<u>કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણ કરાર</u>

સંવત ૨૦૭૪નાં.......................................ને, વાર : ....વાર, તારીખ : .... મી, માહે : ...., સને : ૨૦૧૮નાં અંગ્રેજી દિને..

<u>આ કબજા વગરનુ સાટાખત યાને વેચાણ કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષનાં:-</u>

શ્રી .... (**Pan No**..........................)

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

રહેવાસી : **..સુરતના...**

મોબાઈલ નં**.........................**

(જેઓને હવે પછીથી આ **કબજા વગરનુ સાટાખત** યાને **વેચાણ કરારનાં** લેખમાં**પહેલા પક્ષનાં**અગર **તમો** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં**પહેલા પક્ષનાં**પોતે તથા તેઓના વંશ-વાલી વારસો, ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની, સંબધીત ભાગીદરો, ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

<u>જોગ લિ...</u>

<u>આ કબજા વગરનુ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર નો લેખ લખી આપનાર યાને વેચનાર તે અમો બીજા પક્ષનાં:-</u>

મે. ન્યાલકરણ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો (PAN NO. AAOFN 5158 N)

(૧) **શ્રી શૈલેશભાઇ મનુભાઇ ચોડવડીયા,** (હિસ્સો-૫૦%)(**PAN NO. AIJPC 7448 K**)

ઉ. આ. વ : ૩૦ વર્ષ, ધંધો : ખેતી/વેપાર, જાતના : હીન્દુ,

રહેવાસી : ૬૬, ઈશ્વરકૃપા સોસાયટી-૧, સ્પીનીંગ મીલ પાછળ, પુણાગામ, સુરત..

(૨) **શ્રી નરેશકુમાર બાબુભાઇ કાનાણી,** (હિસ્સો-૫૦%)(**PAN NO.AUSPK 0699 P**)

ઉ. આ. વ : ૩૦ વર્ષ, ધંધો : ખેતી/વેપાર, જાતના : હીન્દુ,

રહેવાસી : સી/૨, ૪૦૧, ગોકુળ ધામ રેસીડેન્સી, મોટા વરાછા, સુરત..

મો.નં.

(જેઓને હવે પછીથી આ **કબજા વગરનું સાટાખત** યાને **વેચાણ કરાર**નાં લેખમાં**બીજા પક્ષનાં** અગર **અમો** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં **બીજા પક્ષનાં** પોતે તથા તેઓના વંશ-વાલી વારસો, ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની, સંબધીત ભાગીદરો, ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જત આજરોજ અમો બીજા પક્ષનાં તમો પહેલા પક્ષનાંને આ કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણ કરારનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ચોરાસી તાલુકાના **મોજે ગામ : પાલી**ના **સર્વે નં. ૩૩/૨** જેનો **બ્લોક નંબર : ૪૪** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ**હે-આરે ૦-૭૨-૮૪ ચો.મી.** તથા પોત-ખરાબાની **હે.આરે. ૦-૦૭-૦૮ ચો.મી.**જમીન મળી કુલ્લે **હે.આરે. ૦-૭૯-૯૨ ચો.મી.** વાળી જમીન કે જેને**ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૪ (પાલી-સચિન-કનસાડ)** લાગુ પડતા **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૬**આપવામાં આવેલ જેનુક્ષેત્રફળ **૪૭૯૫ ચો.મી.**વાળી રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન જેના મંજુર પ્લાન મુજબ **સબડીવીઝન નં. ૨ વાળી ૩૨૬૯ ચો.મી** જમીનમાં આયોજીત**!! ધર્મભકિત રેસીડન્સી !!** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં. ....** થી નોંધાયેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન સહિતની મિલકત.

<u>સદરહુ જમીનના ટાઇટલ અંગે ટુકમાં હકીકત એવી છે કે,</u>

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ચોરાસી તાલુકાનાં મોજે ગામ : પાલીનાં રે.સ.નં. ૩૩/૨ થી નોંધાયેલ જમીનના મુળ માલિક તરીકે મોહનલાલ મણીભાઇ, ડાહયાભાઇ મણીભાઇ તથા પાર્વતીબેન મણીભાઇ સ.વા. તરીકે બાઇ મણી તે મણીભાઇ ગાંડાભાઇની વિધવા ચાલી આવેલા. જે અંગે મે.ડિ.જડજ સાહેબનાં હુ. તા. ૨૯/૧૦/૧૯૩૭ મુજબ સ.વા. બાઇ મણી તે મણીભાઇ ગાંડાભાઇનું નામ કમી કરી સ.વા. તરીકે ડિ. કોર્ટનાં ના.નાજર સાહેબનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૫૩ થી તા. ૧૬/૦૧/૧૯૩૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિકો પૈકી પાર્વતીબેન મણીભાઇએ તા. ૨૫/૧૧/૧૯૬૪ નાં રોજ આપેલ સંમંતિદર્શક જવાબો આધારે સદરહુ જમીનમાંથી તેમનું નામ સામાયીકપણામાંથી કમી કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૬૭ થી તા. ૨૫/૧૧/૧૯૬૪ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિકો પુખ્ત થતા સદરહુ જમીનમાં સ.વા. તરીકે ચાલતુ ડિ.કોર્ટના ના.નાજર સાહેબનું નામ મહે. ડિ. જડજ સાહેબનાં હુકમથી સ.વા. માંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૭૪ થી તા. ૧૨/૦૨/૧૯૬૬ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિકો મોહનલાલ મણીભાઇ તથા ડાહયાભાઇ મણીભાઇએ સદરહુ જમીન ઉપરાંત અન્ય મિલકતોની વહેંચણ કરતા સદરહુ જમીન મોહનલાલ મણીભાઇનાં સ્વતંત્ર હિસ્સે આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૮૭ થી તા. ૦૫/૦૩/૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મોજે ગામ : પાલીમાં એકત્રીકરણની યોજના અમલમાં આવતાં મહે. સેટલમેન્ટ કમીશ્નર અમદાવાદનાં હુકમ ક્રમાંક : ઉ.મ.શ.ક./કોન/સુરત/૪૬૫ થી તા. ૨૫/૦૧/૧૯૭૫ મુજબ સદરહુ રે.સ.નં. ૩૩/૨ થી નોંધાયેલ જમીનને બ્લોક નં. ૪૪ ફાળવવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૨૨૫ થી તા. ૨૦/૧૧/૧૯૭૫ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિક મોહનલાલ મણીભાઇનું તા. ૦૫/૦૭/૧૯૮૩ નાં રોજ અવસાન થતા સદરહુ જમીનમાંથી મર્હુમનું નામ કમી કરી તેમના સીધીલીટીનાં વારસદારોએ આપેલ સંમંતિદર્શક જવાબો આધારે લલીતાબેન તે મોહનલાલ મણીભાઇની વિધવાનું નામ વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ ગામ તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૫૫૫ થી તા. ૦૮/૦૮/૧૯૮૩ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, ડાહયાભાઇ મણીભાઇનું તા. ૨૩/૦૨/૨૦૦૪ નાં રોજ અપરણીત અવસાન થતા સદરહુ જમીનમાંથી મર્હુમનું નામ કમી કરી તેમના આડીલીટીનાં વારસદારો તરીકે (૧) લલીતાબેન તે મોહનભાઇ મણીભાઇની વિધવા(મરણ તા. ૦૨/૦૫/૧૯૯૬), (૨) વસંતભાઇ મોહનભાઇ, (૩) ઠાકોરભાઇ મોહનભાઇ, (૪) હસમુખભાઇ મોહનભાઇ, (૫) ગીતાબેન મોહનભાઇ તથા (૬) નિર્મળાબેન મોહનભાઇના નામો વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૪૫૮ થી તા. ૧૮/૧૦/૨૦૦૮ નાં રોજ

કરવામાંઆવેલ. જે નોંધ તા. ૧૭/૦૧/૨૦૦૯ નાં રોજ ડાહયાભાઇ મણીભાઇનાં આડીલીટીનાં વારસદારોની વિગતો પેઢીમાં જણાવેલ ન હોઇ, સદર નોંધ રદ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિક લલીતાબેન તે મોહનલાલ મણીભાઇની વિધવાનું તા. ૦૨/૦૫/૧૯૯૬ નાં રોજ અવસાન થતા સદરહુ જમીનમાંથી મર્હુમનું નામ કમી કરી તેમના સીધીલીટીનાં વારસદારો તરીકે (૧) વસંતભાઇ મોહનભાઇ, (૨) ઠાકોરભાઇ મોહનભાઇ, (૩) હસમુખભાઇ મોહનભાઇ, (૪) ગીતાબેન મોહનભાઇ તથા (૫) નિર્મળાબેન મોહનભાઇના નામો વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૧૫૭૧ થી તા. ૧૬/૦૭/૨૦૦૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૫/૦૯/૨૦૦૯ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિકો (૧) વસંતભાઇ મોહનભાઇ, (૨) ઠાકોરભાઇ મોહનભાઇ, (૩) હસમુખભાઇ મોહનભાઇ, (૪) ગીતાબેન મોહનભાઇ તથા (૫) નિર્મળાબેન મોહનભાઇ પાસેથી સદરહુ બ્લોક નં. ૪૪ વાળી જમીન ઘનશ્યામભાઇ રમેશભાઇ સાકડાસરીયા તથા શિલ્પાબેન ઘનશ્યામભાઇ સાકડાસરીયાએ વેચાણ દસ્તાવેજનીરૂએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. ચોર્યાસીનાં સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૭ થી તા. ૧૨/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણઅંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૨૦૬૨ થી તા. ૧૨/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ચોરાસી તાલુકાના **મોજે ગામ : પાલી**ના **સર્વે નં. ૩૩/૨** જેનો **બ્લોક નંબર : ૪૪** થી નોંધાયેલી ખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ**હે-આરે ૦-૭૨-૮૪ ચો.મી.** તથા પોત-ખરાબાની **હે.આરે. ૦-૦૭-૦૮ ચો.મી.**જમીન મળી કુલ્લે **હે.આરે. ૦-૭૯-૯૨ ચો.મી.** ખેતીની જમીન કે જેને**ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૪ (પાલી-સચિન-કનસાડ)** લાગુ પડતા **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૬**આપવામાં આવેલ છે જેનેફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ **૪૭૯૫ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ છે.

<u>પ્લાન અને ડેવલપમેન્ટ પરમીશનઃ-</u>

સદરહું જમીનમાં જમીન માલીકો દ્વારા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(સુડા)માં રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુ માટે પ્લાન પાસની પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલી અને તેના અનુસંધાનમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(સુડા)એ હુકમ નં. સુડા/વિપઅ/યુ.૪/પાલ/૦૦૩૩, ૦૨૦૫,૦૨૦૬/૧૬-૧૭ થી તા. ૨૧/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ થી પ્લાન પાસ તથા રજાચીઠીની

પરવાનગી આપેલ. જે મંજુર પ્લાન મુજબ સબડીવીઝન નં.૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૬ ચો.મી તથા સબડીવીઝન નં.૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૨૬૯ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ.

<u>બીનખેતીની મંજુરી :-</u>

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા, સદર અરજીના અનુસંધાનમાં તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/બખપ/એસઆર નં. ૨૨૫/ ૨૦૧૭/આઇ.ડી.નં. ૧૦૭૧૧૨/વશી.૩૯૪૮ થી ૩૯૬૨/૨૦૧૭, તા. ૦૭/૦૬/૨૦૧૭ થી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૪(પાલી-સચીન-કનસાડ) ફા. પ્લોટ નં. ૪૬ ની ૪૭૯૫ ચો.મી. જમીન રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુમાટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરતો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નં. ૨૧૭૭ થી તા. ૧૦/૦૯/૨૦૧૭ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૧૫/૧૧/૨૦૧૭ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિકો ઘનશ્યામભાઇ રમેશભાઇ સાકડાસરીયા તથા શિલ્પાબેન ઘનશ્યામભાઇ સાકડાસરીયા પાસેથી સદરહુટી.પી.સ્કીમ નં.૩૪ (પાલી-સચિન-કનસાડ), ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૬ વાળી ૪૭૯૫ ચો.મી. રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન જેના મંજુર પ્લાન મુજબ સબડીવીઝન નં. ૨ વાળી ૩૨૬૯ ચો.મી. જમીન હમો બીજા પક્ષના યાને કે મે. ન્યાલકરણ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો (૧) શ્રી શૈલેશભાઇ મનુભાઇ ચોડવડીયા તથા (૨) શ્રી નરેશકુમાર બાબુભાઇ કાનાણીએ વેચાણ દસ્તાવેજનીરૂએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. કુંભારીયાનાં સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૦૭ થી તા. ૧૨/૦૧/૨૦૧૮ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. આમ, ત્યારથી સદરહુ જમીનનાં હમો બીજા પક્ષના માલિક, કબજેદાર બનેલા અને ચાલી આવેલા.

આમ, ત્યારથી સદરહુ જમીન મિલકતનાં હમો બીજા પક્ષનાઓ માલીક, કબજેદાર, મુખત્યાર અને વહીવટદાર બનેલા અને ચાલી આવેલા છીએ. અને તેની ઉપર અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ, હિસ્સો છે નહીં. એ રીતે અમો બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારાઓથી મજકુર મિલકતના ટાઇટ્લસ સંપૂર્ણ બને છે.

મજકુર યોજના અંગે પ્રમોતર યાને પ્રાયોજક દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ (**Real Estate Regulatory Act**) રેરામાં નોંધવામાં આવેલ છે. જેની નોંધણી નંબર **Rera No. ....** છે. જે નોંધણી સર્ટીફિકેટની નકલ આ સાથેજોડવામાં આવેલ છે.

આ રીતે**મે. ન્યાલકરણ ડેવલોપર્સ**એક ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ પુરેપુરી જમીન વેચાણ રાખી સદરહુ જમીન ઉપર **!! ધર્મભકિત રેસીડન્સી!!** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે. આમ, સદરહુ મિલકત અમો બીજા પક્ષનની સ્વતંત્રા માલીકી તથા કબજા હકકની આવેલી છે. સદરહુ મિલકત ઉપર અમો બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઇનાં કોઇપણ લાગભાગ, દરદાવો કે હકક, હિસ્સો, હિત, સબંધ વગેરે લાગતા કે પહોંચતા નથી તથા સદરહુ મિલકતનો અમો બીજા પક્ષનાનું મન ચાહે તે રીતે તમોને અગર હરકોઇને વેચાણ, બક્ષીસ કે ગીરો વગેરે વ્યવસ્થા કરવાનો તથા તમામ પ્રકારેથી તેનો વહીવટ વગેરે કરવાનો અમોને સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીકી હકકે, હકક અને અધિકાર રહેલો છે અને તેના ટાઇટલ 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.

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

મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકત લેવા નકકી કરનારાને સુચિત લે-આઉટ, સોસાયટી પ્લાન તથા પ્લોટ સીવાયની ખુલ્લી જમીન તથા સુચિત યોજનાની સુવિધાઓ તથા મજકુર યોજાનાના ટાઇટલ મજકુરના વેચાણ લેનારા યાને પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુર જમીનના વિકાસ યાને બાંધકામની પરવાનગી યાને રજાચિઠ્ઠી ....તારીખ .... ના રોજ શહેર વિકાસ અધિકારી સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી આપવામાં આવેલ છે. તથા મજકુર યોજના અંગે રહેણાંક કમ વાણીજય અંગે રહેણાંક કમ વાણીજયના હેતુમાટે બીનખેતીની પરવાનગી હુકમ ક્રમાંક નંબર : એ/બખપ/એસઆર નં. ૨૨૫/ ૨૦૧૭/આઇ.ડી.નં. ૧૦૭૧૧૨/વશી.૩૯૪૮ થી ૩૯૬૨/૨૦૧૭, તા. ૦૭/૦૬/૨૦૧૭ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર મીલકત કે જે નીચે સંપુર્ણ વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ છે. તે મીલકત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને નીચેની તમામ શરતો મુજબ મજકુર ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મીલકત વેચાણ આપવા તથા વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી પ્લોટ વાળી મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા ....** પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અવેજ પૈકી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બાના પેટે નીચે વિગતે ચુકવેલ છે.

ક્રમ	બેંકનુ નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				૧૧,૦૦૦/-
	અંકે રૂપીયા અગીયાર હજાર પુરા			રૂા. ૧૧,૦૦૦/-

સદર વેચાણ સોદો આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે જણાવેલ શરતો મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

-:: શરતો ::-

(૧) મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનાનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ મંજુર પ્લાન મુજબ સ્વ ખર્ચે કરવાનું રહેશે.

(૧) (અ) મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં નીચે વર્ણવ્યા મુજબનો પ્લોટ 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. જેનું પ્લોટેડ એરીયા----------ચો.મી. છે. જે નીચે વિગત અને વર્ણનથી જણાવ્યો છે.

(૧) (બ) મજકુર વેચાણ લેવાના નકકી કરેલ પ્લોટ સહીત ઉપરોકત ૧(એ)માં જણાવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.---------- (અંકે રૂપિયા-------------) થાય છે. જે મજકુરના બંને પક્ષનાઓને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે સહી.

(૧) (ચ) 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 બીજા પક્ષનાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ રૂા.----------- (અંકે રૂપિયા-------------) નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

ક્રમ	રકમ રૂા.	%(ટકા)	બાંધકામનું લેવલ
(ı)		------% સુધી	કરાર થયા બાદ

(II)		------% સુધી	કબજો સોપવાના સમયે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ

(૧) (દ) મજકુર પ્લોટ કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકતને લાગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાંઆવે તે બાદ મજકુરના બીજા પક્ષના જણાવે તેતમામ ટેક્ષો જે સરકાર દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૧) (ઇ) મજકુર પ્લોટ અંગે ઉપરોકત નકકીથયેલ સરકારી ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષના દ્રારા ભરપાઇ કરવાના છે. પરંતુ સરકારશ્રી તરફથી કે સક્ષમ સત્તા દ્રારા તરફથી વધારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ રૂપે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ 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 બીજા પક્ષના જણાવે તેતમામ ટેક્ષો જે સરકાર દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૧) (ફ) મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુરના પહેલા પક્ષના કે જેઓએ મજકુર મીલકત વેચાણ અવેજના વહેલા ચુકવણાં 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 વકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને આપી દેવામાં આવી હોય.

(૧) (ગ) મજકુર યોજનાના મજકુર મિલકત અંગેકબજા પ્રમાણપત્ર યાને ઓકયુપશી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટેડ એરીયામાં ફેરફાર ૩% (ટકા) થી વધારે માલુમ પડે તો મજકુરના વેચાણ લેનારા પાસે વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાંના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. જયારે ઘટાડો માલુમ પડે તો મજકુરના પહેલા પક્ષના વધારાના અવેજના ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.

(૧) (હ) મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજના કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણાં કોઇપણ હેડ હેઠળ કે કાયદેસરની બાકી નીકળતી રકમ સામે મજકુરના બીજા પક્ષનાને લેણી બાકી પડતી અવેજની રકમ ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા માટે મજકુરના પહેલા પક્ષના સંમતિ આપે છે. જેમાં મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો લેવાનો નથી.

(૨) 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 પહેલા પક્ષનાને મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણે પત્ર મેળવવાનું રહેશે સહી.

તેવી જ રીતે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષનાએ ઉપર મુજબ નકકી થયેલ વેચાણના અવેજની હપ્તાઓમાં ચુકવણી મજકુરના બીજા પક્ષનાને સમયસર કરવાની રહેશે સહી.

(૩) મજકુર જમીનમાં આયોજીત મજકુર યોજનામાં મળવાપાત્ર કુલ **FSI** તથા વધારાની મળવાપાત્ર **FSI** જે સરકારી પરીપત્ર મુજબ વધારાની મળવાપાત્ર **FSI**જે મજકુરના બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર યોજનામાં વાપરવા માટે સુચિત કરવામાં આવેલ હોય તો તવી ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર **FSI** મજકુરના બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૪.૧ મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબની યોજના સંપુર્ણ રીતે સમયમર્યાદા જે નકકી કરવામાં આવેલ છે તે સમયમાં પુર્ણ કરવાનો છે. કોઇ સંજોગોમાં મજકુરના બીજા પક્ષના યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવાનો છે. કોઇ સંજોગોમાં મજકુરના બીજા પક્ષના યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ ૬ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ વેચાણ અવેજ જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજા પક્ષનાને ચુકવ્યા છે તે રકમના કે ચુકવેલ વેચાણ અવેજના જયાં સુધી મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કરવામાં નહી આવે ત્યાં સુધી ચુકવવા સંમત છે. તેવી જ રીતે મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર મીલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકવણાં મજકુરના બીજા પક્ષનાને નહી કરે તો તે લેટ યાને ચુકવવાના બાકી રકમ ઉપર વ્યાજ ૬ ટકા દરે વાર્ષિક ચુકવવા મજકુરના પહેલા પક્ષનાને સંમત છે.

૪.૨ મજકુર યોજનાની ઉપરની શરતને આધીન મજકુર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ લેટ પેમેન્ટ વ્યાજના ધારા ધોરણને બાદ આવ્યા વગર મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં સરકારી વેરાઓ સહીત ચુકવવામાં કસુર કરે અને તેવા ચુકવવામાં મજકુરના પહેલા પક્ષના ત્રણ વખત કસુર કરે તો મજકુરના બીજા પક્ષના આ કરારની શરત મુજબ મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કરાર રદ કરી શકશે.

પરંતુ મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. જે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી જે તે સરનામે તથા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલથી મજકુર કરાર રદ કરવા બાબતનો આશય જણાવવાનો

રહેશે. મજકુરના નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં મજકુરના પહેલા પક્ષના ભરપાઇ કરવાની કસુર કરે તો મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુર વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર થાય સહી અને રહેશે સહી.

મજકુર બીજા પક્ષનાએ મજકુર કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજા પક્ષનાને ચુકવ્યા હોય તે રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકત મજકુરનાં વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને તારીખ.........એ અથવા પહેલા કબજો સુપ્રત કરવામાં(કાબુ બહારના કારણો સિવાય) કસુર કરે તો તે મજકુરના બીજા પક્ષનાને ઉપર મુજબ મળેલ વેચાણ અવેજની રકમ જે તારીખે મળી હોય તે તારીખથી મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ સહીત મજકુર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવાની જવાબદારી રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, કુદરતી આફત, સરકારી નોટીસ, હુકમ નિયમ, જાહેરનામું અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીના પ્રતિબંધ ઉપરના સંજોગોમાં યોગ્ય સમયના યોજના પુર્ણ કરવાના લખાણ માટે, મજકુરના બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે સહી.

૬.૧ મજકુર યોજના અંગે મજકુર મિલકતના જે તે સક્ષમ સત્તાધિશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુર કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે જાણ કરવાની રહેશે. ૩ માસની અંદર મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને આપવાનો રહેશે. એટલે કે મજકુરના બીજા પક્ષના કબજો પહેલા પક્ષનાને આપવા સહમત થાય છે અને મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર નોટીસનો અમલ કરવામાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્યારથી મજકુરના પહેલા પક્ષના મેઇન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા સહમતી સમજવાની રહેશે. મજકુરના મેઇન્ટેનન્સની રકમ એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય અને મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લઇ લેવા લેખીત જાણ કરશે.

૬.૨ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુરના બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર મિલકત કબજા લઇ લેવા માટે જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મીલકતનો કબજો લઇ લેવાનો રહેશે.

૬.૩ મજકુરના બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સ્વીકાર માટે જાણકારી આવ્યા બાદ મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ જરૂરી તમામ બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ, દસ્તાવેજો કે જે મજકુર કરારમાં જણાવ્યા છે. તે સહીત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પરંતુ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના સમયમર્યાદામાં મજકુરના પહેલા પક્ષના કબજો લેવામાં કસુર કરે તો મજકુર મીલકત અંગે મેઇન્ટેનન્સ ભરપાઇ કરવા મજકુરના પહેલા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૬.૪ મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજા પક્ષના દ્રારા મજકુરના પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય જે તારીખે મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજા પક્ષના સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય તેમાં ૫ વર્ષ દરમિયાન મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના સ્ટ્રક્ચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાની ગુણવત્તા અંગે મજકુરના બીજા પક્ષનાઓ દ્રારા સુધારી આપવાની રહેશે. મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં બીજા પક્ષના કસુર કરે તો મજકુર રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ મજકુરના બીજા પક્ષના સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ તથા મજકુરના બીજા પક્ષનાની કંટ્રોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૭) મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના વપરાશી માટે તથા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફકત વાહન પાર્ક માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૮) મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીના રજીસ્ટર્ડ અથવા એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવા જેમાં મજકુરના બીજા પક્ષના દ્રારા જણાવવામાં આવેલ હોય તેવા હેતુ માટે સભાસદ તરીકે જોડાવવાનું રહેશે. જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી જરૂરી સહી સંમતિ મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાનો ૭ દિવસમાં આપવાના છે. જેથી મજકુરના બીજા પક્ષના કોમન ઓર્ગેનાઇઝેશન ઓફ સોસાયટીને રજીસ્ટર કરી શકે. કો.ઓ.સોસાયટી કે બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં સક્ષમ સત્તાધીશ દ્રારા જરૂરી હોય તેવા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વાંધો લેવાનો રહેશે નહી.

(૯) મજકુરના બીજા પક્ષના દ્રારા મજકુર મીલકત કબજો સુપ્રત કરવા આપવામાં નોટીસના ૧૫ દિવસમાં મજકુરના પહેલા પક્ષના પ્લોટેડ એરીયાના સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે જેવા કે સ્થાનીક વેરા, વિકાસ વેરો, સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવતાં તમામ વેરાઓ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, કલાર્ક, રીપેરીંગ, બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર સોસાયટીની જાળવણી માટ(કરવામાં આવ્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ નકકી થાત તે પહેલા મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજા પક્ષનાને માસીક-------------રૂા. ભરપાઇ કરવાના છે. આવી રકમ ઉપર મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કોઇ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. મજકુર રકમ સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે રહેશે.

(૧૦) મજકુર યોજના અંગે મજકુરના બીજા પક્ષના દ્રારા મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં પહેલાં મજકુરના બીજા પક્ષનાએ જે બહારના ચુકવણાં અંગે નકકી થયેલ હોય તે મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનું રહેશે. જેનો સમાવેશ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થયેલ નથી.

(૧૧) મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને અલગથી કાયદાકીય ખર્ચાઓ, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, સોસાયટી બનાવવા અંગેના તમામ ખર્ચાઓ અલગથી ચુકવી અપાવાના રહેશે.

(૧૨) મજકુર બીજાપક્ષનાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ રજીસ્ટ્રેશન વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટામ્પ પેપર, રજી.ફી, વગેરે મજકુર તમામ ખર્ચ તથા મજકુર રજીસ્ટર સોસાયટી સુચિત સોસાયટીના કોમન ખર્ચ અંગે ફાળે પડતો ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) મજકુર બીજા પક્ષના આ કરાર થકી મજકુરના પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે

(૧) મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુર જમીન પર કરેલ પ્રોજેકટ યાને આયોજન અંગે ટાઈટલ અંગે સંપુર્ણ જવાબદારી મજકુરના બીજા પક્ષનાની છે અને તે અંગે જરૂરી તમામ બોજા સહિત ટાઈટલ રીપોર્ટ માર્કેટેબલ ચોખ્ખા છે. મજકુર યોજના અંગેની વિકાસ પરવાનગી પણ કાયદાકીય અને તેજ હેતુ માટેનો છે.

(૨) મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુર જમીનની માલીકી કબજા કાયદેસરનો ચાલી આવેલ છે. જે માટે રજુ કરેલ મજકુર યોજનાની વિકાસ માટેની પરવાનગીઓ જે તે સક્ષમ અધિકારી સત્તાધરાવતી ઓથોરીટી પાસે મળેલ છે. તેમજ જરૂરી તમામ પરવાનગી સમય અંતરે મેળવવાની છે.

(૩) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં મજકુર યોજનાનુ 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 બીજા પક્ષના આપે છે.

(૪) મજકુર જમીન ઉપર જેમા મજકુર યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના દાવા કે તકરારી કેસો થયેલ નથી કે કોઈપણ કોર્ટ માં તેવા પ્રકરણો પડતર નથી તેવી ખાત્રી આથી મજકુરના બીજા પક્ષના આપે છે.

(૫) મજકુર બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે જરૂરી પરવાનગીઓ મંજુરી લાઈસન્સ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ મજકુર જમીન અંગે તેમજ મજકુર યોજના અંગે તે તમામ યોગ્ય અને કાયદાકીય પ્રક્રિયા થકી મેળવેલ છે. મજકુર પરવાનગી તથા મંજુરીનુ કાયદાકીય પાલન કરવા મજકુરના બીજા પક્ષના સહમત છે.

(૬) મજકુર જમીનમાં જણાયા મુજબ અથવા મજકુર યોજના તૈયાર થાય ત્યાં સુધી મજકૂરના બીજા પક્ષનાએ આ કરાર કરવાનો કાયદાકીય હકક પહોચે છે. અને મજકુરના પહેલાપક્ષના હીત હકકને ખોટી અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવા કરાવવાના નથી.

(૭) મજકુર જમીન ઉપર આયોજીત મજકુર યોજના અંગે કે મજકુર જમીનએ આ અગાઉ કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ કે અન્ય સંસ્થાઓ સાથે આ અગાઉ કોઈનો પણ વેચાણ કે અન્ય વ્યવહારો કરેલ નથી જેથી મજકુરના પહેલાપક્ષના હકક હિત અને ટાઈટલને અસર થતી નથી.

(૮) મજકુર જમીન ઉપર કે મજકુર યોજના અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં દાવા-દુવી જેવા પ્રકરણો હાલમાં ચાલતા નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ મારફતે કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી દ્રારા મજકુર જમીનમાં કે મજકુર યોજના અંગે મનાઈ કે યથાવત પરિસ્થિતી રાખવા માટેના કોઈપણ હુકમ નથી, જેની ખાત્રી મજકુરના બીજા પક્ષના આપે છે સહી.

(૯) મજકુર યોજનામાં સમાવેશ થયેલ કોમન વપરાશી ખુલ્લી જમીન તેમજ જાહેર કરેલ કોમન સુવિધાઓનો શાંત ખાલી કબજો મજકુર યોજાનાના સભ્યો દ્રારા બનાવવામાં આવેલ એસોસીએશન કે સોસાયટીને સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૧૦) મજકુર યોજના અંગેના તમામ ભરવાપાત્ર સરકારી યા અર્ધસરકારી વેરાઓ, ચાર્જીસ, વિગેરે તમામ નાણાંઓ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતાં પહેલા મજકુર ના બીજાપક્ષનાએ ભરપાઇ કરી દેવાનાં છે અને રહશે સહી.

(૧૪)

૧. મજકુરના પહેલા પક્ષના અને બીજા પક્ષના દ્રારા જયારે કબજો પરત 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.

૨. મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મીલકત કે જે તેઓએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે. તે મીલકતમાં અથવા મજકુર યોજનાની મિલકતમાં નુકસાન ન થાય તે માટે દહનશીલ વસ્તુ કે તેવી સામગ્રી સ્ટોર કરવા કરાવવાની નથી.

૩. મજકુરના બીજા પક્ષના દ્રારા સુપ્રત કરવામાં આવનાર મજકુર મીલકત અંગે મજકુરના પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યાબાદ જે તે સ્થિતિર્મા જાળવણી કરવા અંગેની બાંહેધરી મજકુરના પહેલા પક્ષના આપે છે.તેમજ મજકુર મીલકત અંગે કબજા સુપ્રરત કર્યાબાદ યાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજો મળ્યાબાદ સક્ષમ ઓથોરીટી કે મજકુર સોસાયટીના અધિનિયમ કે નિયમો વિરૂધ્ધ કોઈપણ કાર્ય કરવાનુ કે કરાવવાનુ નથી તેની બાંહેધરી મજકુરના પહેલા પક્ષના આપે છે. તેમ છતા મજકુરના પહેલા પક્ષના દ્રારા તેવા કાર્યો માટે મજકુરના પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૪. મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મીલકતનો કબજો લીધા બાદ મજકુર મીલકતમાં કે મજકુર મીલકતમાં કે મજકુર યોજનાની મીલકતમાં કે તેમાં કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કે સુધારા વધારા અથવા એલીવેશન કે બહારના કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાના નથી. ગટરો કે પાઈપો, ડ્રેનેજ, પાણીની લાઇન, ઈલેકટ્રીક કોમન લાઈનો, ગેસ લાઇન, વિગેરે સારી સ્થિતિમાં રાખવાના છે. તેમજ કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા સોસાયટીની પરવાનગી વિના કરવાના રહેશે નહી.

૫. મજકુર જમીન તથા મજકુર આયોજનમાં આવેલ મજકુર મીલકત કે તેના ભાગમાં મજકુરના બીજાપક્ષનાનો વીમો રદ થાય કે મજકુર વીમાનુ પ્રીમયમ વધે તેવુ કોઈ કાર્યવાહી મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી.

૬. મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીના અન્ય કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી, કચરો, કે અન્ય વસ્તુઓ ફેકવાની રહેશે નહી.

૭. મજકુર સોસાયટીના ડેવલોપર કે બીજાપક્ષના દ્રારા માંગણી કર્યાબાદ ૧૫ દિવસમાં સીક્યુરીટી ડિપોઝીટનો જે તે પ્લોટ હોલ્ડરર્સે હિસ્સા પ્રમાણે કે જે પાણી, વિજળી અથવા અન્ય ખર્ચાઓ મજકુર મીલકતના જોડાણ માટે ચુકવી આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૮. મજકુર યોજનામાં આવેલ મજકુર મીલકત અંગે જરૂરી એવા વેરાઓ જેવા કે પાણી ચાર્જીસ, વીમા, અન્ય વેરાઓ જે સરકારી અથવા અર્ધ સરકારી સત્તાધીશ દ્રારા લાગુ કરવામાં આવશે જેમાં વપરાશ કરારનામામાં થયેલ ફેરફાર જેમાં જે હેતુમાટે આપવામાં આવેલ હોય તેમાં કોઈ હેતુ ફેરફાર કરવાથી આપવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ આપવાના રહેશે.

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

૧૦. મજકુર યોજનામાં કોમન સોસાયટી કે સુચિત સર્વિસ સોસાયટીના નિયમો કે ધારા ધોરણોમાં જે તે સમયે કરેલા સુધારા વધારા માન્ય રાખવાના રહેશે. તેનુ તમામ સભ્યો સહિત મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે. અને તમામ વેરાઓ, સોસાયટીના ખર્ચાઓ કોમન મેન્ટેનન્સ સહિત અન્ય લેણાઓ ચુકવવાનાં રહેશે.

૧૧. મજકુર મીલકતનો કબજો સોપ્યા બાદ યાને કબજો મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મળ્યા બાદ તથા તે પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષના દ્રારા નિયત કરવામાં આવેલ માણસોને મજકુર મીલકતમાં દાખલ કરવા માટે તથા મજકુર મીલકતની ચકાસણી અર્થે દાખલ કરવા માટે મજકુરના બીજાપક્ષના હકકદાર છે અને રહેશે સહી.

(૧૫) મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે મજકુર યોજનામાંથી મળેલ ડિપોઝીટ, એડવાન્સમની શેર કેપીટલ રકમ, સોસાયટીના કોમન ખર્ચ માટેહોય 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.

(૧૬) મજકુર મીલકત કે જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનો કબજો મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ તમામ ખુલ્લી જમીન, પાર્કીગની જગ્યા તે

તમામ મજકુરના બીજાપક્ષનાની મીલકત રહશે. જયારે મજકુર તમામ મીલકત મજકુરના તમામ સભ્યોને તબદીલ કરવામાં આવે ત્યારબાદ મજકુરના બીજાપક્ષનાની રહેશે નહીં.

(૧૭) મજકુર યોજનામાં આવેલ મીલકત જે પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જે અંગે મજકુર વેચાણનો કરાર કર્યાબાદ અન્ય કોઇ પણ વ્યકિત સંસ્થાને ગીરો કરશે નહિ અને કરવામાં આવે તો મજકુરના પહેલાપક્ષનાના હક્ક હિતને કોઇપણ અસર થશે નહિ તેવી ખાત્રી મજકુરના બીજાપક્ષના આથી જાહેર કરે છે.

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

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

(૨૦) મજકુર મીલકત અંગે થયેલ કરાર યાને વેચાણના કરારમાં કોઇ પણ પ્રકારનો સુધારામજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષનાઓની સહસમંતિથી જ થઇ શકશે.

(૨૧) મજકુર મીલકત અંગે પહેલાપક્ષનાએબીજાપક્ષના સાથે કરેલ કરાર યાને વેચાણ કરારની તમામ શરતો મજકુરના પહેલાપક્ષના દ્રારા અન્ય વ્યકિત કે સંસ્થાને તબદીલ કરવામાં આવે તે તમામ લેનાર ને લાગુ પડશે યાને બંધનકર્તા રહશે સહી.

(૨૨) મજકુર યોજના અંગે મજકુરના બંનેપક્ષકારો વચ્ચે કરવમાં આવેલ કરારની તમામ શરતો પૈકી કોઇ શરતો, નિયમો, અધિનિયમો રદ કરવામાં આવે તો તે સિવાયની અન્ય શરતો લાગુ પડશે.

(૨૩) મજકુર યોજનામાં આવેલ તમામ મીલકતો માટે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા અથવા કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ કોમન ચાર્જીસ કે કોમન મેઇન્ટેનન્સ કે વેરાઓ અંગે મજકુર મીલકતના પ્લોટેડ એરીયાના પ્રમાણમાંયાને મજકુરના બીજાપક્ષના દ્રારા આયોજીત યોજાનાના કુલ પ્લોટેડ એરીયાના સપ્રમાણમાં રહશે.

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

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

(૨૬) મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રજીસ્ટેશન માટે યોગ્ય રજીસ્ટેશન ઓફીસમાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા રજુ કરી એકઝીકયુશન કરવાનો હતો તે સમય મર્યાદામાં કરવામાં આવેલ છે.

(૨૭) મજકુરના યોજનામાં બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના રહેઠાંણના સરનામા તથા આ કરારમાં વર્ણવેલ કે દર્શાવવામાં આવેલ છે.

-: શિડયુલ :-

।। વેચાણ આપેલ પ્લોટ મિલકતની વિગત ।।

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ચોરાસી તાલુકાના **મોજે ગામ : પાલીના સર્વે નં. ૩૩/૨** જેનો **બ્લોક નંબર : ૪૪** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ**હે-આરે ૦-૭૨-૮૪ ચો.મી.** તથા પોત-ખરાબાની **હે.આરે. ૦-૦૭-૦૮ ચો.મી.**જમીન મળી કુલ્લે **હે.આરે. ૦-૭૯-૯૨ ચો.મી.** વાળી જમીન કે જેને**ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૪ (પાલી-સચિન-કનસાડ)** લાગુ પડતા **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૬**આપવામાં આવેલ જેનુક્ષેત્રફળ **૪૭૯૫ ચો.મી.**વાળી રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન જેના મંજુર પ્લાન મુજબ **સબડીવીઝન નં. ૨ વાળી ૩૨૬૯ ચો.મી** જમીનમાં આયોજીત**!! ધર્મભકિત રેસીડન્સી !!** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં. ....** થી નોંધાયેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકતકે જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ **............ ચો.મી. યાને .... ચો.વાર** ખુલ્લી જમીન તથા તેને લાગુ રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી.માં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. સહિતની કુલ્લે **........... ચો.મી.** જમીન તથા તેનેલાગતા-વળગતા અંદરના,બહારના તથા ઉપર આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ લાગુ એવા હકક-અધિકાર સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

<u>જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ સાટાખત હમો બીજા પક્ષનાએ, હમારી રાજીખુશીથી અને સ્વૈચ્છાએ તન-મનની સંપૂર્ણ સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશવાલી વારસો તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ, તત્રે...શાખ.

મે. ન્યાલકરણ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો

--	--
શ્રી શૈલેશભાઇ મનુભાઇ ચોડવડીયા,	**સાક્ષી**
--	--
શ્રી નરેશકુમાર બાબુભાઇ કાનાણી,	**સાક્ષી**

નોંધણી અધીનીયમ ની કલમ ૩૨ એ મુજબ વેચાણ રાખનાર તથા વેચાણ આપનારના ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠાની છાપ લગાવીને રજુ કરવાની યાદી

<u>વેચાણ આપનાર :-</u>

મે. ન્યાલકરણ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) શ્રી શૈલેશભાઇ મનુભાઇ ચોડવડીયા,

સહી.......................................

(૨) શ્રી નરેશકુમાર બાબુભાઇ કાનાણી,

સહી.......................................

<u>વેચાણ રાખનાર :-</u>

શ્રી

સહી.......................................