<u>–:://કબજા વગરનો સાટાખત//::–</u>

વિક્રમ સંવત .... ના ....ને ......વાર, તારીખ : .... મી, માહે : ...., સને : .... નાં અંગ્રેજી દિને...

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

......................,

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

રહેવાસી : ....

મોબાઈલ નંબર : ....

PAN : ....

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

"રાજગ્રીન ઈન્ફ્રાલીંક એલ.એલ.પી." (RAJGREEN INFRALINK LLP)

(PAN NO : AAVFR 8064 N) જે એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર : ....,

ઉ.આ.વ. : ૫૧, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : એ/૭૦૪, ગ્રીન હીલ્સ, સ્વામી નારાયણ મંદિરની બાજુમાં,

અડાજણ, સુરત.

આથી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા વગરના સાટાખત યાને કરારના લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે : **મોટાવરાછા**ના રે.સ.નં. ૨૯૩/૧, બ્લોક નંબર : ૨૭૭ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૮૨ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (મોટા વરાછા–ઉત્રાણ) લાગુ પડતા આપવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૧૩૪ જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૩ ચો.મી. છેતે કુલ ખેતી સિવાયની જમીનમાં આવેલ બિલ્ડીગો જે **"ધ બ્લ્યુ બેલ"** નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે **"એ, બી, સી, ડી,"** વિગેરે ટાઈપવાળા બિલ્ડીંગોમાં ફલેટોનું આયોજન કરેલ છે. તે બિલ્ડીગો પૈકી **"......"** ટાઈપના **બિલ્ડીંગ નંબર : "....."** ના **......માળે** આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નંબર : .....,** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયામાં ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને **.......... ચો.મી.** જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા આખી બિલ્ડીગની તળની ....ચો.મી. જમીન પૈકી વણવહેચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહિત તથા રાસુકા અવિભાજય હિસ્સાની .... ચો.મી. રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. સહિતની ફલેટવાળી મીલકત.

સદરહુ જમીનના ટાઈટલ અંગે ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, મજકુર નાથુભાઈ મણીભાઈ તા. ૨/૪/૧૯૭૬ના રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમણે તેમના ગુજરતા અગાઉ એક વીલ કરેલું જે વીલની રૂએ સદરહું જમીનના માલિક ગોમાનભાઈ રમણભાઈ તથા કેશરબેન રમણભાઈ થયેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૨૧૧૩ થી તા. ૨૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ ગોમાનભાઈ રમણભાઈ તા. ૨૭/૩/૨૦૦૦ નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે રમીલાબેન ગોમાનભાઈ, વિનોદભાઈ ગોમાનભાઈ, રંજનબેન ગોમાનભાઈ તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા. જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૫૦૦૨ થી તા. ૧૭/૧૦/૧૯૭૬ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ કેશરબેન રમણભાઈ તા. ૩૦/૧૧/૨૦૦૪ ના રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે ગંગાબેન રમણભાઈ, કાંતાબેન રમણભાઈ, હંસાબેન રમણભાઈ, ભાનુબેન રમણભાઈ, રમીલાબેન ગોમાનભાઈ, વિનોદભાઈ ગોમાનભાઈ, પાલીબેન તે નગીનભાઈની વિધવા, ભરતભાઈ નગીનભાઈ તથા રાધાબેન નગીનભાઈ તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા. જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૫૪૭૫ થી તા. ૨૦/૦૪/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ વિનોદભાઈ ગોમાનભાઈ તા. ૨૩/૦૭/૨૦૦૭ તથા ગંગાબેન રમણભાઈ તા. ૨૪/૦૯/૨૦૦૮ તથા હંસાબેન રમણભાઈ તા. ૩૦/૦૮/૨૦૦૭નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે રમીલાબેન ગોમાનભાઈ, રંજનબેન ગોમાનભાઈ, ગીરીશભાઈ નગીનભાઈ, મનિષભાઈ નગીનભાઈ, મહેશભાઈ નગીનભાઈ, રીટાબેન સોમાભાઈ, તેજસભાઈ સોમાભાઈ તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા. જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૬૫૬૬ થી તા. ૧૧/૧૧/૨૦૦૯ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ રંજનબેન ગોમાનભાઈ તા. ૧૬/૦૭/૨૦૧૩ તથા પાલીબેન તે નગીનભાઈની વિધવા તા. ૨૪/૧૨/૨૦૧૦નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે ભરતભાઈ નગીનભાઈ તથા રાધાબેન નગીનભાઈ તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા. જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૧૨૬ થી તા. ૨૪/૦૩/૨૦૧૪ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ મનીષભાઈ નગીનભાઈ તા. ૧૭/૦૭/૨૦૧૪નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે શર્મીલાબેન તે મનીષભાઈની વિધવા, આલોકભાઈ મનીષભાઈ તથા ધવલભાઈ મનીષભાઈ તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા. જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૩૬૦ થી તા. ૦૯/૦૨/૨૦૧૫ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

મજકુર જમીન અંગે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૭૩(એ)(એ)ના પ્રબંધો હેઠળની જનજાતિમાં આવતા હોવાથી સદરહું જમીન વેચાણ કરવા માટે સુરતના કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/જમન/૭૩એએ/હેતુફેર/મોટાવરાછા/વશી ૪૭૯૭ થી ૪૮૧૧/૨૦૧૬, તા. ૦૨/૦૭/૨૦૧૬ થી વેચાણથી પરવાનગી આપેલ છે. જે પરવાનગીની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૯૦૮ થી તા. ૧૫/૦૭/૨૦૧૬ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનના મુળ માલીકો પૈકી આલોકભાઈ મનીષભાઈ તથા ધવલભાઈ મનીષભાઈ સગીર હોવાથી મજકુર જમીનમાંનો તેમનો હિસ્સો વેચાણ કરવા માટે તેમના કુદરતી વાલી અને માતા શર્મીલાબેન મનીષભાઈએ મહે. સુરતના પાંચમા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જડજ સાહેબની કોર્ટમાં વાલી અરજી નં. ૨૮૭ સને ૨૦૧૫ની દાખલ કરેલી. તે કામે ના.કોર્ટે તા.૧૦/૧૨/૨૦૧૫નાં રોજ હુકમ કરી બંને સગીર દિકરાઓનો હિસ્સો વેચાણ આપવા માટે મંજુરી આપેલી અને આમ, સદરહું વેચાણને કોઈ કાયદાનો બાધ નડતો નથી. આમ, ઉપરોકત તમામ વારસો પૈકી આલોકભાઈ મનીષભાઈ તથા ધવલભાઈ મનીષભાઈ સગીર વયના હોવાથી તેમના કુદરતી વાલી અને ઈષ્ટમિત્ર તરીકે તેમના માતૃશ્રી શર્મીલાબેન મનીષભાઈએ નામદાર ડીસ્ટ્રીકટ કોર્ટના હુકમ મુજબ આ અગાઉ વેચાણ દસ્તાવેજ મજકુરના સુરત કો.ઓ.હા.સોસાયટી લી.ને કરી આપેલ.

સદરહું જમીન અંગે નાયબ કલેકટર સાહેબ, સીટી પ્રાંતે તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એડીએમ/ગ.ધા.ક.૬૩/ વશીર૩૯ર/ર૦૧૬/એસ.આર.નં.૩૦/ર૦૧૬ તા.૫/૦૮/ર૦૧૬ નાં રોજ સુરત કો.ઓ.હા.સોસાયટી લી.ને વેચાણ આપવા માટે પરવાનગી આપેલ. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૯૩૯ થી તા. ૦૯/૦૮/ર૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક મુખત્યાર અને કાયદે સરના કબજેદાર તરીકે **"રાજગ્રીન ઈન્ફ્રાલીંક એલ.એલ.પી." (RAJGREEN INFRALINK LLP)** જે એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર : ....યાને બીજા પક્ષનાએ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે મે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સુરત–૪ (કતારગામ) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર :૧ર૧૧ર થી તારીખ :૦૭/૦૬/ર૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. આમ, સદરહુ જમીન અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા હકકની આવેલી છે.

મજકુર યોજના અંગે પ્રમોતર યાને પ્રાયોજક ધ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ (Real Estate Regulatory Act) રેરામાં નોંધવામાં આવેલ છે. જેની નોંધણી નંબર (Rera No) .... છે. જે નોંધણી સર્ટીફિકેટની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

આ રીતે **"રાજગ્રીન ઈન્ફ્રાલીંક એલ.એલ.પી."** નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ પુરેપુરી જમીન વેચાણ રાખી સદરહુ જમીન ઉપર **"રાજગ્રીન ઈન્ફ્રાલીંક એલ.એલ.પી."** બાંધકામ અંગેની કાર્યવાહી કરે છે. આમ, સદરહુ મિલકત અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા હકકની આવેલી છે. સદરહુ મિલકત ઉપર અમો બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈનાં કંઈપણ લાગભાગ, દરદાવો કે હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ વગેરે લાગતા કે પહોંચતા નથી તથા સદરહુ મિલકતનો અમો બીજા પક્ષનાનું મન ચાહે તે રીતે તમોને અગર હરકોઈને વેચાણ, બક્ષીસ કે ગીરો વગેરે વ્યવસ્થા કરવાનો તથા તમામ પ્રકારેથી તેનો વહીવટ વગેરે કરવાનો અમોને સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિકી હકકે, હકક અને અધિકાર રહેલો છે અને તેના ટાઈટલ અમારાથી સંપૂર્ણ થાય છે તેવો વિશ્વાસ તથા ભરોસો આપવાથી તે ઉપર આધાર રાખીને સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરી આ સાટાખત કરેલ છે.

મજકુરના પહેલાપક્ષના તરફથી માંગણી કરવામાં આવેલ મજકુર યોજનાના તમામ ટાઈટલ દસ્તાવેજો યાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મજકુર પ્રોજેકટના ખુલ્લી જમીન સહિત પ્લાનો, લે–આઉટ,બિલ્ડીગ પ્લાન, બિનખેતીના હુકમો રેવન્યુ રેકર્ડ રેરા સર્ટીફિકેટ તથા રેરા કાયદા ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કરાવેલ છે. તે અંગે મજકુરના પ્રથમ પક્ષનાને સંતોષ છે. તેવુ મજકુરના પહેલાપક્ષના કબુલ મંજુર રાખે છે.

મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકત લેવા નકકી કરનારાને સુચિત લે–આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીગનું બાંધકામ તથા બાંધકામ સિવાયની ખુલ્લી જમીન તથા સુચિત યોજનાની સુવિધાઓ તથા મજકુર યોજનાના ટાઈટલ મજકુરના વેચાણ લેનારા યાને પહેલા પક્ષના ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર મીલકત

ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે. તે અંગેના તમામ પરવાનગીની નકલો આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. જેને એનેક્ષર"એ" થી દર્શાવામાં આવેલ છે.

મજકુર યોજના અંગે મજકુરના બીજા પક્ષના ધ્વારા મજકુર જમીનના વિકાસ યાને બાંધકામની પરવાનગી યાને રજાચિઠ્ઠી T.D.O./D.P./NO. 193 તારીખ ૨૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ શહેર વિકાસ અધિકારી સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી આપવામાં આવેલ છે તથા મજકુર યોજના અંગે રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી હુકમ ક્રમાંક નં. એ/બખપ/એસ.આર.નં. ૯૦૬/૧૬/ID NO. 31535/વશી.૨૦૨૩ થી ૨૦૩૭/૧૭ તા. ૨૦/૦૩/૨૦૧૭નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે. મજકુર યોજનાનું બાંધકામ તબકકા વાર હવે પછી બિલ્ડીંગ કે જેમાં મજકુર મીલકત આવેલી છે. જેનું બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓકયુપનશી સર્ટીફિકેટ મેળવાનું રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજના પૈકી મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ રહેઠાંણની મીલકત જે નીચે વર્ણવેલ છે.તેનું બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવામાં આવેલ છે. જે બાંધકામ............ ફેઝમાં થાય છે.

મજકુર મીલકત કે જે નીચે સંપૂર્ણ વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ છે. તે મીલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર ફલેટવાળી મીલકત કારપેટ એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, બાલ્કની અને પેસેજ તથા ખુલ્લી ટેરેસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી તેવી બીજા પક્ષકારોની સમજુતી અને વિશ્વાસ રાખી તમામ આ કરારમાં સામેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની સંમતિથી નીચેની શરતો મુજબ મજકુર મીલકત વેચાણ આપવા તથા વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

વેચાણ આપવા નકકી કરેલી ફલેટવાળી મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા...................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** જે પેટે તમો પહેલા પક્ષના કનેથી અમો બીજા પક્ષનાને નીચે વિગતે મળેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

સબબ બંને પક્ષકારો સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો થયેલ છે.

<u>–:://શરતો//::–</u>

(1).. મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનાનું બાંધકામ બેઝમેન્ટ અંગે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ઉપરના માળોનું બાંધકામ મંજુર પ્લાન, ડીઝાઈન કર્યા પ્રમાણે કરવામાં આવે છે.

1(a) (i)મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં નીચે વણવ્યા મુજબનો ફલેટ મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર બીજા પક્ષના પાસે વેચાણ લેવા સહમત છે. તે રીતે મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુરના પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સહમત છે. જેની વેચાણ કિંમત ....પુરા **(અંકે રૂપિયા.............................)** થાય છે. જેના કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જે નીચે વિગત અને વર્ણનથી જણાવ્યો છે.

(ii)મજકુર ફલેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (.......) જેનો વિસ્તાર

.... ચો.મી. થાય છે. તે રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(iii)મજકુર ફલેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (.......) જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. થાય છે. તે રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(iv)મજકુર ફલેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (.......) જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. થાય છે. તે રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(v)મજકુર ફલેટ મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ ધોવા માટેની જગ્યા યાને વોશ એરીયા જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. થાય છે. તે રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(vi)મજકુર ફલેટ મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. થાય છે. તે રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(vii)મજકુર ફલેટ મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ પાકીગ જગ્યા (પાકીગ સ્પેશ) જેનો નંબર .... જે .... માં આવેલ છે. જેનો વેચાણ અવેજ રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) માં વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

1 (b) મજકુર વેચાણ લેવાના નકકી કરેલ ફલેટ સહીત ઉપરોકત ૧(એ) (૧ થી ૭) માં જણાવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) થાય છે. જે મજકુરના બંને પક્ષનાઓને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે સહી.

1 (c) મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર કરતાં પહેલા કુલ વેચાણ અવેજના રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) (૧૦ % થી વધારે નથી) જયારે બાકી મજકુરના બીજાપક્ષનાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ રૂા...................... (અંકે રૂપિયા.................................) નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

ક્રમ	રકમ રૂા.	% (ટકા)	બાંધકામનું લેવલ
i		૨૦ % સુધી	કરાર થયા બાદ
ii		૪૦ % સુધી	બિલ્ડીગના પ્લીન્થ પૂર્ણ થયેથી
iii		૫૫ % સુધી	વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી બિલ્ડીગનો ૬

			સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ
iv		૭૦ % સુધી	વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી બિલ્ડીગનો ૧૨ સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ
v		૮૦ %	વેચાણ આપેલ ફલેટના દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ દરવાજા, બારી, પૂર્ણ થયા બાદ
vi		૯૦ %	સેનેટરી ફીટીગ, દાદર, લીફટ એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ પછી બહારના પ્લમ્બીગ, બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ વોટર પ્રુફીગ પૂર્ણ થયા બાદ લીફટ, વોટર પંપ, પેલીગ, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પૂર્ણ થવાથી
vii		૧૦૦ %	કબજો સોંપવાના સમયે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ

1 (d) મજકુર ફલેટ કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજાપક્ષનાજણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

2 (e) મજકુર ફલેટ અંગે ઉપરોકત નકકી થયેલ સરકારી ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરપાઈ કરવાના છે. પરંતુ સરકારશ્રી તરફથી કે સક્ષમ સત્તા ધ્વારા તરફથી વધારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ રૂપે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે.કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજાપક્ષનાજણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

1 (f) મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલાપક્ષના કે જેઓએ મજકુર મીલકત વેચાણ અવેજના વહેલા ચુકવણા કર્યા હોય જેના ઉપર રીબેટ આપી શકાશે જે સમય કે તેવા અવેજના હપ્તા કેટલા સમય અગાઉ ચુકવવામાં આવ્યા હોય તે રીબેટ રીવીઝન કે ઉપાડને ધ્યાને રાખીને રહેશે નહી તે ફકત એક વખત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને આપી દેવામાં આવી હોય.

1 (g) મજકુર યોજનાના મજકુર મીલકત અંગે બિલ્ડીગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ કબજા પ્રમાણપત્ર યાને ઓકયુપશી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર ૩ % (ટકા) થી વધારે માલુમ પડે તો મજકુરના વેચાણ લેનારા પાસે વધારાની કરમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે

માંગવાની રહેશે જયારે ઘટાડો માલુમ પડે તો મજકુરના પહેલાપક્ષના વધારાના અવેજના ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.

1 (h) મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે કાયદે સરની બાકી નીકળતી રકમ સામે મજકુરના બીજાપક્ષનાને લેણી બાકી પડતી અવેજની રકમ ડિસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા માટે મજકુરના પહેલાપક્ષના સંમતિ આપે છે. જેમાં મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ કોઈવાંધો લેવાનો નથી.

2.1 મજકુર જમીન આવેલ મજકુર યોજના અંગે જે તે સક્ષમ સ્થાનિક સત્તાધીશ થકી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય જેમાં લાગુ પાડેલ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણે પત્ર મેળવવાનું રહેશે સહી.

2.2 મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલાપક્ષના માટે સમયમર્યાદા અનિવાર્ય છે. એટલે કે, મજકુરના બીજાપક્ષનાએ સમયસર બાંધકામની યોજના પૂર્ણ કરી મજકુરના પહેલાપક્ષનાને એલોટમેન્ટ કરી આપવાનું છે. જે અંગે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ કોમન સગવડો મજકુર યોજનાના એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાના રહેશે.

તેવી જ રીતે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલાપક્ષનાએ ઉપર મુજબ નકકી થયેલ વેચાણના અવેજની હપ્તાઓમાં ચુકવણી મજકુરના બીજાપક્ષનાને સમયસર કરવાની રહેશે સહી.

3. મજકુર જમીનમાં આયોજીત મજકુર યોજનામાં મળવાપાત્ર કુલ FSI તથા વધારાની મળવાપાત્ર FSI જે સરકારી પરીપત્ર મુજબ વધારાની મળવાપાત્ર FSI જે મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુર યોજનામાં વાપરવા માટે સુચિત કરવામાં આવેલ હોય તો તેવી ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર FSI મજકુરના બીજાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

4.1 મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબની યોજના સંપૂર્ણ રીતે સમય મર્યાદા જે નકકી કરવામાં આવેલ છે. તે સમયમાં પૂર્ણ કરવાનો છે. કોઈ સંજોગોમાં મજકુરના બીજાપક્ષના યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવાનો છે. કોઈ સંજોગોમાં મજકુરના બીજાપક્ષના યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ વેચાણ અવેજ જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા છે. તે રકમના કે ચુકવેલ વેચાણ અવેજના જયાં સુધી મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કરવામાં નહી આવે ત્યાં સુધી ચુકવવા સંમત છે. તેવી જ રીતે મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુર મીલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકવણા મજકુરના બીજાપક્ષનાને નહી કરે તો તે લેટ યાને ચુકવવાના

બાકી રકમ ઉપર વ્યાજ....... ટકા દરે વાર્ષિક ચુકવવા મજકુરના પહેલાપક્ષના સંમત છે.

4.2 મજકુર યોજનાની ઉપરની શરતને આધીન મજકુર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ લેટ પેમેન્ટ વ્યાજના ધારા ધોરણને બાંધ આવ્યા વગર મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં સરકારી વેરાઓ સહીત ચુકવવામાં કસુર કરે અને તેવા ચુકવવામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ત્રણ વખત કસુર કરે તો મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરારની શરત મુજબ મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કરાર રદ કરી શકશે.

પરંતુ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. જે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી જે તે સરનામે તથા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી મજકુર કરાર રદ કરવા બાબતનો આશય જણાવવાનો રહશે. મજકુરના નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ભરપાઈ કરવાની કસુર કરે તો મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર થાય સહી અને રહશે સહી.

મજકુર બીજાપક્ષનાએ મજકુર કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા હોય તે રકમ પરત કરવાની રહશે.

5. મજકુર જમીનમાં આવેલ મજકુર યોજના અંગે ફલોરીંગ, ...અને ફીટીગ અને સવલતો જેવી કે લીફટ બ્રાંડ અથવા કિંમત યાને રેંજ તેના વિકલ્પ આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે રજુ કરેલ એનેક્ષર–સીમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

6. મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકત મજકુરના વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને તારીખ :............ એ અથવા પહેલા કબજો સુપ્રત કરવામાં (કાબુ બહારના કારણો સિવાય) કસુર કરે તો તે મજકુરના બીજાપક્ષનાને ઉપર મુજબ મળેલ વેચાણ અવેજની રકમ જે તારીખે મળી હોય તે તારીખથી મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને વ્યાજ સહિત મજકુર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવાની જવાબદારી રહશે.

પરંતુ યુધ્ધ, કુદરતી આફત, સરકારી નોટીસ, હુકમ નિયમ, જાહેરનામું અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીના પ્રતિબંધ ઉપરના સંજોગોમાં યોગ્ય સમયના યોજના પૂર્ણ કરવાના લખાણ માટે, મજકુરના બીજાપક્ષના જવાબદાર રહશે સહી.

7.1 મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુર મીલકતના જે તે સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે જાણ કરવાની રહશે ત્રણ માસની અંદર મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને આપવાનો રહશે.એટલે કે મજકુરના બીજાપક્ષના કબજો પહેલાપક્ષનાને આપવા સહમત થાય છે અને મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર નોટીસનો અમલ કરવામાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્યારથી મજકુરના પહેલાપક્ષના મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા સહમતી સમજવાની

રહશે. મજકુરના મેઈન્ટેનન્સ રકમ એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય અને મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના સાત દિવસમાં લઈ લેવા લેખિત જાણ કરશે.

7.2 મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુર મીલકત કબજા લઈ લેવા માટે જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસથી અંદર મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર મીલકતનો કબજો લઈ લેવાનો રહશે.

7.3 મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સ્વીકાર માટે જાણકારી આવ્યા બાદ મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ જરૂરી તમામ બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ, દસ્તાવેજો કે જે મજકુર કરારમાં જાણવ્યા છે. તે સહીત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહશે. પરંતુ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના સમય મર્યાદામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના કબજો લેવામાં કસુર કરે તો મજકુર મીલકત અંગે મેઈન્ટેનન્સ ભરપાઈ કરવા મજકુરના પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહશે.

7.4 મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય જે તારીખે મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજાપક્ષના સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય તેમાં પાંચ વર્ષ દરમ્યાન મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના સ્ટ્રકચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાન ગુણવતા અંગે મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા સુધારી આપવાની રહશે. મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં મજકુરના બીજાપક્ષના કસુર કરે તો મજકુર રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર રહશે. તેમજ મજકુરના બીજાપક્ષના સ્ટ્રકચર ખામીઓ તથા મજકુરના બીજાપક્ષનાની કંટ્રોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહશે નહી.

8. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેઠાંણના વપરશી માટે તથા પાકીંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહશે.

9. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીના રજીસ્ટર અથવા એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવા જેમાં મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા જણાવવામાં આવેલ હોય તેવા હેતુમાટે સભાસદ તરીકે જોડાવવાનું રહશે જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી જરૂરી સહી સમંતિ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાનો ૭ દિવ સમાં આપવાના છે. જેથી મજકુરના બીજાપક્ષના કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ સોસાયટીને રજીસ્ટર કરી શકે. કો.ઓ. સોસાયટી કે બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય તેવા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ વાંધા લેવાના રહશે નહી.

9.1 મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુર મીલકત કબજો સુપ્રત કરવા આપવામાં નોટીસના ૧૫ દિવસમાં મજકુરના પહેલાપક્ષના કારપેટ એરીયાના સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો, સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા તમામ વેરાઓ પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટો,

કલાર્ક, રીપેરીંગ, બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર સોસાયટીની જાણવણી માટે કરવામાં આવ્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ નકકી થાય તે પહેલા મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને માસીક .... રૂા. ભરપાઈ કરવાના છે. આવી રકમ ઉપર મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. મજકુર રકમ સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી મજકુરના બીજાપક્ષના પાસે છે.

10. મજકુર યોજના અંગે મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષનાએ જે બહારના ચુકવણા અંગે નકકી થયેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવાનો રહશે. જેનો સમાવેશ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થયેલ નથી.

11. મજકુર પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને અલગથી કાયદાકીય ખર્ચાઓ, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, સોસાયટી બનાવવા અંગેના તમામ ખર્ચા અલગથી ચુકવી આપવાના રહશે.

12. મજકુરના બીજાપક્ષનાને મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ રજીસ્ટ્રેશન વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ પેપર, રજી. ફી, વિગેરે મજકુરના તમામ ખર્ચ તથા મજકુર રજીસ્ટર સોસાયટી સુચિત સોસાયટીના કોમન ખર્ચ અંગે ફાળે પડતો ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહશે.

13. મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરાર થકી મજકુરના પહેલાપક્ષનાને બાંહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે...

(i) મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર જમીન ઉપર કરેલ પ્રોજેકટ યાને આયોજન અંગે ટાઈટલ અંગે સંપૂર્ણ જવાબદારી મજુકરના બીજાપક્ષનાની છે અને તે અંગે જરૂરી તમામ બોજા સહિત ટાઈટલ રીપોર્ટ માર્કેટેબલ અને ચોખ્ખા છે.મજકુર યોજનાના અંગેની વિકાસ પરવાનગી પણ કાયદાકીય અને તેજ હેતુ માટેનો છે.

(ii) મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર જમીનની માલીકી કબજો કાયદેસરનો ચાલી આવેલ છે જે માટે રજુ કરેલ મજકુર યોજનાની વિકાસ માટેની પરવાનગીઓ જે તે સક્ષમ અધિકારી સત્તા ધરાવતી ઓથોરીટી પા સે મેળવેલ છે. તેમજ જરૂરી તમામ પરવાનગી સમય અંતરે મેળવવાની છે.

(iii) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં મજકુર યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના ટાઈટલ માર્કેટેબલ છે. તેની ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો ચાર્જ ઉભેલો નથી કે કરવામાં આવેલ નથી તેવી ખાત્રી આથી મજકુરના બીજાપક્ષના આપે છે.

(iv) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં મજકુર યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના દાવા કે તકરારી કેસો થયેલા નથી કે કોઈપણ કોર્ટમાં તેવા પ્રકરણો પડતર નથી તેવી ખાત્રી આથી મજકુરના બીજાપક્ષના આપે છે.

(v) મજકુર બીજાપક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે જરૂરી પરવાનગીઓ મંજુરી લાઈસન્સ સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ મજકુર જમીન અંગે તેમજ મજકુર યોજના અંગે તે તમામ યોગ્ય અને કાયદાકીય પ્રકિયા થકી મેળવેલ છે.

મજકુર પરવાનગી તથા મંજુરીનું કાયદાકીય પાલન કરવા મજકુરના બીજાપક્ષના સહમત છે.

(vi) મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબ અથવા મજકુર યોજના તૈયાર થાય ત્યાં સુધી મજકુરના બીજાપક્ષનાને આ કરાર કરવાનો કાયદાકીય હકક પહોંચે છે. અને મજકુરના પહેલાપક્ષના હીત હકક આ ટાઈટલને ખોટી અસર થાય તેવા કોઈ કરવા કરાવવાના નથી.

(vii) મજકુર જમીન ઉપર આયોજીત મજકુર યોજના અંગે કે મજકુર જમીન એં આ અગાઉ કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ કે અન્ય સંસ્થાઓ સાથે આ અગાઉ કોઈનો પણ વેચાણ કે અન્ય વહેવારો કરેલ નથી. જેથી મજકુરના પહેલાપક્ષના હકક હીત અને ટાઈટલને અસર થતી નથી.

(viii) મજકુર જમીન ઉપર કે મજકુર યોજના અંગે કોઈપણ કાર્ટમાં દાવા–દુવી જેવા પ્રકરણો હાલમાં ચાલતા નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ મારફતે કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મજકુરજમીનમાં કે મજકુર યોજના અંગે મનાઈ કે યથાવત પરિસ્થિતી રાખવા માટેનાં કોઈપણ હુકમ થયેલ નથી. જેની ખાત્રી મજકુરના બીજાપક્ષના આપે છે સહી.

(ix) મજકુર યોજનામાં સમાવેશ થયેલ કોમન વપરાશી ખુલ્લી જમીન તેમજ જાહેર કરેલ કોમન સુવિધાઓનો શાંત ખાલી કબજો મજકુર યોજનાના સભ્યો ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ એસોસીએશન કે સોસાયટીને સુપ્રત કરવાનો રહશે.

(x) મજકુર યોજના અંગેના તમામ ભરવાપાત્ર સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ, ચાર્જીસ, વિગેરે તમામ નાણાંઓ મજકુરના બીજાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતાં પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરી દેવાનાં છે અને રહશે સહી.

14. (i) મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા જયારે કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તે તારીખ પછી મજકુર યોજનાની સોસાયટીના ધારા ધોરણો મુજબ કોઈપણ નિયમનો ભંગ કરવાનો નથી અને એલીવેશન કે બાંધકામમાં સુધારા વધારા જે તે સત્તાધીશની પરવાનગી વગર કરવા કરાવવાના નથી.

(ii) મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકત કે જે તેઓએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે. તે મીલકતમાં અથવા મજકુર યોજનાની પુરેપુરી મીલકતમાં નુકશાનથાય કે જેથી મજકુર પુરેપુરી મીલકતના પે સેજ, દાદર, વિગેરેને નુકશાન થતું તેવી વજનદાર વસ્તુ જેથી સ્ટ્રકચરલ નુકશાન થાય કે દહનશીલ વસ્તુ કે તેવી સામગ્રી સ્ટોર કરવા કરાવવાની નથી.

(iii) મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા સુપ્રત કરવામાં આવનાર મજકુર મીલકત અંગે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે સ્થિતિમાં જાણવણી કરવા અંગેની બાંહેધરી મજકુરના પહેલાપક્ષના આપે છે. તેમજ મજકુર મીલકત અંગે કબજા સુપ્રત કર્યાબાદ યાને મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો મળ્યાબાદ સક્ષમ ઓથોરીટી કે મજકુર સોસાયટીના અધિનિયમ કે નિયમો વિરુધ્ધ કોઈપણ કાર્ય કરવા કરાવવાનું નથી તેવી બાંહેધરી મજકુરના પહેલાપક્ષના આપે છે. તેમ છતાં

મજકુરના પહેલાપક્ષના ધ્વારા તેવા કાર્યો માટે મજકુરના પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહશે.

(iv) મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર મીલકતનો કબજો લીધા બાદ મજકુર મીલકતમાં કે મજકુર યોજનાની મીલકતમાં કે તેમાં કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કે સુધારા વધારા અથવા એલીવેશન કે બહારના કલરમા કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાના નથી. ગટરો કે પાઈપો, ડ્રેનેજ, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક કોમન લાઈનો, ગેસ લાઈન,વિગેરે સારી સ્થિતિમાં રાખવાના છે. તેમજ બીમ કોલમ, દિવાલો, સ્લેબ અને આર.સી.સી.ને નુકશાન કરવાનું રહશે નહી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું સુધારા વધારા અંગે સોસાયટીના પરવાનગી કરવાનું રહશે નહી.

(v) મજકુર જમીન તથા મજકુર આયોજનમાં આવેલ મજકુર મીલકત કે તેના ભાગમાં મજકુરના બીજાપક્ષનાનો વિમો રદ થયા કે મજકુર વિમાનું પ્રીમીયમ વધે તેવું કોઈ કાર્યવાહી મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી.

(vi) મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર યોજનાના બિલ્ડીંગોમાં કે કોમ વપરાશી કમ્પાઉન્ડના અન્ય કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી, કચરો, કે અન્ય વસ્તુઓ ફેકવાની રહશે નહી.

(vii) મજકુર યોજનાના ડેવલોપર કે મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા માંગણી કર્યાબાદ ૧૫ દિવસમાં સીકયુરીટી ડિપોઝીટનો જે તે ફલેટ હોલ્ડર્સના હીસ્સો કે જે પાણી, વિજળી અથવા અન્ય ખર્ચાઓ મજકુર મીલકતના જોડાણ માટે ચુકવી આપવાની જવાબદારી મજકુરના પહેલાપક્ષનાની છે અને રહશે સહી.

(viii) મજકુર યોજનામાં આવેલ મજકુર મીલકત અંગે જરૂરી એવા વેરાઓ જેવા કે પાણી ચાર્જીસ, વીમા, અન્ય વેરાઓ, જે સરકારી અથવા અર્ધસરકારી સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ કરવામાં આવશે જેમાં વપરાશ કરારનામા થયેલ ફેરફાર કે જેમાં જે હેતુમાટે આપવામાં આવેલ હોય તેમાં કોઈ હેતુ ફેરકરવાથી આપવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ આપવાના રહશે.

(ix) મજકુર મીલકત અંગેના મજકુરના પહેલાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના બીજાપક્ષનાને તમામ ચુકવવાપાત્ર રકમો વેરા સહિત ભરપાઈ કરવાપાત્ર રકમો મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મજકુર મીલકતના ભાડે, વેચાણ, કે અન્ય રીતે વ્યવહાર વ્યવસ્થા મજકુરના પહેલાપક્ષના કરી કરાવી શકશે નહી.

(x) મજકુર યોજનામાં આવેલ કોમન સોસાયટી કે સુચિત સર્વિસ સોસાયટીના નિયમો કે ધારા ધોરણોમાં જે તે સમયે કરેલ સુધારા વધારા માન્ય રાખવાના રહશે. તેનું તમામ સભ્યો સહિત મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહશે અને તમામ વેરાઓ, સોસાયટીના ખર્ચાઓ, કોમન મેન્ટેનન્સ સહિત અન્ય લેણાઓ આ કરારની શરત મુજબ ચુકવવાની જવાબદારી મજકુરના પહેલાપક્ષનાની છે.

(xi) મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવા બાદ યાને કબજો મજકુરના પહેલાપક્ષના મેળવ્યા બાદ તથા તે પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ તમામ એજન્સીઓ કે કાર્ય કરતી તમામ માણસોન મજકુર મીલકતમાં દાખલ કરવા માટે તથા મજકુર મીલકતની ચકાસણી અર્થે દાખલ કરવા માટે મજકુરના બીજાપક્ષના હકકદાર છે અને રહશે સહી.

15. મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે મજકુર યોજનામાંથી મળેલ ડિપોઝીટ, એડવાન્સમની, શેર કેપીટલ રકમ, સોસાયટીના કોમન ખર્ચ માટે હોય કે બહારના મેન્ટેનન્સના નાણાં, અન્ય કાયદાકીય ચાર્જીસ હોય એટલે કે જે હેતુમાટે રકમ સ્વીકારવામાં આવેલ હોય તે માટે અલગથી એકાઉન્ટ ખોલાવી ડિપોઝીટ કરી તેવા હેતુમાટે વાપરવાના રહશે સહી.

16. મજકુર મીલકત કે જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનો કબજો મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ તમામ ખુલ્લી જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ મજકુરના બીજાપક્ષનાની મીલકત રહશે. જયારે મજકુર તમામ મીલકત મજકુરના તમામ સભ્યોને તબદીલ કરવામાં આવે ત્યારબાદ મજકુરના બીજાપક્ષનાની રહશે નહી.

17. મજકુર યોજનામાં આવેલ મજકુર મીલકત જે મજકુરના પહેલાપક્ષના વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જે અંગે મજકુર વેચાણનો કરાર કર્યાબાદ અન્ય કોઈપણ વ્યકિત સંસ્થાને ગીરો કરશે નહી અને કરવામાં આવે તો મજકુરના પહેલાપક્ષના હકક હિતને કોઈપણ અસર થશે નહી તેવી ખાત્રી મજકુરના બીજાપક્ષના આથી જાહેર કરે છે.

18. મજકુર યોજનામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ધ્વારા બુકીંગ કરવામાં આવે અને મજકુર બુકીંગ ટોકનમની તરીકે મજકુરના બીજાપક્ષનાને આપ્યા બાદ મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલાપક્ષના જાહેર કરેલ કરારની શરતો મુજબ મજકુર વેચાણ કરાર રજી. કરવા અંગે ૩૦ દિવસનો સમય આપશે મજકુર કરાર ૩૦ દિવસમાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં નહી આવે તો તે અંગે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર થયેલ કસુર અંગે ૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તેના ૧૫ દિવસ અંદરમાં અમલ કરવામાં નહી આવે તો તે થયેલ બુકીંગ મજકુરના બીજાપક્ષના રદ કરી શકશે. જે અંગે આપેલ બુકીંગ ડિપોઝીટ રકમ વગર વ્યાજે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને પરત કરવામાં આવશે.

19. મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ પુરેપુરો આખો કરાર તેમાં જણાવેલ પુરેપુરી મીલકત વિગત તથા પરિશિષ્ટ અને એનેક્ષરો સહિત જે વિષય વસ્તુ સાથેનો તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ લેખિત અથવા મૈખિકમાં થયેલ હોય જે મજકુર મીલકત માટે થયેલ હોય તે આથી રદ બાતલ ગણવાની છે.

20. મજકુર યોજનાના મજકુર મીલકત અંગે થયેલ કરાર યાને વેચાણનો કરારમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો મજકુરના પહેલાપક્ષનાો સુધારો મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષનાઓની સહસમંતિથી જ થઈ શકશે.

21. મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકત અંગે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષના સાથે કરેલ કરાર યાને વેચાણ કરારની તમામ શરતો મજકુરના પહેલાપક્ષના ધ્વારા અન્ય વ્યકિત કે સંસ્થાને તબદીલ કરવામાં આવે તો તે તમામ લેનારને લાગુ પડશે યાને બંધનકર્તા રહશે નહી.

22. મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુરના બંનેપક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરારની તમામ શરતો પૈકી કોઈ શરતો, નિયમો, અધિનિયમો રદ કરવામાં આવે તો તે સિવાયની અન્ય શરતો લાગુ પડશે. તેને કાયમ અમલ કરવાનો રહશે નહી.

23. મજકુર યોજનામાં આવેલ તમામ મીલકતો માટે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા અથવા કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ કોમ ચાર્જીસ કે કોમન મેન્ટેનન્સ કે વેરાઓ અંગે મજકુર મીલકતના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં યાને મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજીત યોજનાના કુલ કારપેટ એરીયાના સપ્રમાણમાં રહશે.

24. મજકુર યોજનામાં સમાવવામાં આવેલ મજકુર મીલકત અંગેના તમામ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ તમામ દસ્તાવેજ એકઝકયુટ કરી આપશે અને તેવા કરારમાં જણાવે શરતો અંગે તથા દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવનાર હોય તે તમામ જોગવાઈઓનો અમલ કરવાનો છે.

25. મજકુરના બીજાપક્ષના તથા પહેલાપક્ષના વચ્ચે મજકુર કરાર મજકુરના બીજાપક્ષનાની જગ્યામાં કે મજકુરના પહેલાપક્ષના અને મજકુરના બીજાપક્ષના સાથે નકકી થયા મુજબ સબ રજીસ્ટારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ તે મુજબ મજકુર કરાર .... જગ્યાએ કરવામાં આવેલ છે.

26. મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા આ કરાર રજીસ્ટ્રેશન માટે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા રજુ કરી એકઝીકયુશન કરવાનો હતો તે સમય મર્યાદામાં કરવામાં આવેલ છે.

27. મજકુરના યોજનામાં મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના રહેઠાંણના સરનામા તથા આ કરારમાં વર્ણવેલ કે દર્શાવવામાં આવેલ
મજકુરના પહેલાપક્ષનાનું નામ :–..
સરનામું:– ....
ઈ–મેઈલ આઈડી:– ....
મોબાઈલ નંબર:– ....
મજકુરના બીજાપક્ષનાનું નામ :–..
સરનામું:– ....
ઈ–મેઈલ આઈડી:– ....
મોબાઈલ નંબર:– ....

ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબના બંને પક્ષકારોના સરનામા અથવા અન્ય વિગતમાં ફેરફારની જાણ અન્ય પક્ષકારનો કરવામાં નહી આવે તો કરવામાં આવનાર પત્રવ્યવહાર ઉપરના સરનામે કરવામાં આવ્યો હોય તે પત્રવ્યવહારની જાણ જે તે પક્ષકારને થયેલ છે. તેમ માની આગળની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે જે બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે.

28. મજકુર યોજનામાં બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ અથવા કરવામાં આવનાર પત્રવ્યવહાર સંયુકત પક્ષકારો હોય જેમાં પ્રથમ પક્ષકારને પત્રવ્યવહાર ધ્વારા કે અન્ય રીતે તમામ જાણકારી આપતા વ્યવહારો કરવામાં આવે તે માટે બીજા

અન્ય સભ્યોને તેવી જાણ થયેલ છે. એ માન્ય રાખવાની બંને પક્ષકારો વચ્ચે સમજવામાં આવેલ છે.

29. મજકુર યોજનામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકત અંગે મજકુર કરારમાં જણાવ્યા મુજબનો તમામ વ્યવહાર પૂર્ણ થયાબાદ વેચાણ અવેજ પૂર્ણ થયાબાદ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાનો યાને ભોગવવાનો છે અને રહશે સહી કોઈ સંજોગોમાં મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કરારની શરત મુજબ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાનો જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે તેનો અમલ જે તે શરત મુજબ કરવાનો છે અને રહશે સહી.

30. મજકુર યોજનામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષના ઘ્વારા કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારનો વિશેષ અમલ કરવામાં કોઈ તકરાર અથવા શરતોને ફેરફાર થાય અને તે સમાધાન પૂર્વક અંત આવે તે રીતે વર્તવાનું રહશે પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તકરારનો અંત ન આવે તો રેરા એકટ ૨૦૧૬ની જોગવાઈ મુજબ અમલ કરવાનો રહશે સહી.

31. મજકુર યોજનામાં મજકુરના બંનેપક્ષકારો વચ્ચે થયેલ રેરાના નિતિનિયમો તથા અધિનિયમો હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ અમલમાં હોય તથા ભવિષ્યમાં મજકુર કાયદામાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહશે જેમાં બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે. મજકુર કરારનો અમલ કે વિશેષ પાલન માટે કોર્ટને આ કરારનો અમલ કરાવવા હકુમત રહશે.

ઉપરોકત બંને પક્ષકારોએ સાક્ષીઓની હાજરીમાં શહેરનું નામ લખી તારીખ .... વાર............ રૂબરૂમાં સહી કરી છે.

પરિશિષ્ટ – એ (Schedule-A)

–::/<u>/સાટાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત//::–</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટ, શહેર સુરતના મોજે : **મોટાવરાછા**ના રે.સ.નં. ૨૯૩/૧, બ્લોક નંબર : ૨૭૭ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૮૨ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (મોટા વરાછા–ઉત્રાણ) લાગુ પડતા આપવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૧૩૪ જેનું ફા. પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૩ ચો.મી. છેતે કુલ ખેતી સિવાયની જમીનમાં આવેલ બિલ્ડીંગો જે **"ધ બ્લ્યુ બેલ"** નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે **"એ, બી, સી, ડી,"** વિગેરે ટાઈપવાળા બિલ્ડીંગોમાં ફલેટોનું આયોજન કરેલ છે. તે બિલ્ડીંગો પૈકી **"......"** ટાઈપના **બિલ્ડીંગ નંબર : "....."** ના **......માળે** આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નંબર : .....,** જેનો કારપેંટ એરીયા .... ચો.મી.

પરિશિષ્ટ –બી (Schedule-B)

<u>–::// કોમન વપરાશ તથા સુવિધાઓની વિગત//::–</u>

આખી બિલ્ડીંગની તળની ....ચો.મી. જમીન પૈકી વણવહેચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહિત તથા રાસુકા અવિભાજય હિસ્સાની .... ચો.મી. રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. સહિતની ફલેટવાળી મીલકત આખી બિલ્ડીંગની ચર્તુંરસીમાનીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

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

.... ડાબા હાથના અંગુઠાનુ નિશાન

<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક :</u>–
"રાજગ્રીન ઈન્ફ્રાલીંક એલ.એલ.પી." (RAJGREEN INFRALINK LLP)
જે એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી તેના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

.... ડાબા હાથના અંગુઠાનુ નિશાન

સાક્ષીઓ :–
(૧) નામ :– ....

સહી :– ....

<u>બીજાપક્ષના</u>

<u>....................................</u>
(અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીઓ :–
(૧) નામ :– ....

સહી :– ....

(૨) નામ :– ....

સહી :– ....