્ટની સામે, સરથાણા, સુરત છે) વતી અને તરફે તેનાં અધિકૃત્ત વહિવટકર્તા ભાગીદાર :

શ્રી પ્રતિક વસંતભાઇ કોઠીયા.

ઉ. આ.વ. : ૨૧, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસીઃ એ/૪૦૧, સ્ટાર ગેલેક્ષી, ડી-માર્ટની સામે, સરથાણા, સુરત.....

(જેઓને અવે પછીથી આ લેખમાં “બીજા પક્ષના” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “લખી આપનાર” અથવા “પ્રમોટર” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએછીએ કે,

ગુજરાત રાજ્યનાં રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકો કામરેજ પરંતુ હાલ સુરત મહાનગર પાલિકાની વિસ્તારેલી હદમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ **પાસોદરા** ના જુના બ્લોક નંબર : **૧૧૫ પૈકી ૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૪૮, જનો સીટી સર્વે ઓફિસ : સુરત-૩, વોર્ડ : પાસોદરા (બિનખેતી), શીટ નં. NA/૯૯, સીટી સર્વે નં. NA ૧૪૮** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું સીટી સર્વે મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૩-૩૫-૩૪ ચો.મી. છે, જે જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧૨૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ ાા **પ્રગતિ પેરેડાઈઝ** ાા નાં નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુસરનાં ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી ાા **પ્લોટ નંબરઃ** .... ાા કે જેનું પાસીંગ પ્લાન મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.વાર યાને કે .... **ચો.મી.** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન તમો પહેલા પક્ષનાને તારીખઃ .... ના રોજ ફાળવેલ છે, જે અંગે આ સાટાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારો નીચે મુજબની વિગતે કરીએ છીએ.

ગુજરાત રાજ્યનાં રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકો કામરેજ પરંતુ હાલ સુરત મહાનગર પાલિકાની વિસ્તારેલી હદમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ **પાસોદરા** ના જુના બ્લોક નંબર : **૧૧૫ પૈકી ૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૪૮, જનો સીટી સર્વે ઓફિસ : સુરત-૩, વોર્ડ : પાસોદરા (બિનખેતી), શીટ નં. NA/૯૯, સીટી સર્વે નં. NA ૧૪૮** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું સીટી સર્વે મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૩-૩૫-૩૪ ચો.મી. છે, જે જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧૨૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનનાં માલિક (૧) શ્રીમતિ વર્ષાબેન પોપટભાઇ તે રાજેશભાઈ ગણેશભાઈ માવાણીની પત્ની, (હિસ્સો ૧૩%), (૨) શ્રી ભીમજીભાઈ શામજીભાઈ વાઘાણી (હિસ્સો ૧૨ %), (૩) શ્રી જીવરાજભાઈ છગનભાઈ નાવડીયા (હિસ્સો ૧૦ %), (૪) શ્રી જશવંતભાઈ મોહનભાઈ ખેની (હિસ્સો ૧૫ %), (૫) શ્રી ઓધવજીભાઈ પ્રેમજીભાઈ (હિસ્સો ૨૫ %), તથા (૬) શ્રી નયનેશભાઈ નાગજીભાઈ (હિસ્સો ૨૫ %) એ સદરહુ જમીનમાં રહેલ તેઓનાં હિસ્સા મુજબ પૂરેપુરી જમીન મે. રાધે કોર્પોરેશન વતી અને તરફે તેનાં ભાગીદારો (૧) રમેશભાઇ જેરામભાઇ પાંચાણી, (૨) રાજેશભાઇ ગણેશભાઇ માવાણી, (૩) ભીમજીભાઇ શામજીભાઇ વાઘાણી, (૪) પ્રતિક વસંતભાઇ કોઠીયા, (૫) હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા, (૬) કિશોરભાઇ સવજીભાઇ કાછડીયા, (૭) નિલમ જયેશભાઇ જોગાણી, (૮) અસ્મિતાબેન કલ્પેશભાઇ મોણપરા, (૯) રવજીભાઇ નાથાભાઇ ઘેવરીયા, (૧૦) હિંમતભાઇ નાથાભાઇ ઘેવરીયા તથા (૧૧) બાવચંદભાઇ ઝવેરભાઇ સાવલિયાને કિંમતી અવેજ બદલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. કામરેજનાં સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ ૦૯/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ ૦૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર ૪૭૯૫ થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નંબર ૪૦ થી તારીખઃ ૧૭/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સીટી સરવે સુપ્રિટેન્ટેનડન્ટશ્રીએ તારીખઃ ૨૭/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરેલ છે.

સદરહું જમીન અંગે જમીન માલિકો દ્વારા ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા તારીખઃ ૧૬/૦૯/૨૦૨૨ નાં રોજ ઓન લાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં મહે. કલેક્ટરશ્રી, સુરતના તારીખઃ ૧૭/૧૧/૨૦૨૨ ના હુકમ ક્રમાંક નંબર ૨૪૩૪/૨૨/૦૮/૦૪૧/૨૦૨૨ થી બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર ૩૩૯૬ થી તારીખઃ ૧૭/૧૧/ ૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૬/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકા, સુરતમાં પ્લાન પાસ અરજી નં. 002BDP23241266, તારીખઃ ૧૭/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ અરજી કરવામાં આવેલ, જે ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. 002LD23240093 **ODPS APPLICATION NO** : ODPS/ 2023/ 053557, તારીખ : ૧૭/૦૭/૨૦૨૩ ના રોજથી સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી પ્લાન પાસ થયેલ છે.

સદરહું જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફીકેટ માટે સુરત મહાનગર પાલિકામાં શહેરી વિકાસ અધિકારી શહેર વિકાસ (મધ્યસ્થ) ખાતામાં અરજી કરતા તેઓનાં હુકમ નં. ટી.ડી.ઓ./પીવી/૧૦૭૭, તારીખઃ ૩૦/૦૯/૨૦૨૨ થી રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧૨૦ ચો.મી. થયેલ જે રહેણાંક ઉપયોગની જમીન પર ાા **પ્રગતિ પરેડાઇઝ** ાા ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરનાં ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ાા **પ્રગતિ પરેડાઇઝ** ાા નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના/પરિયોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને મજકુર યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ મે. રાધે કોર્પોરેશન વતી અને તરફે તેનાં ભાગીદારો (૧) રમેશભાઇ જેરામભાઇ પાંચાણી, (૨) રાજેશભાઇ ગણેશભાઇ માવાણી, (૩) ભીમજીભાઇ શામજીભાઇ વાઘાણી, (૪) પ્રતિક વસંતભાઇ કોઠીયા, (૫) હિંમતભાઇ બાલુભાઇ વાગડીયા, (૬) કિશોરભાઇ સવજીભાઇ કાછડીયા, (૭) નિલમ જયેશભાઇ જોગાણી, (૮) અસ્મિતાબેન કલ્પેશભાઇ મોણપરા, (૯) રવજીભાઇ નાથાભાઇ ઘેવરીયા, (૧૦) હિંમતભાઇ નાથાભાઇ ઘેવરીયા તથા (૧૧) બાવચંદભાઇ ઝવેરભાઇ સાવલિયાને હક્ક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે. જે હક્ક-અધિકારની રૂએ મે. રાધે કોર્પોરેશનનાં ઉપરોક્ત તમામ ભાગીદારોએ તેમની મે. રાધે કોર્પારેશનનાં ભાગીદારી દસ્તાવેજની કલમ ૧૦ (બ) થી ભાગીદારો પૈકી (૧) પ્રતિક વસંતભાઇ કોઠીયા અને (૨) કિશોરભાઇ સવજીભાઇ કાછડીયા બંન્ને માંથી કોઇપણ એક ભાગીદારને ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તમામ સરકારી અને અર્ધ-સરકારી કચેરી, સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફિસમાં ભાગીદારી પેઢીનાં વેચાણ દસ્તાવેજ, સાટાખત, મોર્ગેજ, તમામ કાયદાકિય સહિ, કબુલાત વિગેરે કરવા માટેની સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ાા **પ્રગતિ પરેડાઇઝ** ાા નાં નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના/પરિયોજના/ યોજના કે જેનો અર્થ ાા **પ્રગતિ પરેડાઇઝ** ાા નાં નામની રહેણાંકના હેતુસરનાં ખુલ્લા પ્લોટોની યોજના

અને ા પ્રગતિ પરેડાઈઝ ા નાં નામની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ એવું સમજવાનું છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનમાં આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટનું કામ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષનાં એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે ા પ્રગતિ પરેડાઈઝ ા નામની યોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ખુલ્લા પ્લોટ" અથવા "પ્રોજેક્ટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) જેમાં શિડયુલમાં બતાવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ''સદરહું મિલકત'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ ...., તારીખઃ .... થી સુરત ખાતે કરાવેલ છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાનાં પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનનાં ભાગીદારી પેઢીની હેસિયતથી માલિક, મુખત્યાર કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ સદરહુ જમીન ઉપર યોજનામાં આર. સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ તૈયાર કરી તથા તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ તથા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાનાં આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબનાં અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

બીજા પક્ષનાનાં વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત ઉપર જે બાંધકામ કરવાનું છે, તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો, સીટી સરવેની નકલો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ અને ખાતરી થયેલ છે.

સુરત મહાનગર પાલિકા, સુરતના દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને બાંધકામનો પ્લાનની પોતાની જવાબદારી સમજી, વિચારીને આ સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા અયોજીત ઉક્ત પરિયોજનામાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકતમાં સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબની મંજુરી મેળવી, રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરવા/કરાવવાનું છે, અને તે સિવાય મજકુર યોજનામાં આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ હમો બીજા પક્ષનાએ ડેવલપ કરી આપવાનું છે જેનો ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ પહેલા પક્ષના પાસેથી અલગથી લેવાનો રહેશે નહી.

સદરહુ મોજે ગામ **પાસોદરા** ના જુના બ્લોક નંબર : ૧૧૫ પૈકી ૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૪૮, જનો સીટી સર્વે ઓફિસ : સુરત-૩, વોર્ડ : પાસોદરા (બિનખેતી), શીટ નં. NA/૯૯, સીટી સર્વે નં. NA ૧૪૮ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન હાલ પ્રપોઝ ઝોનમાં સમાવિષ્ટ છે, ભવિષ્યમાં સદરહુ જમીનનો ટી.પી.સ્કીમમાં સમાવેશ થાય ત્યારે ટી.પી.સ્કીમમાં જે ફેરફાર આવે અગર તો ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તથા સ્થાનિક સત્તા મંડળનાં કાયદામાં જે કંઇ ફેરફાર થાય તે તમો પ્લોટ ખરીદનારે માન્ય રાખવાના રહેશે અને તે બાબતે કોઈ પણ પ્રકારની ઓર્ગેનાઇઝર સામે તર-તકરાર, દાવા-દૂવી કરવા/ કરાવવાની રહેશે નહી. ભવિષ્યમાં ટી.પી.સ્કીમ લાગુ પડવાથી કે બીજી કોઇપણ રીતે સદરહુ જુના બ્લોક નંબર : ૧૧૫ પૈકી ૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૪૮, જનો સીટી સર્વે ઓફિસ : સુરત-૩, વોર્ડ : પાસોદરા (બિનખેતી), શીટ નં. NA/૯૯, સીટી સર્વે નં. NA ૧૪૮ વાળી જમીનમાં આયોજીત ॥ **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ॥ પરિયોજનામાં કે તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ પ્લોટની સ્થળ, સ્થિતી, ક્ષેત્રફળમાં ફેરફાર થાય, ડીમોલીશન થાય અથવા તો ॥ **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ॥ માંથી રોડ નિકળે અગર તો બીજી રીતે કોઇ ફેરફાર થાય તો તે પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે માન્ય રાખવાનું રહેશે, જે બાબતે વેચનાર સામે કે વિરૂધ્ધ કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર, વાંધા-વિરોધ કે દાવા-દુવી કરવા/કરાવવાના નથી તેમજ આવા ફેરફાર અંગે વેચનાર કોઇપણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહી કે થશે નહી.

પહેલા પક્ષના જે મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મિલકત તથા મજકુર યોજના અંગેના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજક્ટમાં આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પૂર્ણ કરી આપવાનું રહેશે.

મજકુર ખુલ્લા પ્લોટ અંગેનાં નકશા મંજુર કરતી વખતે તેમજ બાંધકામ બાબતે જે કાંઈ પરવાનગી આપતા સમયે સુરત મહાનગરપાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડવામાં આવશે, તેનું ફરજીયાતપણે પાલન પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ ।।। **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ।।। માં આવેલ શિડયુલમાં બતાવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકતની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તેના આધારે બીજા પક્ષનાએ તારીખઃ .... ના એલોટમેન્ટ લેટરથી **।।। પ્લોટ નંબર : .... ।।।** નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર ।।। **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ।।। માં તમોને વેચાણથી આપવા નક્કી કરેલ પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા શિડયુલમાં દર્શાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ પહેલા પક્ષનાએ તે અંગે જાતે પોતે તથા નિષ્ણાંતને બતાવીને ખરાઇ કરેલ/કરાવેલ હોય, જેથી ભવિષ્યમાં ક્ષેત્રફળ ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા/કરાવવાના નથી અને કરે/કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય 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.

આ કરાર કરતા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના બાના પેટે **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે :

ક્રમ	તારીખ	રોકડા/ચેક નં	બેંકનું નામ	રકમ રૂા.
૧				

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી શરત નં. ૧ (સી) માં જણાવ્યા મુજબથી ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતનાં વેચાણ માટે પહેલા પક્ષનાં સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર આપણે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચે નક્કી થાય તે મુજબ નોટરાઇઝ કરવામાં આવશે અગર તો રજીસ્ટર્ડ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર ॥ **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ॥ માં આવેલ શિડયુલમાં બતાવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

-: : શરતો : :-

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા, સુરત દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનું રહેશે.

૧(એ). ॥ **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ॥ ના શિડયુલમાં બતાવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકત કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા શિડયુલમાં દર્શાવેલ છે તે પ્લોટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.** ..../- અંકે **રૂપિયા** .... **પુરા** છે અને તે પ્લોટ પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજક્ટની આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે ફેસીલીટીનો સમાવેશ થયેલ નથી.

૧ (બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે ॥ **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ॥ ના શિડયુલમાં બતાવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકતની ઉપર જણાવ્યા મુજબ કિંમત નક્કી કરેલ છે.

૧(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે ત્યા સુધીમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને એલોટમેન્ટ તારીખથી ૧૨૦ દિવસની સમય મર્યાદામાં, સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ તેની સાથે જ ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા ઉપર જણાવ્યા મુજબની ચુકવેલ રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુક્વી આપેલ છે, અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલાપક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	PAYMENT STEP
૧	૧૦%	પ્રથમ તબકકે
૨	૩૦%	બીજા તબકકે
૩	૪૫%	ત્રીજા તબકકે
૪	૭૦%	ચોથા તબકકે
૫	૭૫%	પાંચમાં તબકકે
૬	૮૦%	છઠ્ઠા તબકકે
૭	૮૫%	સાતમાં તબકકે
૮	૯૫%	આઠમાં તબકકે
૯	૧૦૦%	નવમાં તબકકે

૧(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દેવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં આઈ.સી.ના નાંણા, તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, જેવા ખર્ચ બીજા પક્ષનાં ભરપાઈ કરતા હોવાથી, તેવા ખર્ચના નાંણા તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ચુકવવાના નથી. પરંતુ ઈલેકટ્રીક કનેક્શનનાં તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક્ટ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીગ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, તેમજ જી.એસ.ટી. ચાર્જ તેમજ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ, સરકારશ્રીનાં નિયમોમાં ફેરફાર થતા ભરવાના થતા ચાર્જ વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવી આપવાનો રહેશે.

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

૧(એફ) ।।। પ્રગતિ પેરેડાઇઝ ।।। ની યોજનાનાં આ શિડયુલમાં બતાવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકત કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા શિડયુલમાં દર્શાવેલ છે, અને આપણે પક્ષકારોએ સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં જો તે એરિયામાં 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 નક્કી કરવાની રહેશે, અને તેવી રીતે નક્કી કરેલ એક ચો.મી. રકમ મુજબથી ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાંણા પુરતી રકમ જ્યારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે સમય મયાર્દામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એરિયામાં વધારો થાય તો વધારાનાં એરિયા વાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચૂકવવાની રહેશે.

૧(જી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાનાં આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી.

૨.૧ પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રતિબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને, તેમજ બાંધકામ અંગેનો પ્લાન ધારા ધોરણ મુજબથી મંજુર કરાવી, પહેલા પક્ષનાએ બાંધકામ કરવાનું રહેશે, અને તમો પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા તો આર્કીટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત થયા છો. બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરાવ્યા વગર ગેરકાયદેસરનું અથવા તો બાંધકામનાં મંજૂર પ્લાનથી વધારાનું બાંધકામ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવશે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મયાર્દા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મયાર્દામાં પરિયોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ કરી તે રાસુકી સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાને તથા અન્ય હોલ્ડરોને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ, તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમય મયાર્દામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્વયેની જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ બીજા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પૂર્ણ કરવા તથા તેનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી તેવી સુવિધાઓનો કબજો સોંપવામાં ન આવે, ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે MCLR+૨% દરે 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 MCLR+૨% દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૩.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના બાકી રહેતા અવેજના નાંણાની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે, તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટિસ દિન-૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટિસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ 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 ૩૦ દિવસની અંદર અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતું પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના કારણે થયેલ નુકશાનની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને, બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૪. મજકુર ॥ **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ॥ યોજનામાં આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ બાબતેની વિગતો આ સાથે જોડેલ છે.

૫. બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે તમામ નિયત સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરી દેવાનુ છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર આવી સુવિધાના ડેવલોપમેન્ટ કરવામાં 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-૩.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને પ્લોટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર MCLR+૨% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવણીમાં ઢીલ કરેતો જે મુદ્દતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી MCLR+૨% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પૂર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે

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 કારણસર ડેવલપમેન્ટ કરવા માટે વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છત્તા જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પયુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬. પહેલા પક્ષના કે તેના થકીનાં કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદ ઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદનાં કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજાગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો વિલંબ થશે તો તેવા સજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

૬.૧ 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 લેખિત જાણ આપવાની રહેશે. અને તદ્દનુસાર 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, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પૂરું કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે.

૬.૨ તમોને વેચાણથી આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકત એ ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે વેચાણથી આપેલ હોય, જેથી સદરહું મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા સ્વ ખર્ચે જોખમે સરકારી ધારા ધોરણ મુજબથી મંજુરી મેળવી બાંધકામ કરવાનું હોવાથી તે મિલકતમાં રહેણાંક/વપરાશ બાબતેના આર્કીટેક સર્ટીફીકેટ તમોએ મેળવી લેવાના રહેશે.

જો કોઈ સંજાગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી 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 માગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

<u>૬.૩ પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-</u>

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૬.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૬.૧માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાંણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૬.૪ પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૦૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ સ્ટ્રક્ચરને લગતી કે તે અંગેની કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી 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 આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન 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 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 નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૬.૫ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાનઃ-

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા આર.સી.સી.રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન અને ગાર્ડનના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે તેવી સુવિધા કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને ગાર્ડન કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૩. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા કોમન સુવિધાની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તેમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલા પક્ષનાએ કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૪. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં જે હેતુ માટે મિલકત વેચાણથી રાખેલ હોય તે હેતુ માટેનું જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર તે હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે સદરહુ મિલકતમાં ગેરકાયદેસરનાં કોઈપણ પ્રકારના માલ-સામાન, વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય કે સરકારશ્રી તરફથી પ્રતિબંધિત ઠરાવવામાં આવેલ હોય તે રાખવાના નથી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૫. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકત ⅡⅠ પ્રગતિ પેરેડાઈઝ ⅡⅠ નાં નામની યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત છે, અને મજકુર મિલકત સાથે રાસુકી સુવિધાઓ તથા રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીન માં આવતા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની વહેંચણી પણ તમોને આ કરારથી કરી આપેલ છે, તેવા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાને અલગ કરવાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ ક્યારેય કરવા/

કરાવવાની નથી, તેમજ મજકુર યોજનામાં આવેલ રાસુકી સગવડોની જાળવણી અને મેઈન્ટેન્સ 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 તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે, અને તેવા સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કાંઈ નીતી 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.

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

૭. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનાં ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. મજકુર યોજના સબંધે સોસાયટીની કે મંડળીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, વિગેરે બાબતે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ, તથા વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા અન્ય હોલ્ડરોએ ફાળે પડતી ભોગવવાની રહેશે.

૯. બીજા પક્ષના દ્વારા 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 અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભોગવવાની રહેશે.

<u>૬.૬ પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-</u>

૬.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની

જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષનાં ધરાવે છે.

૬.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજના બાબતે અને તેમાં આવેલ મિલકતોના વેચાણ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

૬.૩ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હીત રહેલા નથી.

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

૬.૫ પરિયોજનાની જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાની કચેરીની તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.

૬.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર 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.

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

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

૬.૯ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય, તે ચુકવી દીધેલ છે.

૬.૧૦ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૭. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :

૭.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું ખુલ્લા પ્લોટની મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તેના ઉપર પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજુરી મેળવી તે હેતુસરનું જ બાંધકામ કરવા/ કરાવવાનું રહેશે. બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરાવ્યા વગર ગેરકાયદેસરનું અથવા તો બાંધકામનાં મંજૂર પ્લાનથી વધારાનું કે મંજૂર પ્લાનથી વિરૂધ્ધનું બાંધકામ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવશે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે

૭.૨ આર.સી.સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, અને ગાર્ડનની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષના ।। પ્રગતિ પેરેડાઇઝ ।। ના હોલ્ડરોએ ભેગા મળી બનાવેલ હોય તેવા, નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી, તેમજ કોઈ તોડ-ફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી.

૭.૩ પહેલા પક્ષના સમક્ષ ઓથોરીટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિમયો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કૃત્ય કરવા/કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈ ક્લેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ જતાં રહેશે.

૭.૪ પહેલા પક્ષનાં દ્વારા રાસુકી સગવડોમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા/કરાવવાની નથી કે તેના કોઈ ભાગમાં સુધારો-વધારો કરવા/કરાવવાનો નથી, તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલ ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઇન, ઈલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનાં નથી.

૭.૫ પહેલા પક્ષનાએ મજકુર ।। પ્રગતિ પેરેડાઇઝ ।। યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા કે એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય.

૭.૬ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર તેઓને વેચાણથી આપેલ મિલક્ત સુધી વિજળી, તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અથવા મંડળ દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૭.૭ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતનો કબજો માંગી શકશે નહી કે તેનાં કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

૭.૮ ।। પ્રગતિ પેરેડાઇઝ ।। ના નામની યોજનાની સાથે જોડાયેલા ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઇન, ઈલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈન, રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનની જાળવણી અને મેઈન્ટેનેન્સ બાબતે પહેલા પક્ષના અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળી સોસાયટી, મંડળની રચના કરશે અને તેમાં ફરજીયાત સભ્ય બનશે, અને તેવા સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કાંઈ નીતી-નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે, તેમજ તેવી જાળવણી અને મેઈન્ટેનેન્સ બાબતે જે કાંઈ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ચુકવશે.

સદર આ ।। **પ્રગતિ** પેરેડાઈઝ ।। સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ અંગેનો વેચાણ સાટાખત સદર બિલ્ડર/ઓર્ગેનાઈઝરશ્રી દ્વારા પહેલા પક્ષના ખરીદનારને કરી આપવામાં આવેલ છે, અને પહેલા પક્ષના ખરીદનારે સંમતિ આપી ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે. તેવુ અહી બંને પક્ષો દ્વારા સંમતિથી નક્કી થયેલ છે. આમ, ખરીદનારે ખુલ્લો પ્લોટ જ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. જે ખુલ્લા પ્લોટ પર બાંધકામ અંગેનો પ્લાન પાસ ખરીદનારે પોતે જાતે સ્વ ખર્ચે પાસ કરવાનો રહેશે સહી, જે અંગે ઓર્ગેનાઇઝર મદદ કરશે પરંતુ તેની સંપુર્ણ જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે સહી, બાંધકામ અંગે વેચનાર યાને બિલ્ડર/ ઓર્ગેનાઈઝરની કોઈ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

સદર ।। **પ્રગતિ** પેરેડાઇઝ ।। સાટાખત વાળી મિલકતનું ખુલ્લા પ્લોટ અંગેનો વેચાણ સાટાખતમાં ડેવલોપર તથા ઓર્ગેનાઈઝરશ્રી દ્વારા સ્થાનિક સત્તામંડળમાંથી સર્વે નંબર તથા બ્લોક નંબર અંગે ખુલ્લા પ્લોટના પ્લાન મંજુર કરાવી અને તે અંગે ખુલ્લા પ્લોટની રજાચિઠ્ઠી લાવી ડેવલપ કરવાનું છે, બાદમાં ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર થાય અગર તો સરકારશ્રી કે સ્થાનિક સત્તા મંડળનાં કાયદામાં ફેરફાર થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ખરીદનારની પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે સહી.

સદર આ ।। **પ્રગતિ** પેરેડાઇઝ ।। સોસાયટીમાં આવેલ સદરહું પ્લોટ વાળી મિલકતનો ટી.પી. સ્કીમમાં સમાવેશ થાય અને ટી.પી. સ્કીમમાં ફેરફાર આવે અગર તો સરકાર કે સ્થાનિક સત્તામંડળનાં નિયમોનાં ફેરફાર થાય તો તે તમામ પ્લોટ ખરીદનાર પહેલા પક્ષનાને માન્ય રાખવાના રહેશે સહી તે બાબતે ઓર્ગેનાઈઝર સામે કોઈ પણ પ્રકારની તર-તકરાર, દર-દાવા, કરવાના રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે ખરીદનારને વેચનાર પાસેથી સદર ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત ખરીદ કરવા નક્કી થયેલ છે.

૮. હમો પ્રમોટરે ⊔⊔ પ્રગતિ પેરેડાઇઝ ⊔⊔ ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરની ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે, જેથી તમો કનેથી કોઈ જ મેન્ટનન્સ પેટે કોઈ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી, કે મેળવવાની રહેતી નથી.

૯. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈ પણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્તના કોઈ ભાગનાં સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તેની સાથે જ રાસુકી સગવડો, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા વિગેરેમાં જે કાંઈ વણ-વહેંચાયેલ ભાગે પડતો હિસ્સો આપવાનો થતો હતો તે પણ બીન અવેજી લખી આપેલ છે, જેથી તેવી રાસુકા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની સગવડો કે તેના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને લખી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

<u>૧૦ બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર નોટરાઇઝ/રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષના વેચાણથી આપેલ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કાઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષ દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છત્તા, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાનાં હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

<u>૧૧. બંધનકર્તા અસર :-</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યા સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી/નોટરાઇઝ કરવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ- રજીસ્ટ્રાર કચેરી/નોટરી ઓફીસમાં, કરારની નોંધ કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રાર/નોટરી ઓફીસમાં કરારની નોંધ થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના 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 નોંધ માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર/નોટરી સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચૂકને સુધારી લેવા

માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાનાં ૧૫ દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/ અલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકિંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુણપણે પહેલા પક્ષના જવબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલી આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે.

૧૨. સમગ્ર કરાર :-

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ/નોટરાઇઝ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે.

૧૩. સુધારા કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમજુતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૧૪. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીનાં ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ઉત્તરોત્તર ખરીદનારને આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ શરતો અને આ પરિયોજનાનાં સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ઉત્તરોત્તર ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જવાબદારીઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૧૫. કરાર રદ કરવા બાબત :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇઓ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના 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 સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાને પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યો સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટોના મંજુર પ્લાન મુજબની એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૧૭. વધુ બાંહેધરી :-

બંન્ને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૧૮. અમલનું સ્થળ :-

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી નોટરી/સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોટરાઇઝ/નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખત થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૧૯. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવે તો સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

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

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-

(૧) શ્રી ....

રહેવાસી: ....

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-</u>

મે. રાધે કોર્પોરેશન [PAN No: ....] નામની ભાગીદારી પેઢી
કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : એ/૪૦૧, સ્ટાર ગેલેક્ષી, ડી-માર્ટની સામે, સરથાણા, સુરત .....

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત 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 ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

<u>૨૧. સંયુક્ત એલોટીઓ:-</u>

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધું હોય તેવા સંજાગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

<u>૨૨. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:-</u>

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

<u>૨૩. વિવાદનું નિરાકરણ:-</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

<u>૨૪. લાગું પડતો કાયદો:-</u>

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતાં હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-
-: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત:-

ગુજરાત રાજ્યનાં રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકો કામરેજ પરંતુ હાલ સુરત મહાનગર પાલિકાની વિસ્તારેલી હદમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ **પાસોદરા** ના જુના બ્લોક નંબર :૧૧૫ પૈકી ૧, **રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૪૮, જનો સીટી સર્વે ઓફિસ : સુરત-૩,** વોર્ડ : **પાસોદરા** (બિનખેતી), **શીટ નં. NA**/૯૯, **સીટી સર્વે નં. NA ૧૪૮** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું સીટી સર્વે મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૩-૩૫-૩૪ ચો.મી. છે, જે જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧૨૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની કુલ્લે જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારનાં તમામ હકકો સહિત ઉચે આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીનાં તમામ હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	નવો બ્લોક નં. ૧૫૭, ૧૫૯ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:	નવો બ્લોક નં. ૧૪૭, ૧૪૯ વાળી જમીન
ઉત્તરે	:	નવો બ્લોક નં. ૧૫૬ વાળી જમીન
દક્ષિણે	:	નવો બ્લોક નં. ૧૪૬ વાળી જમીન

-: પરિશિષ્ટ-૨ :-
-:વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત:-

ગુજરાત રાજ્યનાં રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકો કામરેજ પરંતુ હાલ સુરત મહાનગર પાલિકાની વિસ્તારેલી હદમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ **પાસોદરા** ના જુના બ્લોક નંબર : ૧૧૫ પૈકી ૧, **રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૪૮, જનો સીટી સર્વે ઓફિસ : સુરત-૩,** વોર્ડ : **પાસોદરા** (બિનખેતી), **શીટ નં. NA**/૯૯, **સીટી સર્વે નં. NA ૧૪૮** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું સીટી સર્વે મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૩-૩૫-૩૪ ચો.મી. છે, જે જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી-કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૧૨૦ ચો.મી. વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ ॥ **પ્રગતિ પેરેડાઇઝ** ॥ નાં નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુસરનાં ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી ॥ **પ્લોટ નંબરઃ** .... ॥ કે જેનું પાસીંગ પ્લાન મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.વાર યાને કે .... **ચો.મી.** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન તથા યોજનામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. તથા રાસુકી સગવડોમાં પ્રમાણસરની વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તે ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હક્કો સહિતની તથા બહારના રાસુકા હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

જોડાણ :

૧. મહે. ક્લેક્ટરશ્રી, સુરતના તારીખઃ ૧૭/૧૧/૨૦૨૨ ના હુકમ ક્રમાંક નંબર ૨૪૩૪/૨૨/૦૮/૦૪૧/૨૦૨૨ થી બિનખેતી હુકમની નકલ.

૨. સુરત મહાનગર પાલિકામાં કરેલ પ્લાન પાસ અરજી નં. 002BDP23241266, તારીખઃ ૧૭/૦૫/૨૦૨૩ નાં અનુસંધાનમાં ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. 002LD23240093 **ODPS APPLICATION NO** : ODPS/ 2023/ 053557, તારીખ : ૧૭/૦૭/૨૦૨૩ ની નકલ.

૩. રેરા ઓથોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

૪. આર.સી. સી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજી ખુશીથી, અક્કલ હોશિયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફ હાલતમાં તન અને મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં નીચે, જણાવેલી સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ આપણા વંશ વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે...મત્તુ, તત્રે... શાખ,

-- --

(મે. રાધે કાર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેનાં અધિકૃત્ત વહિવટકર્તા ભાગીદાર)

(સાક્ષીઓ)

વેચાણ લેનાર/ખરીદનારનું નામ સહી તથા અંગુઠાનું નિશાન		
સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
(શ્રી ....)		

વેચાણ આપનાર/વેચનારનું નામ સહી તથા અંગુઠાનું નિશાન		
સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
મે. રાધે કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેનાં અધિકૃત્ત વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે : (શ્રી પ્રતિક વસંતભાઇ કોઠીયા)		