<u>—:: કબજા વગરનું સાટાખત ::—</u>

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .... DATE :

આજ રોજ તારીખ : , માહે : ફેબ્રુઆરી, સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને....

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :—</u>

શ્રી

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

રહે. :

આધાર કાર્ડ નં.

PAN NO.

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

<u>જોગ લી.</u>

<u>આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :—</u>

એન્થમ્સ એમ્પાયર એલએલપી એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

એડ્રેસ : ફલેટ નં. ૬૦૩, છઠ્ઠા માળે, પ્રમુખ ડોકટર હાઉસ, મગોબ, ડુંભાલ, સુરત.

PAN NO : ABWFA9664K

(૧) નિકુંજ મનુભાઈ ગજેરા,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૦, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી.: બી—૫૦૨, સહજાનંદ પ્રસ્થ, ગોકુલધામ બંગ્લોઝ ની પાછળ, અબ્રામા રોડ, મોટા વરાછા, સુરત.

(૨) વિશાલભાઈ તુલશીભાઈ ચીતલિયા,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૨, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી.: ૪૩, મમતા પાર્ક સોસાયટી વી—૨, કાપોદ્રા પોલીસ સ્ટેશન પાછળ, સ્પિનિંગ મિલ, સુરત સીટી, સુરત.

(૩) ચિરાગ મુકેશભાઈ ડાલીયા,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૪, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી.: ૬૩, મમતા પાર્ક સોસાયટી વી—૨, કાપોદ્રા પોલીસ સ્ટેશન પાછળ, સ્પિનિંગ મિલ, સુરત સીટી, સુરત.

(૪) શ્રેયસ હસમુખભાઈ સવાણી,

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૮, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી.: ઈ–૪૦૨, સિલ્વર મેકઝીમા, રોયલ સ્કેવર સામે, ઉત્રાણ, 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 જણાવીએ છીએ કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોર્યાસીના **મોજે ગામ– દેલાડવા,** રે.સ.નં. ૨૬૫ + ૨૬૬, બ્લોક નં.: ૩૩૪/ક, થી નોંધાયેલ બહુહેતુક ના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ કુલ હે. ૧–૪૮–૬૨ આરે ચો.મી. છે. સદરહું જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી–કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ૮૯૧૭.૨૦ ચો.મી. આપવામા આવેલ છે. જેનો આકાર રૂા. ૨૨.૨૫ વાળી બીનખેતીની કુલ્લે જમીનમાં **આયોજીત " કૈલાસ રેસીડેન્સી "** ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે, તે પૈકી **પ્લોટ નં.........** (કે જેનો પાર્સીગ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં....... છે.) કે જેનું સ્થળ પર સુમારે ક્ષેત્રફળ........ચો. વાર યાને ....ચો.મી. (જે જેનું પાર્સીગ પ્લાન મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ......ચો.મી. છે.) વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત, તમો પહેલા પક્ષનાને **તા. ....**ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી ફાળવેલ છે, જે મિલકત અંગે આ સાટાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ નીચે મુજબથી કરીએ છીએ.

સદરહું બીનખેતીની સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોર્યાસીના **મોજે ગામ– દેલાડવા,** રે.સ.નં. ૨૬૫ + ૨૬૬, બ્લોક નં.: ૩૩૪/ક, થી નોંધાયેલ બહુહેતુક ના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ કુલ હે. ૧–૪૮–૬૨ આરે ચો.મી. છે. સદરહું જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી–કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ૮૯૧૭.૨૦ ચો.મી. આપવામા આવેલ છે. જેનો આકાર રૂા. ૨૨.૨૫ વાળી બીનખેતીની કુલ્લે જમીન ના માલીકો (૧) મનહરભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ (૨) રેણુકાબેન તે મનહરભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલની પત્ની, (૩) સારીકાબેન તે મનહરભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલની પુત્રી અને તે વિજયભાઈ ભાઈચંદભાઈ પટેલની પત્ની,(૪) જીજ્ઞાસાબેન તે મનહરભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલની પુત્રી અને તે રાજેશભાઈ જયંતિભાઈ પટેલની પત્ની,જેનીશભાઈ અકેશભાઈ જરીવાલાની પત્ની, (૫) રીમાબેન તે મનહરભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલની પુત્રી અનેતે જેનીશભાઈ અકેશભાઈ જરીવાલાની પત્ની ના નામે ચાલે છે. જે જમીન એન્થમ્સ એમ્પાયર એલએલપી એક ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા અને અધિકૃત ભાગીદાર

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

તરીકે (૧) નિકુંજ મનુભાઈ ગજેરા, (૨) વિશાલભાઈ તુલશીભાઈ ચીતલિયા, (૩) ચિરાગ મુકેશભાઈ ડાલીયા, (૪) શ્રેયસ હસમુખભાઈ સવાણી, એ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહ મે.સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર કુંભારીયા ઝોન માં અનુક્રમ નં.૧૧૬૧ તા.૨૨/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરમાં નોંધ નં. ૪૧૫૬ થી તા. ૦૨/૦૩/૨૦૨૨ નારોજ થી નોંધાયેલ છે.

સદરહું જમીનમાં મનહરભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ વિગેરે એ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા. ૨૭/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી થી માંગણી કરતાં કલેકટરશ્રી સુરત ના હુકમ ક્રમાંક નં. ૧૭૬૦/૨૨/૧૦/૦૫૨/૨૦૨૧ તા. ૨૯/૧૧/૨૦૨૧ થી બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૪૧૨૬, તા. ૨૯/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ થી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતનાએ તેમના પ્લાન પાસ અરજી નં. 1116BD21220472 તા.૭/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ અરજી કરેલ જે ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.1116LD21220067 **ODPS APPLICATION NO** : ODPS/2021/078812 તારીખ : ૨૩/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ થી પ્લાન પાસ થયેલ છે, ઉપરોકત રીતે જણાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે.

ઉપરોકત રીતે અમો ની ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોર્યાસીના **મોજે ગામ– દેલાડવા,** રે.સ.નં. ૨૬૫ + ૨૬૬, બ્લોક નં.: ૩૩૪/ક, થી નોંધાયેલ બહુહેતુક ના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ કુલ હે. ૧–૪૮–૬૨ આરે ચો.મી. છે. સદરહું જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી–કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ૮૯૧૭.૨૦ ચો.મી. આપવામા આવેલ છે. જેનો આકાર રૂા. ૨૨.૨૫ વાળી બીનખેતીની કુલ્લે જમીનમાં આયોજીત **" કૈલાસ રેસીડેન્સી "** ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **" કૈલાસ રેસીડેન્સી "** નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના/પરિયોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને મજકુર યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ રોયલ ડેવલોપર્સ–ભાગીદારી પેઢીના હકક–અધીકાર ચાલી આવેલ છે.

આ કરારમાં " કૈલાસ રેસીડેન્સી" ના નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના/ પરિયોજના/યોજના કે જેનો અર્થ " કૈલાસ રેસીડેન્સી" ના નામની રહેણાંકના હેતુસરના

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

ખુલ્લા પ્લોટોની યોજના અને " કૈલાસ રેસીડેન્સી" ના નામની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ એવું સમજવાનું છે.

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

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે " કૈલાસ રેસીડેન્સી" નામની યોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " ખુલ્લા પ્લોટ " અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) જેમાં આવેલ **પ્લોટ નંબર ....** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત (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 નંબર : --- થી સુરત ખાતે કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર યોજનામાં આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ તૈયાર કરી તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ તથા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત ઉપર જે બાંધકામ કરવાનું છે, તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

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

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

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટમાં આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર આર્કીટેક કનેથી પ્રાપ્ત કરશે.

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

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ " કૈલાસ રેસીડેન્સી" માં આવેલ પ્લોટ નંબર ..... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તેના આધારે બીજા

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

પક્ષનાએ <u>તા. ....</u> ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી <u>પ્લોટ નંબર : ....</u> નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર " **કૈલાસ રેસીડેન્સી**" માં પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા **<u>....... ચો.મી.</u>** 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.

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 બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના બાના પેટે **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે.

ક્રમ	**બેંકનું નામ**	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**રકમ રૂા.**
૧				
			કુલ રકમ	

ઉપરોકત 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.

ઉકત અધિનિયમ કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર " **કૈલાસ રેસીડેન્સી**" માં આવેલ **<u>પ્લોટ નંબર :.........</u>** પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે.

<u>–: શરતો :–</u>

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની

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

૧ (એ) "**કૈલાસ રેસીડેન્સી**" ના **<u>પ્લોટ નં. .....,</u>** કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા **<u>...... ચો.મી.</u>** છે. તે પ્લોટની ઉચ્ચક કિંમત **<u>રૂા. ..../–</u>** છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે ફેસીલીટીનો સમાવેશ થયેલ નથી.

૧ (બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે" **કૈલાસ રેસીડેન્સી" ના <u>પ્લોટ નં. ......</u>** ની કુલ ઉચ્ચક કિંમત **<u>રૂા. ..../–અંકે રૂપિયા .... પુરા</u>** નકકી કરેલ છે.

૧ (સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે ત્યા સુધીમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબની રકમ **<u>રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા</u>** 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 <u>રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરા</u> (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ 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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

૮	૯૫ %	આઠમાં તબકકે
૯	૧૦૦ %	પ્લોટનો કબજો સોંપવામા આપીએ ચુકવવાના રહેશે.

૧ (ડી) ઉપરોકત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં આઈ.સી. ના નાંણા, તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, જે ખર્ચ બીજા પક્ષના ભરપાઈ કરતા હોવાથી, તેવા ખર્ચના નાંણા તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ચુકવવાના નથી. પરંતુ ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, તેમજ જી.એસ.ટી. ચાર્જ તેમજ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવી આપવાનો રહેશે.

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

૧ (એફ) **"કૈલાસ રેસીડેન્સી"** ની યોજનાના **પ્લોટ નં. ....** નો મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનો એરિયા **....... ચો.મી.** છે, અને આપણે પક્ષકારોએ સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત નકકી 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 નકકી કરવાની રહેશે, અને તેવી રીતે નકકી 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 જયારથી 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 વધારાના એરિયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવવાની રહેશે.

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

૨.૧ પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, "**કૈલાસ રેસીડેન્સી**" નો સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન 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 સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા તો આર્કીટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત થયા છો.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મયાર્દા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મયાર્દામાં પરિયોજનામાં આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ થયાનુ જરૂરી આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનુ છે અને તે રાસુકી સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના તથા અન્ય હોલ્ડરોને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩.૧ સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૪૮૬૨ સ.ચો.મી. ચાલી આવેલ છે. સદરહું જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી–કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ૮૯૧૭.૨૦ ચો.મી. છે તે જગ્યામાં સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જેથી હવે પછીથી હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટર મજકુર સંપુર્ણ જમીન અંગેના કોઈપણ પ્રકારના હકક હમારી કને અબાધીત રાખવામાં આવેલ નથી.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજનાની સમયમર્યાદામાં આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની 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 જયાં સુધી તેવી સુવિધાઓનો કબજો સોંપવામાં ન આવે, ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ 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 ૬ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

૪.૨ 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 હકકને 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 ચોકકસ 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 ધ્વારા 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 ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત ને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતું પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના કારણે થયેલ નુકશાની 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 નકકી કરવાનું રહેશે.

૫. મજકુર " **કૈલાસ રેસીડેન્સી**" યોજનામાં આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ બાબતેની વિગતો આ સાથે Annexure-c થી જોડેલ છે.

૬. બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે તમામ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલા પુર્ણ કરી દેવાનુ છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર આવી સુવિધાના ડેવલોપમેન્ટ કરવામાં

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના ધ્વારા 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.

પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સમયે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને પ્લોટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૬ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

પરંતુ નીચેના 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 આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, 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 બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪.... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પયુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પયુટ 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 થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

<u>**૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–**</u> **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 તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધારકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું 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.**

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

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી 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 કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

<u>**૭.૩ પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–**</u>

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ 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 ૭.૧માં 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.

૭.૪ <u>**પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના,**</u>

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂ.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

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 શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર 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.

<u>૭.૫ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાનઃ—</u>

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા આરસીસી રોડ—રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની 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 આપત્તિઓનો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે આરસીસી રોડ—રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની 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.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

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

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, તેમાં રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ વેપારીક કે ઔધોગીક હેતુમાટેનું બાંધકામ કે ઉપયોગ કરવાનો નથી કે કોઈપણ પ્રકારના માલસામાન, વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય, તે રાખવાના નથી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંર્પુણ પણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકત " કૈલાસ રેસીડેન્સી" ના 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 કયારેય કરવા–કરાવવાની નથી, તેમજ મજકુર યોજનામાં આવેલ રાસુકી સગવડોની જાળવણી અને મેઈન્ટેન્સ બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગામળી 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.

૯.૧ મજકુર યોજનામાં આવેલ આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની 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 ચાર્જ પાણી વેરા, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો પગાર, તેમા ભાગે આવતો હિસ્સો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર 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 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 રકમમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા અન્ય હોલ્ડરોએ ભોગવવાની રહેશ.

૧૨. 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>૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરીઃ–</u>

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજના બાબતે અને તેમાં આવેલ મિલકતોના વેચાણ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

૧૩.૩ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

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

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

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની 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 ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

૧૩.૧૦ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સીવાય, 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.

<u>૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે</u>

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું ખુલ્લા પ્લોટની મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તેના ઉપર તમારા ખર્ચે સરકારી ધારા ધોરણ મુજબથી મંજુરી મેળવી રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું રહેશે.

૧૪.૨ આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને ગાર્ડનની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષના " **કૈલાસ રેસીડેન્સી**" ના હોલ્ડરો ભેગા મળી બનાવેલ હોય તેવા, નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂઘ્ધના કરશે નહી, તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂઘ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂઘ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી.

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

૧૪.૩ પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓર્થોરીટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા રાસુકી સગવડોમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી, તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલ ભાગો, કમ્પાઉનડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષનાએ મજકુર " **કૈલાસ રેસીડેન્સી**" યોજના ના કોઈપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય.

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

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

૧૪.૮ " **કૈલાસ રેસીડેન્સી**" ના નામની યોજનાની સાથે જોડાયેલ ભાગો, કમ્પાઉનડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈન, રોડ–રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીન ની જાળવણી અને મેઈન્ટેન્સ 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 પક્ષના પાલન કરવાનું કરશે, તેમજ તેવી જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે જે કાંઈ ભાગે પડતા નાંણા ચુકવવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ચુકવશે.

૧૫.　　　હમો પ્રમોટરે" **કૈલાસ રેસીડેન્સી"** ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરની ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે, જેથી તમો કનેથી કોઈજ મેન્ટેનન્સ પેટે કોઈ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી, કે મેળવવાની રહેતી નથી.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત " **કૈલાસ રેસીડેન્સી"** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તેની સાથેજ રાસુકી સગવડો, કોન 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 હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭ બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ તમોને વેચાણથી આપેલ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી 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 છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ–

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં 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 સંમતિ કરીને સદરહું 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 સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી 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 નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ 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 રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરાર ના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯ સમગ્ર કરારઃ–

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકારઃ–

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

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે 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 પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. 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 નકકી કરવામાં આવે તો આવી

જોગવાઈઓ આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગું પડતાં કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :–

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટોના મંજુર પ્લાન મુજબના એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી:–

બંને પક્ષનાઓ 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 અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ:–

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં 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–રજીસ્ટ્રરની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

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

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામુંઃ—</u>

(૧)

રહે. :

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામુંઃ—</u>

એન્થમ્સ એમ્પાયર એલએલપી એક ભાગીદારી પેઢી

એડ્રેસ : ફ્લેટ નં. ૬૦૩, છઠ્ઠા માળે, પ્રમુખ ડોકટર હાઉસ, મગોબ, ડુંભાલ, સુરત.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામા માં 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 પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

<u>૨૮. સંયુકત એલોટીઓઃ—</u>

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધું હોય તેવા સંજોગોમાં 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>૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનઃ—</u>

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

<u>૩૦. વિવાદનું નિરાકરણઃ—</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં 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>૩૧. લાગું પડતો કાયદોઃ—</u>

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

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

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

—:: પરિશિષ્ટ—૧ ::—

—: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગતઃ—

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોર્યાસીના **મોજે ગામ— દેલાડવા,** રે.સ.નં. ૨૬૫ + ૨૬૬, બ્લોક નં.: ૩૩૪/ક, થી નોંધાયેલ બહુહેતુક ના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ કુલ હે. ૧—૪૮—૬૨ આરે ચો.મી. છે. સદરહું જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી—કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ૮૯૧૭.૨૦ ચો.મીટર વાળી બીનખેતી ની જમીન.

જેની ચતુદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ	:—	ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ડેવલોપમેન્ટ ફોર ધી ઓથોરીટી,
પશ્ચિમે	:—	લાગુ ૧૮ મીટર રોડ,
ઉત્તરે	:—	લાગુ ૧૨ મીટર રોડ,
દક્ષિણે	:—	લાગુ બ્લોક નં. ૩૪૧, ૩૪૨,

—:: પરિશિષ્ટ—૨ ::—

—: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગતઃ—

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો ચોર્યાસીના **મોજે ગામ— દેલાડવા,** રે.સ.નં. ૨૬૫ + ૨૬૬, બ્લોક નં.: ૩૩૪/ક, થી નોંધાયેલ બહુહેતુક ના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ મુજબ કુલ હે. ૧—૪૮—૬૨ આરે ચો.મી. છે. સદરહું જમીનમાં પ્લોટ વેલીડેશન થતા રી—કોન્સ્ટીટયુટેડ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ૮૯૧૭.૨૦ ચો.મી. આપવામા આવેલ છે. જેનો આકાર રૂા. ૨૨.૨૫ વાળી બીનખેતીની કુલ્લે જમીનમાં આયોજીત " **કૈલાસ રેસીડેન્સી** " ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે, તે પૈકી **પ્લોટ નં.........** (કે જેનો પાર્સીગ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં....... છે.) કે જેનું સ્થળ પર સુમારે ક્ષેત્રફળ........ચો. વાર યાને ....ચો.મી. (જે જેનું પાર્સીગ પ્લાન મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ......ચો.મી. છે.) વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત તથા યોજનામાં આવેલ રોડ—રસ્તા, સી.ઓ.પી. તથા રાસુકી સગવડોમાં પ્રમાણસરની વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન કે

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		

જેનું ક્ષેત્રફળ …….. ચો.મી. છે તે ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા બહારના રાસુકા હકકો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચતુદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

–: એનેક્ષર : એ :–

૧… મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ ક્રમાંક નંબર : ૧૭૬૦/૨૨/૧૦/૦૫૨/૨૦૨૧ તા. ૨૯/૧૧/૨૦૨૧ ના બીનખેતીના હુકમની નકલ.

૨…. સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતનાએ તેમના પ્લાન પાસ અરજી નં. 1116BD21220472 **તા.૭/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ અરજી કરેલ જે ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.**1116LD21220067 **ODPS APPLICATION NO** : ODPS/2021/078812 **તારીખ : ૨૩/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ થી પ્લાન પાસની નકલ.**

–: એનેક્ષર : બી :–

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

–: એનેક્ષર : સી :–

આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ગાર્ડનનું ડેવલોપમેન્ટ.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજી ખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણ સાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે––––––––––––––––––મત તત્રે––––––––––––––શાખ

______________________ ______________________

____

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
....		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
....		

દસ્તાવેજ નો પ્રકાર	વેચાણ અવેજ રૂા.	ગામ નું નામ	બ્લોક નંબર	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર		દેલાડવા	૩૩૪/ક		