દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ— કબજા વગરનું સાટાખત
ગામ નુ નામ :— દખ્ખણવાડા
બ્લોક નંબર :— ૫૮
પ્લોટ નં. :— ....
"ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "
ક્ષેત્રફળ :—

—:: કબજા વગરનું સાટાખત ::—

વિક્રમ સંવત ૨૦૭૭ ના ....ને વાર .... તારીખઃ ...., માહે : ફેબ્રુઆરી, સનેઃ ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને...

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાનેપહેલા પક્ષના યાને એલોટી

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

જોગ લિ....

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક

(૧) **ઉકાભાઈ મોહનભાઈ પાઘડાળ,**
ઉ.આ.વ. ૬૬, ધંધો.વેપાર/ખેતી, જાતના. હિન્દુ,
રહે.બી/૬૮, ત્રિકમનગર—૧, એલ.એચ.રોડ, સુરત.

(૨) **સંજયભાઈ ઉકાભાઈ પાઘડાળ,**
ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધો.વેપાર/ખેતી, જાતના. હિન્દુ,
રહે.બી/૬૮, ત્રિકમનગર—૧, એલ.એચ.રોડ, સુરત.

અનુક્રમ નં.(૧) અને (૨) ના વતી પાવરદાર દરજ્જે..તથા પોતે

(૩) **અનિલભાઈ ઉકાભાઈ પાઘડાળ,**
ઉ.આ.વ. ૪૫, ધંધો.વેપાર/ખેતી, જાતના. હિન્દુ,
રહે.બી/૬૮, ત્રિકમનગર—૧, એલ.એચ.રોડ, સુરત.

(જેઓને હવે પછીથી આ સાટાખતનાં લેખમાં અમો બીજા પક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં અમો બીજા પક્ષના પોતે તથા અમારા વંશ—વાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ— કબજા વગરનું સાટાખત
ગામ નુ નામ :— દખ્ખણવાડા
બ્લોક નંબર :— ૫૮
પ્લોટ નં. :— ....
"ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "
ક્ષેત્રફળ :—

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતના લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે :—

જત અમો બીજા પક્ષના લખી આપનારા, તમો પહેલા પક્ષના લખાવી લેનારાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે....

રજીસ્ટ્રેશન જીલ્લો.સુરત, તાલુકો.ચોર્યાસીના **મોજેગામ.દખ્ખણવાડા,** ના " રેવન્યું સર્વે નં.૩૭/૩, **બ્લોક નં.૫૮** થી નોંધવામાં આવેલ બિનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ.૧—૩૫—૫૭ ચો.મી. જેનો આકાર રૂા.૧૮.૩૧ પૈસાવાળી ઔધોગીક હેતુ માટે થયેલ બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી ઉલ્લેખ "પરિયોજનાની જમીન" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) તે બીજા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે તે જમીન/મિલકત ઉપર બીજા પક્ષના " **ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીનું આયોજન કરી, તેમાં ઔધોગીક હેતુ ખુલ્લા પ્લોટો પાડી વેચવાનું આયોજન કરેલ છે અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા—કરાવવાનો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે **" ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "** ની જમીન કુલ્લે ૨૯ પ્લોટો પાડેલા છે.

પ્રથમ પક્ષના એલોટીને બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત .... નામના **" ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "** માં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટ નં. .... વાળી મિલકત(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે કરવામાં આવ્યા છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે, અધિનિયમ જોગવાઇઓ હેઠળ પરીયોજનાની નોંધણી એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતામંડળ પાસે .... નં....., તા. .... થી સુરત ખાતે કરાવી છે જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર—બી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેકટરની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ—૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનનાં સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લોટો પાડી, તે વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંસ્ધત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષના આકીટેકટ (એન્જીનીયર) શ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આ લેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ—૨૦૧૯ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે

કરવામાં આવ્યો છે)અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દેષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષના એલાટીને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટર(બીજા પક્ષના) હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા પત્રક—૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિ મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષના એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સતા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે—આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને સમજી, વિચારીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલા છે.

બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયાજનો મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે—આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી જે ખરીદવા સંમત થાય છે તે પ્લોટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર—એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનીક સતા મંડળ અને અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતે અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કરવાથી જ સંબંધિત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા ઉકત પરિયોજના અંગેનું ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

એલોટીએ, ઉકત પરિયોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નં. .... ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી પ્લોટ નં. .... વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉકત પ્લોટનો એરિયા .... ચો.મી. છે અને તે પ્લોટની સાઇઝ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સ્થળ ઉપર રૂબરૂ બતાવીને પ્લોટ વેચાણ આપવા માટે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને સંપુર્ણપણે સમજી લીધેલ છે અને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી પ્લોટના એરીયા બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ—વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા—કરાવવાના નથી અને જો કરે—કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતાં કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર

વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારને રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી જે પ્લોટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. ..../— અંકે રૂપીયા .... પુરા તા............. ના રોજ ચેક નં. .... થી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવેલ છે. તે રકમ પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ—કલમ—૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ ઉકત પ્લોટના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ—૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના આથી પ્રોજેકટમાં આવેલ પ્લોટ નં. .... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

૧. પ્રમોટરના જમીન પર સુરત શહેરી વિકાલ સતા મંડળ/નગર નિયોજક કચેરી દ્રારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ૨૯ નંગ પ્લોટોની સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે.

પરંતુ બીજા પક્ષના પ્રમોટરે કોઇ સરકારો સતા મંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરુરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષના એલોટીના પ્લોટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઇપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષના એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી " **ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** " નામની સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નં. ...... કે જેનો એરીયા .... ચો.મી. છે અને તે કિંમતે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના પ્રમોટર તે કિંમત એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં સોસાયટીની કોમન એમીમીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને રોડ રસ્તા સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર " **ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** " ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટમાં આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે પ્લોટ નં. .... ની કુલ કિંમત રૂા. ..../— અંકે રૂ. .... પુરા છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ— કબજા વગરનું સાટાખત
ગામ નુ નામ :— દખ્ખણવાડા
બ્લોક નંબર :— ૫૮
પ્લોટ નં. :— ....
"ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "
ક્ષેત્રફળ :—

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. ..../— અંકે રૂ. .... પુરા તા. .... ના રોજ ચેક નં. .... બેંકથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

બાકી રહેતી રકમ રૂા. ..../— અંકે રૂ. .... પુરા પહેલા પક્ષનાને તા......... મુદતમાં ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પહેલા પક્ષના એલોટીને કબજો નકકી થયેલ અવેજના પુરેપુરા નાણાં મળેથી અથવા તા. .... સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

બીજા પક્ષના પ્રમોટર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના એલોટી દ્રારા માંગણી કરવામાં આવેલી બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પહેલા પક્ષના એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલી હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલા સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પહેલા પક્ષના એલોટીને વ્યાજ ચુકવવાનું રહુશે. તે જ રીત પહેલા પક્ષના એલોટી પ્રમોટરને અવેજની રકમ ચુકવવામાં જેટલો સમય વિલંબ કરે તે વિલંબ થવા સુધીનું પહેલા પક્ષના એલોટીએ બીજા પક્ષના પ્રમોટરને વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :—

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરો દ્રારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે, તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્રારા ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકાના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૧ આ કરાર વખતે અવેજના ૧૦ ટકા કરતા વધુ રકમ લેવામાં આવી નથી.

૧.૨ કુલ અવેજની રકમના (૪૫ ટકા કરતા વધુ નહી) પ્લોટ ઉપર પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ સુધીમાં ચુકવવાના રહેશે.

૧.૨ કુલ અવેજની રકમના (૯૫ ટકા કરતા વધુ નહી) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીમાં ચુકવવાના રહેશે.

૧.૩ કુલ અવેજ પૈકીની ૫ ટકા મુજબની રકમ પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, સોસાયટીનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ

કિંમતમાં સુરત મહાનગરપાલિકા વેરો, જી.એસ.ટી.સેસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશેન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફાસ્ટ્રકશન ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જિસ તથા અન્ય કોઇપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષના એલોટીએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટને ઉપયોગ .... મકાનના બાંધકામ માટે અને .... તરીકે જ કરવાનો રહેશે. સોસાયટીમાં આવેલા રોડ, રસ્તા તથા કોમન ઓપન સ્પેસની જમીનનો ઉપયોગ માત્ર આવવા જવા, વાહન લાવવા લઇ જવા, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન, ગેસ લાઇન નાંખવા, ડ્રેનેજ લાઇન નાંખવા માટે જ કરાશે. આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટી(સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાને મંડળીમાં સભાપદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી, સિકકા કરીને ૭ દિવસમાં બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. રૂપે પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સતા મંડળીની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાઓ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૧.ઇ ઉપરોકત જણાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્ત્યા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મીલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસે વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્ત્યા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૨. પ્રમોટરે આથી ઉપરોકત પ્લાનો/નકશાઓ મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષના એલોટીને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબંસ્ધત સ્થાનીક સતા

મંડળ દ્રારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનીક સતા મંડળ પાસેથી પરવાનગી મેળવી લેવા સંમત છે. પરંતુ પ્લોટ ઉપર બાંધકામ એલોટીએ જાતે તથા તેના કોન્ટ્રાકટર મારફત કરવાનું હોવાથી, બાંધકામ અંગેની તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે. અન્યથા બિનઅધિકૃત બાંધકામ અંગે પ્રમોટરની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

એવી જ રીતે પહેલાપક્ષનાએ પણ ખંડ—૧સી મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને સમયસર નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :—

પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મીલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્રારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજા 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. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૩.૨ પહેલા પક્ષના પ્લોટ/સોસાયટીનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૩.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને પ્લોટનો કબજો ન સ્વીકારે તોપણ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૪. પહેલા પક્ષનાના એલોટીએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટોનો ઉપયોગ ઔધોગિકના બાંધકામ માટે અને ઔધોગિક યાને કુટીર ઉધોગો તરીકે કરવાનો રહેશે. સોસાયટીમાં આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન ઓપન સ્પેસની જમીનનો ઉપયોગ માત્ર આવવા–જવા, વાહન લાવવા લઈ જવા, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન નાંખવા, ડ્રેનેજ લાઈન નાંખવા કરવા માટે જ કરાશે. આ બાબતે પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૫. પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામની તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળલ તૈયાર કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિસ્કા કરીને ૭ દિનની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતર મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડણીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે, મુસદારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા–ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ સત્તા મંફળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાને કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૬. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને સદરહુ મીલકત ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલેકે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળના તથા સરકારશ્રીના દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક ફાળે પડતો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૭. ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.પો.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો–વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી

સહીતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૮. બીજા પક્ષના દ્રારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે સદરહુ મીલકતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૯. પ્રમોટર/પ્રયોજકાની રજુઆત અને બાહેંધરી :—

- આ યોજના સંદર્ભમાં લેવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકક બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.
- બીજા પક્ષના યોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્ત્યા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
- ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત રહેલા નથી.
- ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય યોજનાની જમીન ઉપર અથવા યોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ/પડતર નથી.
- યોજના, યોજનાની જમીન અને સદરહુ મીલકત તથા તેની બિલ્ડીંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદરહુ મીલકત અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ યોજના, યોજનાની જમીન, સદરહુ મીલકત અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- 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 અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

- બીજા પક્ષનાએ આ યોજના અને ઉકત પ્લોટો સહીત યોજનાની 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.
- બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- યોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.
- બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે યોજના (પ્રોજેકટ) અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણા, પ્રિમીયમ વગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેરી વિકાસ સત્ત્યા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.
- ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સીવાય યોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્ત્યા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા—કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૦) સોસાયટીમાં પ્લોટ ફાળવવામાં આવેલ છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

- પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સદરહુ સોસાયટીની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને સદરહુ મીલકત જેમાં આવી છે તેનો ઉપયોગ નિયમો—વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધનો કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા—વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્ત્યા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી.
- પહેલા પક્ષના સદરહુ મીલકતમાં કે પ્લોટ/મકાન/સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક/ખતરનાક પ્રકારનો હોય જેનાથી સોસાયટી કે સોસાયટીના અન્ય કોઈ સભ્યોને નુકશાન

પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનિક સત્ત્યા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્ત્યા મંડળને વાંધો હોય તો માત્ર પહેલા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો.

- પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પ્લોટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પોતાના ખર્ચે બાંધકામ કરશે—કરાવશે અને પ્લોટ/સોસાયટી બીજા પક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીમાં કે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ પ્લોટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્રારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનો ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.
- પહેલા પક્ષના દ્રારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કે સુધારો વધારો કે દુર ઉપયોગ કે ન્યુસન્સ કરવા કરાવવાનો નથી જેથી કરીને સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.
- બીજા પક્ષના દ્રારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળ અથવા સરકાર દ્રારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યા સુધી બીજા પક્ષના દ્રારા સદરહુ મીલકત / પ્લોટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે, આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેનો અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.
- મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે ઉકત સોસાયટી અને તેમાં આવેલા પ્લોટની સલામતી મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ સોસાયટી સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્રારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્રારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો,

કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

- બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ કરેલ બાંધકામની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

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

૧૨. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત સોસાયટી અથવા ઉકત પ્લોટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહુ મીલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ રોડ, રસ્તાની જગ્યાઓ કલમન જગ્યા ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૩. બીજા પક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ચાર્જ ઉભો કરશે નહી :—

- બીજા પક્ષના આ કરાર નોટરાઈઝડ કરે ત્યારબાદ સદર પ્લોટને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્રારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્રારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૪. બંધનકર્તા અસર :—

- બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી.
- 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 સંબઘીત સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરી/નોટરી રૂબરૂમાં કરારની નોંધણી/નોટરાઈઝડ કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરી/નોટરી રૂબરૂમાં કરારની નોંધણી/ નોટરાઈઝડ થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્રારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી/નોટરાઈઝડ માટે સબ—રજીસ્ટ્રાર/નોટરી સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની પ્લોટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્રારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્રારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ/નોટરાઈઝડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૫ સમગ્ર કરાર :—

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ/નોટરાઈઝડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત પ્લોટ વાળી મીલકત અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો,

ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૧૬ સુધારા કરવાનો અધિકારઃ—

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

૧૭ આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

○ આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સપષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ સોસાયટીના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્ર પણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

૧૮ કરાર રદ કરવા બાબત :—

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી 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 સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૯ વધુ બાંહેધરીઓ ખાત્રીઓ :—

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૦ અમલનું સ્થળ :—

દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ— કબજા વગરનું સાટાખત
ગામ નુ નામ :— દખ્ખણવાડા
બ્લોક નંબર :— ૫૮
પ્લોટ નં. :— ....
"ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "
ક્ષેત્રફળ :—

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી/નોટરાઈઝડ સબ—રજીસ્ટ્રારની કચેરી/નોટરી રૂબરૂ કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી / નોટરાઈઝડ થયા બાદ જ અમલી બનશે.

૨૧ પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અથવા નોટરી રૂબરૂ નોટરાઈઝડ કરાવવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં અથવા તો નોટરી સમક્ષ હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

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

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :—</u>

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

(૧) ઉકાભાઈ મોહનભાઈ પાઘડાળ,
ઉ.આ.વ. ૬૬, ધંધો.વેપાર/ખેતી, જાતના. હિન્દુ,
રહે.બી/૬૮, ત્રિકમનગર—૧, એલ.એચ.રોડ, સુરત.
(૨) સંજયભાઈ ઉકાભાઈ પાઘડાળ,
ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધો.વેપાર/ખેતી, જાતના. હિન્દુ,
રહે.બી/૬૮, ત્રિકમનગર—૧, એલ.એચ.રોડ, સુરત.
અનુક્રમ નં.(૧) અને (૨) ના વતી પાવરદાર દરજજે..તથા પોતે
(૩) અનિલભાઈ ઉકાભાઈ પાઘડાળ,
ઉ.આ.વ. ૪૫, ધંધો.વેપાર/ખેતી, જાતના. હિન્દુ,
રહે.બી/૬૮, ત્રિકમનગર—૧, એલ.એચ.રોડ, 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 પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

૨૩. સંયુકત એલોટીઓ (સુચિત એલોટીઝ) :—

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

૨૪. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :—

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

૨૫. વિવાદનું નિરાકરણ :—

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્ત્યા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૬. લાગુ પડતો કાયદો :—

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

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેની સાક્ષીઓની હાજરીમા આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

—: સાટાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની વિગત :—

જીલ્લો.સુરત, તાલુકો.ચોર્યાસીના **મોજેગામ.દખ્ખણવાડા,** ના " રેવન્યું સર્વે નં.૩૭/૩, **બ્લોક નં.૫૮** થી નોંધવામાં આવેલ બિનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ.૧—૩૫—૫૭ ચો.મી. જેનો આકાર રૂા.૧૮.૩૧ પૈસાવાળી ઔધોગીક હેતુ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામ નુ નામ :– દખ્ખણવાડા
બ્લોક નંબર :– ૫૮
પ્લોટ નં. :– ....
"ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "
ક્ષેત્રફળ :–

માટે થયેલ બિનખેતીની જમીન. તે જમીન ઉપર આયોજીત **" ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં....... થી નોંધાયેલ ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.વાર યાને .... ચો.મી. તથા તેને લાગુ રોડ, રસ્તા, અને સી.ઓ.પી ના વણવહેંચાયેલ ફાળે પડતા હિસ્સાનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ....... ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ............ ચો.મી. થાય છે. તથા રાસુકી સગવડો સહીત તથાતેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક હિત હિસ્સા સહીતની પ્લોટવાળી મીલકત. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે:

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશિયારી અને બિનકૈફ હાલતમાં વાંચી–વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઈના પ્રકારના દાબદબાણ વિના એકબીજાને સ્વેચ્છાએ કરી આપ્યો છે. જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશવાલી, વારસોને તમામ રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે સહી.

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

×............................., ×..............................,

સાક્ષી

×..............................,

સાક્ષી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર:— કબજા વગરનું સાટાખત
ગામ નુ નામ :— દખ્ખણવાડા
બ્લોક નંબર :— ૫૮
પ્લોટ નં. :— ....
"ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "
ક્ષેત્રફળ :—

<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી</u>

: ....

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

(૧) ઉકાભાઈ મોહનભાઈ પાઘડાળ,

(૨) સંજયભાઈ ઉકાભાઈ પાઘડાળ,

અનુક્રમ નં.(૧) અને (૨) ના વતી પાવરદાર દરજ્જે..તથા પોતે

અનિલભાઈ ઉકાભાઈ પાઘડાળ,

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :— કબજા વગરનું સાટાખત
ગામ નુ નામ :— દખ્ખણવાડા
બ્લોક નંબર :— ૫૮
પ્લોટ નં. :— ....
"ગોપીનાથજી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક "
ક્ષેત્રફળ :—