દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

-::// કબજા વગરનો સાટાખત //::-

જત આજ રોજ સંવત .... ને વાર .....વાર, તારીખ : ..... મી, માહે. ...., સને : ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને..

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના

(૧) ....

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

રહેવાસી :

(૨) ....

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

રહેવાસી :

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતમાં 'વેચાણ રાખનાર' 'એલોટી', 'ખરીદનાર' અગર 'તમો પહેલા પક્ષના' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનાર પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી તથા એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લી...

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના

(૧) બ્રિજેશભાઈ મુળજીભાઈ બલર

ઉ.આ.વ.: ૪૬, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૨, પ્રજીત રો–હાઉસ, ઉમરા, સુરત.

(૨) મુકેશભાઈ જાદવભાઈ કેવડીયા

ઉ.આ.વ. : ૫૫, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૨૫, લક્ષ્મણનગર સોસાયટી, એલ.એચ. રોડ, સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતમાં 'વેચાણ આપનાર' 'પ્રમોટર', 'પ્રયોજક' અગર 'તમો બીજા પક્ષના' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી તથા એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યકિતગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત આપણે પક્ષકારો આ કબજા વગરનો વેચાણનો કરાર નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે અને એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

(૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ **તાલુકે ઉધનાના મોજે ડીંડોલીના રે.સર્વે નં. ૧૫૫/૧૨, બ્લોક નં. ૨૨૬** થી નોંધાયેલી **મલ્ટીપલ હેતુ માટેની બીન ખેતીની** જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૫૭૩ ચો.મી. વાળી,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

આકાર રૂા. ૩૪.૫૬ પૈસા વાળી, ખાતા નં. ૨૦૭૫ થી નોંધાયેલી **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંડોલી–ભેસ્તાન –ભેદવાડ)** ના **ફા.પ્લોટ નં.** ૩૦ થી નોંધાયેલ **ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૪૪ ચો.મી.** વાળી જમીન **પૈકી સબ પ્લોટ નં. (૨+૩) પૈકી બી** વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૮૪ **ચો.મી. જેનો સીટી સર્વે નંબર : એન.એ. ૨૨૬** વાળી આકાશી ખુલ્લી જમીન પર **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના નામથી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. આ યોજનામાં આયોજીત આકાશી ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલ પ્લોટ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. જેને હવે પછી 'પ્લોટ', 'મિલ્કત', 'સદરહુ મિલ્કત', 'વેચાણ આપેલ મિલ્કત', વિગેર નામથી સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે કરવામાં આવી છે. તેમાં અલગ–અલગ ક્ષેત્રફળના પ્લોટો આવેલા છે. આ પરિયોજનાને **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) આ જમીનમાં મલ્ટીપલ હેતુ માટે બીનખેતીમાં કન્વર્ટ કરવા મહેરબાન કલેકટરશ્રી, સુરતને અરજી કરતા બીનખેતીનું પ્રકરણ તપાસી મહેરબાન કલેકટર સાહેબે તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/S.R.NO.1/2018/ID. NO.218759/વશી૧૫૫૦ થી ૧૫૫૯/૧૮ તા. ૨૦/૦૬/૨૦૧૮ થી આ જમીન બીનખેતીની જાહેર કરેલ છે.

(૪) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટે ના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી સુરત મહાનગર પાલિકાને અરજી કરતા તેઓએ પ્રપોઝલ નં. T.D.O./DP/NO.: 94 થી 21-09-2019 ના રોજે જમીનમાં પ્લાનો મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે. તેમજ રીવાઈઝડ મંજુરી મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી સુરત મહાનગર પાલિકાને અરજી કરતા તેઓએ પ્રપોઝલ નં. SMC/17-10-2020/1535662/01/013880 થી 17-10-2020 ના રોજે જમીનમાં પ્લાનો મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે. તથા પ્રમોટરે બાંહેધરી આપી છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.

(૫) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. ...., તારીખ : ...../...../૨૦૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે બિડાણ (૧) માં રજુ કરેલ છે.

(૬) સદરહુ પ્રોજેકટ **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** માં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનની સીટી સર્વે ની નકલ, ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, રજાચિઠ્ઠી, મંજુર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે-આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઇનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો તથા ટાઇટલને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા બીનખેતીના હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઇલ તથા રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમોના જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો પાસે કરેલ /કરાવેલ છે, અને મિલકત ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષના તેનાથી સંતુષ્ટ છે, જે મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે અને તેનું નિરીક્ષણ કર્યા બાદ તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજાપક્ષના કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત તથા વર્ણન વાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

(૭) આ કરારમાં જણાવેલી જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને મજકુર યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા જમીન માલીકોને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલો છે.

(૮) આ કરારમાં **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજનાની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. એવું સમજવાનું છે.

બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનમાં આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. નું કામ પોતાના ખર્ચે ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટીએ બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** નામની યોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ''પ્રોજેકટ'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) આવેલ આકાશી ખુલ્લા **પ્લોટ નં. ....** વાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા (હવેપછી જેનો ઉલ્લેખ ''સદરહું મિલ્કત'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે .... નંબરથી કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે. તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપરની આ યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. પોતાના ખર્ચે તૈયાર કરી તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજનમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકતમાં સરકારી ધારા–ધોરણ મુજબની મંજુરી મેળવી રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે કરવા–કરાવવાનું છે.

મજકુર ખુલ્લા પ્લોટ અંગેના નકશા મંજુર કરતી વખતે તેમજ બાંધકામ બાબતે જે કાંઈ પરવાનગી આપતા સમયે સુરત મહાનગર પાલીકાએ તથા સરકારીશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડવામાં આવશે તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલ્કત ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

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

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટમાં આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. નું પુર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર આર્કીટેક કનેથી પ્રાપ્ત કરશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** માં આવેલ પ્લોટ નં. .... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તેના આધારે બીજા પક્ષનાએ તારીખ : .... ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી પ્લોટ નં. .... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

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

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.

-: શરતો :-

(૧–એ) બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનું રહેશે.

(૧–બી) **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના પ્લોટ નં. .... કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા .... ચો.મી. છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. વિગેરે ફેસેલીટીનો સમાવેશ થયેલ છે.

સદર સોદાના બાના પેટે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગત રકમ ચુકવી આપેલ છે.

બાના પેટે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપેલ રકમ

ક્રમ	વિગત	ચેક નં.	તારીખ	રકમ
૧.				

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

સબબ, ઉપરની વિગતે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષાનાને બાનાની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક દ્વારા ચુકવી આપ્યા છે. પહેલા પક્ષનાએ ચેક પાસ થયેથી આપેલ બાનાની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા મળ્યા બદલની બીજા પક્ષના આ લેખિત પાકી પહોંચ, પાવતી રસીદ સ્વીકારે છે.

(૧–સી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને આપેલ એલોટમેન્ટની તારીખથી ....દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાના રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે. ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં પુરેપુરૂ પેમેન્ટ પુર્ણ થયેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા .... અંકે રૂપીયા ....પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

બાકી રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ...... માસની મુદતમાં ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે. અને આ કરારની મુદત .... માસ સુધીની માન્ય ગણવામાં આવશે.

(૧–ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ, આઈ.સી.ના નાણાં બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાના છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસના નાણાં, ઈલેક્ટ્રીક કનેશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કલોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક વિગેરેના ચાર્જીસ તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવી આપવાનો રહેશે.

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

(૧–એફ) **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ની યોજનાના પ્લોટ નં. ....નો મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનો એરીયા ..... ચો.મી. છે અને આપણે પક્ષકારોએ સદરહું મિલ્કતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત નકકી કરેલ છે. પરંતુ તેમ છતાં જો તે એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય તો તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ એક બીજા પક્ષકારોને કોઈ જ નાણાકીય અવેજની લેતી–દેતી કરવાની નથી. તરંતુ તેથી વધારે વધ–ઘટ થાય તો વેચાણ અવેજની રકમને ધ્યાને લઈ ૧ (એક) ચો.મી. મુજબની કિંમત નકકી કરવાની રહેશે અને તેવી રીતે નકકી કરેલ ૧ (એક) ચો.મી. રકમ મુજબની ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામા પહેલા પક્ષનાને રીફંડ

કરવાની રહેશે તેવી જ રીતે એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાએ 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 જમાં લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષના એ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨–૧) **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** નો પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને તેમજ બાંધકામ અંગેનો પ્લાન ધારા–ધોરણ મુજબથી મંજુર કરાવી પહેલા પક્ષનાએ બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તમો પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા તો આર્કીટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત થયા છો.

(૨–૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ, મર્યાદામાં પરિયોજનામાં આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. પુર્ણ થયાનું જરૂરી આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું છે અને તે રાસુકી સવિધાઓનો 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 નિયમ સમયમર્યામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્યવયેની જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૨૩૫૭૩ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે. **ડ્રાફટ ટી.પી. નં. :– ૬૨ (ડીંડોલી–ભેસ્તાન–ભેદવાડ) અને ફા.પ્લોટ નં. :–** ૩૦ લાગુ પડેલ છે. તથા ફાયનલ પ્લોટ મુજબ સુમારે **૧૪૧૪૪ ચો.મી. પૈકી સબ–ડિવીઝન પ્લાન મંજુર થતા સબ પ્લોટ નં. (૨+૩) પૈકી બી** છે. તે જગ્યામાં સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જેથી હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટર મજકુર સંપુર્ણ જમીન અંગેના કોઈપણ પ્રકારના હકક હમારી કને અબાધિત રાખવામાં આવેલ નથી.

(૪–૧) બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજનાની સમયમર્યાદામાં બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ, મર્યાદામાં પરિયોજનામાં આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. પુર્ણ કરવા તથા તેનો કબજો સોપવા 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 % ના દરે દર મહિને 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 % ના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪–૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકીળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો આ કરારનાં ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષના બાકી રહેતા અવેજના નાણાંની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આગતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સામવેશ થાય છે.) પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના 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 બીજ પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી 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 **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. બાબતેની વિગતો આ સાથે .... થી સાથે જોડેલ છે.

(૬) બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. વિગેરે તમામ તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ સુધીમાં અથવા તે પહેલા પુર્ણ કરી દેવાનું છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર આવી સુવિધાના ડેવલોપમેન્ટ કરવાના વિલંબ કરે તો અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ અને વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

અન્ય કારણોને લીધે કબ્જા અંગે વિલંબ ::– (DELAY OF POSSESSION DUE TO OTHER CIRCUMSTANCES.)

પ્રમોટર પ્લોટ નો કબજો તારીખ : ૩૦/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને પ્લોટ સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૬ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

(એ) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુંકપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

(બી) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ, શહેર વિકાસ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનુ કરવાથી

(સી) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

(ડી) ટાઈટલ કિલયર રીપોર્ટ હોવા છતાં જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડેવલોપમેન્ટ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

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

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

(૭–૧) **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–**

પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલ્કતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત જાણ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, આપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂં કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ

કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે.

(૭–૨) તમોને વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કત એ ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે વેચાણથી આપેલ હોય જેથી સદરહું મિલ્કતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે સરકારી ધારા–ધોરણ મુજબથી મંજુર મેળવી બાંધકામ કરવાનું હોવાથી તે મિલ્કતમાં રહેણાંક/વપરાશ બાબતેના આર્કીટિક સર્ટીફીકેટ તમોએ મેળવી લેવાના રહેશે.

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

(૭–૩) **<u>પહેલા પક્ષના મિલ્કતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–</u>**

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭–૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭–૨ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલ્કતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલ્કતના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭–૪) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાના ઘ્યાને લેવા અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ હોય તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર 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 ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા 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 દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

(૭–૫) <u>કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન :–</u>

(૭–૫.૧)જો પહેલા પક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે તેવી સુવિધા કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી 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 રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૭–૫.૨)કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓનો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. 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 નુકશાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭–૫.૩)કબજો લેતા પહેલા પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલ્કતનું તથા કોમન સુવિધાની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તેમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૮) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે તેમાં રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ વેપારીક કે ઐદ્યોગિક હેતુ માટેનું બાંધકામ કે ઉપયોગ કરવાનો નથી કે કોઈપણ પ્રકારના માલ–સામાન, વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય તે રાખવાના નથી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણ પણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૯) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલ્કત **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટની મિલ્કત છે અને મજકુર સાથે રાસુકી સુવિધાઓ તથા રોડ–રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનમાં આવતા વણ–વહેંચાયેલ હિસ્સાની વહેંચણી પણ તમોને આ કરારથી કરી આપેલ છે. તેવા વણ–વહેંચાયેલ હિસ્સાને અલગ કરવાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કયારેય કરવા–કરાવવાના નથી તેમજ મજકુર યોજનામાં આવેલ રાસુકી સગવડોની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળી જો કોઈ સોસાયટી, મંડળની રચના કરવાની થાય તો તેવી તમામ રચનાઓ તમો પહેલા પક્ષના તથા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

અન્ય હોલ્ડરોએ ભેગા મળી બનાવવાની રહેશે અને તેમાં 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 નાણાં ચુકવવાના થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૯–૧) મજકુર યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી તૈયાર થયા બાદ કોમન વેરાઓ જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચે, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો પગાર, તેમાં ભાગે આવતો હિસ્સો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

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

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

(૧૨) બીજા પક્ષના દ્વારા કોમન 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.

(૧૩) **<u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :–</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 મિલ્કતના વેચાણ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(૧૩–૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખ અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

(૧૩–૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના ઉપર કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

(૧૩–૫) પરિયોજનાની જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાની તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.

(૧૩–૬) બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે 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 ખાત્રી પૂવર્ક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલ્કતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૧૩–૯) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દશે, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના 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 સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજન અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) **એલોટી આથી પ્રયોજેક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે. કે :–**

(૧૪–૧) પહેલા પક્ષનાને સદરહું ખુલ્લા પ્લોટની મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તેના ઉપર તમામ ખર્ચે સરકારી ધારા–ધોરણ મુજબની મંજુરી મેળવી રહેણાંકના હેતુસરનું બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું રહેશે.

(૧૪–૨) આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષના **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના હોલ્ડરો ભેગા બનાવેલ હોય તેવા નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી. તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી.

(૧૪–૩) પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટીના 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 જતા રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

(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, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈનોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી.

(૧૪–૫) પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ–વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેવી નહી જેથી કરીને યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય નહી.

(૧૪–૬) બીજાપક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર તેઓને વેચાણથી આપેલ મિલ્કત સુધી વિજળી તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪–૭) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલ્કતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

(૧૪–૮) **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના નામની યોજનાની સાથે જોડાણ ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન, તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈન, રોડ–રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે પહેલા પક્ષના અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળી સોસાયટી, મંડળની રચના કરશે અને તેમાં ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને તેવા સોસાયટી કે મંડળી દ્વારા જે કાંઈ નીતી–નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું પહેલા પાલન કરવાનું તેમજ તેવી જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે જે કાંઈ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનાં રહેશે.

(૧૫) હમો પ્રમોટર **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના નામથી રહેણાંકના હેતુસર ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે. જેથી તમો કનેથી કોઈ જ મેઈન્ટેનન્સ પેટે કોઈ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી કે મેળવવાની રહેતી નથી.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના કોઈ ભાગમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલ્કતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તેની સાથે જ રાસુકી સગવડો, કોમન પ્લોટ, રોડ–રસ્તા વિગેરેમાં જે કાઈ વણ–વહેંચાયેલ ભાગે પડતો આપવાનો થતો હતો તે પણ બીન અવેજી લખી આપેલ છે. જેથી તેવી રાસુકા વણ–વહેચાયેલ 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 કરાવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) <u>બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ તમોને વેચાણથી આપેલ સદરહું મિલ્કતને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજા, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજા બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવેશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલ્કત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૧૮) <u>બંધનકર્તા અસર :–</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરે પુરી રકમ સહિત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહિ સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યાથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બને 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 આવ્યાથી 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 નોટીશ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલા પક્ષનાની મિલ્કત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગુણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાદતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) <u>સમગ્ર કરાર :–</u>

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે.

(૨૦) **<u>સુધારા કરવાનો અધિકાર :–</u>**

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 આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ 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 મિલ્કતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલ્કત સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) **<u>કરાર રદ કરવા બાબત :–</u>**

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 હેતુ સાથે અસંમત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ 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 લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) **<u>આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :–</u>**

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 યુનિટોના મંજુર પ્લાન મુજબના એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલ્કતનાં એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) **<u>વધુ બાંહેધરી :–</u>**

બંને પક્ષનાએ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

(૨૫) **<u>અમલનું સ્થળ :–</u>**

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–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલ 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 આવેલ સમય મર્યાદામાં 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 નોટીશ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીશ તેમજ પત્રવ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

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

(૧) ....

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

રહેવાસી :

(૨) ....

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

રહેવાસી :

<u>જોગ લી...</u>

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

(૧) બ્રિજેશભાઈ મુળજીભાઈ બલર

ઉ.આ.વ.: ૪૬, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૨, પ્રજીત રો–હાઉસ, ઉમરા, સુરત.

(૨) મુકેશભાઈ જાદવભાઈ કેવડીયા

ઉ.આ.વ. : ૫૫, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૨૫, લક્ષ્મણનગર સોસાયટી, એલ.એચ. રોડ, સુરત.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ એક–બીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બન્ને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮) **સંયુકત એલોટીઓ :–**

પહેલા પક્ષના યાને મિલ્કત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીશ 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.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–**

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

(૩૦) **વિવાદનું નિરાકરણ :–**

બંને પક્ષકારોઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ 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 સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) **લાગુ પડતો કાયદો :–**

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓ, અર્થઘટનનો અમલ કરવાનો રહેશે.

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ – ૧ ::–

પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ **તાલુકે ઉધનાના મોજે ડીંડોલીના રે.સર્વે નં. ૧૫૫/૧૨, બ્લોક નં. ૨૨૬** થી નોંધાયેલી **મલ્ટીપલ હેતુ માટેની બીન ખેતીની** જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૫૭૩ ચો.મી. વાળી, આકાર રૂા. ૩૪.૫૬ પૈસા વાળી, ખાતા નં. ૨૦૭૫ થી નોંધાયેલી **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંડોલી–ભેસ્તાન –ભેદવાડ)** ના **ફા.પ્લોટ નં. ૩૦** થી નોંધાયેલ **ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૪૪ ચો.મી.** વાળી જમીન **પૈકી સબ પ્લોટ નં. (૨+૩) પૈકી બી** વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૬૩૮૪ ચો.મી.** જેનો **સીટી સર્વે નંબર : એન.એ. ૨૨૬** વાળી આકાશી ખુલ્લી જમીન. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબની છે.

પુર્વે : સબ સેન્ટર આર–૨૫

પશ્ચિમે : સબ પ્લોટ નં. (૨+૩) પૈકી એ

ઉત્તરે : ૧૨ મીટરનો રોડ

દક્ષિણે : સબ પ્લોટ નં. ૧

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

–:: પરિશિષ્ટ – ૨ ::–

વેચાણ કરેલી મિલ્કતની વિગત

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ **તાલુકે ઉધનાના મોજે ડીંડોલીના રે.સર્વે નં. ૧૫૫/૧૨, બ્લોક નં. ૨૨૬** થી નોંધાયેલી **મલ્ટીપલ હેતુ માટેની બીન ખેતીની** જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૫૭૩ ચો.મી. વાળી, આકાર રૂા. ૩૪.૫૬ પૈસા વાળી, ખાતા નં. ૨૦૭૫ થી નોંધાયેલી **ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંડોલી–ભેસ્તાન –ભેદવાડ)** ના **ફા.પ્લોટ નં. ૩૦** થી નોંધાયેલ **ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૪૪ ચો.મી.** વાળી જમીન **પૈકી સબ પ્લોટ નં. (૨+૩) પૈકી બી** વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ **૬૩૮૪ ચો.મી.** જેનો **સીટી સર્વે નંબર : એન.એ. ૨૨૬** વાળી આકાશી ખુલ્લી જમીન પર **"શ્યામ બંગ્લોઝ"** ના નામથી પાડવામાં આવેલા પ્લોટો **પૈકી પ્લોટ નં. ....** વાળી મિલ્કત કે જેનું ક્ષેત્રફળ **....... ચો.મી.** તથા કોમન ઓપન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જમીનમાં વણ–વહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ **....... ચો.મી.** વાળી મિલ્કત. તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલ્કત કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબની છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશિયારીમાં, મનની સ્વસ્થ હાલતમાં, કોઈની કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી,સાંભળી, વિચારીને કરેલ છે. જે આપણા પક્ષકારોને તથા આપણા પક્ષકારોના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહશે સહી.

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

૧... ૧...

૨... ૨...

(શાક્ષીઓ)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

નોંધણી અધિનિયમની કલમ–૩૨(એ) મુજબ ફરજિયાત પક્ષકારોનાં ફોટા લગાવી સહી તથા ડાબા હાથનાં છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.....

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

——————————————————— (ડાબા હાથના અંગુઠાનુંનિશાન)

——————————————————— (ડાબા હાથના અંગુઠાનુંનિશાન)

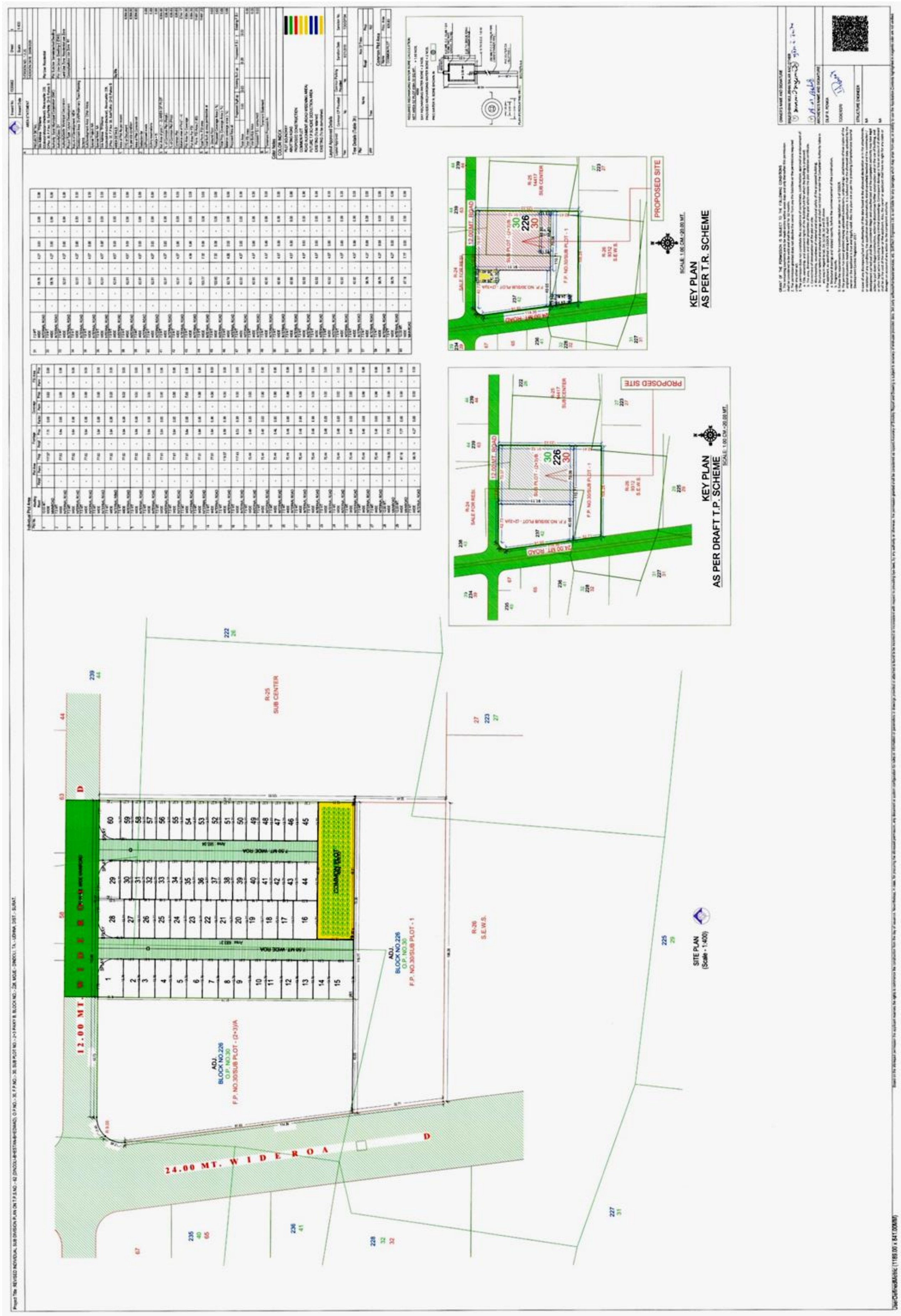
<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના</u>

——————————————————— (ડાબા હાથના અંગુઠાનુંનિશાન)

——————————————————— (ડાબા હાથના અંગુઠાનુંનિશાન)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ :– ડીડોલી
બ્લોક નંબર :– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર :– ૬૨
એફ.પી. નંબર :– ૩૦
સબ પ્લોટ નં. :– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર :–
ક્ષેત્રફળ :– ચો.મી.

એનેક્ષર–એ



દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીંડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

એનેક્ષર–બી

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપણની વિશ્વાસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર–સી

–:: રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાની વિગત ::–

(૧) આર.સી.સી. રોડ–રસ્તા

(૨) ડ્રેનેજ લાઈન

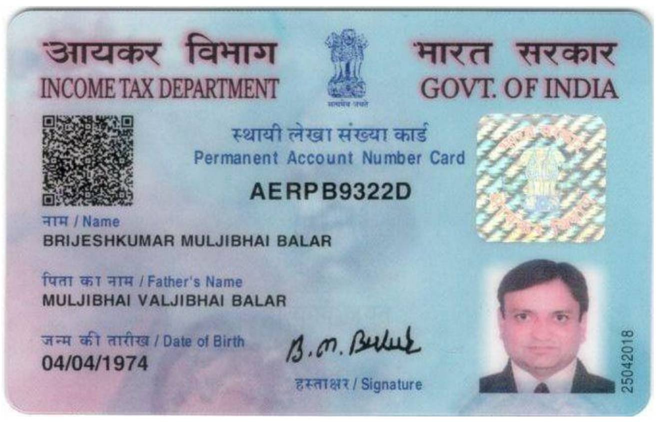
(૩) કમ્પાઉન્ડ વોલ

(૪) સી.ઓ.પી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	:– કબજા વગરનું સાટાખત
ગામનું નામ	:– ડીડોલી
બ્લોક નંબર	:– ૨૨૬
ટી.પી.નંબર	:– ૬૨
એફ.પી. નંબર	:– ૩૦
સબ પ્લોટ નં.	:– (૨+૩) પૈકી બી
પ્લોટ નંબર	:–
ક્ષેત્રફળ	:– ચો.મી.

–:: પહેલા પક્ષના ઓળખપત્ર ::–

–:: બીજા પક્ષના ઓળખપત્ર ::–



–:: શાક્ષીઓના ઓળખપત્ર ::–