

કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

(RERA NO.....)

આજ રોજ તારીખ.....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર ચાને પહેલા પક્ષના ચાને એલોટી ચાને વેચાણ રાખનાર :-

૧,

ઉ.આ.વ. :- ધંધો:-
રહેવાસી:-

Pan No.:-

((જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં **ખરીદનાર** અગર **એલોટી** અગર **તમો** અગર **તમો પ્રથમ પક્ષનાં** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનાર તથા તેઓનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.))

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

જોગ લી....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનારા ચાને બીજા પક્ષના ચાને પ્રયોજક ચાને વેચાણ આપનાર :-

❖ **સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી**

જે મહે. સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર GUJ / SR / 206905 થી તારીખ ૨૭/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. ઠેકાણુ:- રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૫૧(ડભોલી), ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ, સત્યમ હાઇટસ, સ્વરાજ હાઇટસની સામે, મોજે ડભોલી, તા. કતારગામ, સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.....

Pan No.:- A E G F S 3 3 8 8 P

- **મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,**

ઉ.આ.વ.:- ૪૮, ઇંધો:- ખેતી તથા વેપાર,
ઠેકાણુ:- રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩/૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૫૧(ડભોલી), ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ, સત્યમ હાઇટસ, સ્વરાજ હાઇટસની સામે, મોજે ડભોલી, તા. કતારગામ, સુરત

((જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં વેચનાર અગર પ્રમોટર અગર અમો અગર અમો બીજા પક્ષનાં તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર તથા તેઓનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, સરવાઈવર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટોર્નીઝ ઇત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.))

(ક) મજકુર તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદરહુ જમીન/મિલકત ના ટાઈટલ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કિટેબલ છે, જેનો ઇતિહાસ એવો છે કે :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી ના મોજે ગામ ડભોલી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩, થી નોંધાયેલ જમીનના માલિક સને ૧૯૩૨ પહેલાથી અનુપસીગ રતનજી ચાલી આવેલા, અનુપસીગ રતનજીનું તારીખ ૧૪/૦૧/૧૯૩૨ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે તેમના દીકરા કલ્યાણસિંગ અનુપસીગનું નામ વારસાઈપત્રક પ્રમાણે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૬૬ થી તારીખ ૧૦/૦૩/૧૯૩૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, નામદાર સરકારશ્રીના ઠરાવ નંબર ૭૨૫૯ / ૨૪ તારીખ ૦૫/૧૦/૧૯૩૧ ના આધારે આકાર કમી થઈ આવવાથી, આકાર રૂ. ૨૩.૦૦ પૈસા ને બદલે રૂ. ૧૮.૧૨ પૈસા થવા અંગેની દુરસ્તીઅંગે નોંધો કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૭૦ થી તારીખ ૦૪/૦૮/૧૯૩૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૯/૧૧/૧૯૩૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક કલ્યાણસિંગ અનુપસીગે તેઓની હયાતીમાં તારીખ ૨૩/૦૫/૧૯૩૭ ના રોજ તેઓની વડીલોપાર્જીત મિલકત, તેઓના ભાઈઓ ન્હારસીગ અનુપસીગ, મોતીસીગ અનુપસીગ, હિમંતસીગ અનુપસીગ, નરપતસીગ અનુપસીગ તથા બાર રતન તે અનુપસીગ રતનજીની વિધવા વિગેરે વચ્ચે વહેંચણી કરતા, સદર વહેંચણ અન્વયે મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩ વાળી જમીન નરપતસીગ અનુપસીગના હિસ્સે આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

નંબર ૧૨૫ થી તારીખ ૨૪/૦૭/૧૯૪૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૬/૧૧/૧૯૪૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં ટેનન્સી એક્ટ મુજબ સં.૨-ગણોતીયાઓનાં નામ રેકર્ડમાં બીજા હક્કમાં દાખલ કરવા નોંધ કરેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૯૪ થી તારીખ ૧૫/૧૨/૧૯૪૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, નામદાર સરકારશ્રીના હુકમ નંબર ટેનન્સી ૫૬૭૭ તારીખ ૧૬/૦૨/૧૯૫૪ અન્વયે, બે વર્ષ ઉપરાંતના નોમીનલ ચાલતા ગણોતીયાઓ છેલ્લા બે વર્ષથી પ્રત્યક્ષ કબજામાં ન હોવાથી તેવા ગણોતીયાના નામો, રેકર્ડથી કમી કરવામાં આવેલ અને તે રીતે મજકુર જમીનના રેકર્ડમાંથી ગણોતીયા તરીકે પરભુ મકનનુ નામ કમી કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૭૪ થી તારીખ ૨૯/૦૪/૧૯૫૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, જાત ઇનામી નાબુદી કાયદાની કલમ-૪, મુજબથી તારીખ ૦૧/૦૮/૧૯૫૫ થી જાત ઇનામી નાબુદ થતી હોવાથી, તાલુકાના હુકમ નંબર વતન / જાતઇનામ / તા. ૦૮/૦૮/૧૯૫૫ પ્રમાણે, મહેસુલ ભર આકારે ભરપાઈ કરી આપવાના હુકમની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૮૬ થી તારીખ ૧૦/૦૯/૧૯૫૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. તેમજ જાત ઇનામી નાબુદી ધારાની કલમ ૫ (૨) પત્રક-અ મુજબની રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩ માં નરપતસિંહ અનુપસિંહ તારીખ ૦૧/૦૮/૧૯૫૫ થી કબજા હક્કો આપવામાં આવેલ, અને નામદાર સરકારશ્રીને સીધેસીધું જમીન મહેસુલ ભરવા ઠેરવવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૩૧૫ થી તારીખ ૧૫/૦૫/૧૯૫૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક નરપતસિંહ અનુપસિંહ ચાલી આવેલ, તેઓનું તારીખ ૧૫/૦૬/૧૯૭૧ ના રોજ અવસાન થતા, તેમના સીધીલીટીના વારસદરો તેમના છોકરાઓ નટવરસિંહ નરપતસિંહ તથા અભેસિંહ નરપતસિંહના નામો વારસાઈ પત્રક, તેમજ પક્ષકારોના જવાબો, ના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૫૨૨ થી તારીખ ૨૦/૦૬/૧૯૭૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૯/૦૧/૧૯૭૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. આમ, સદરહુ જમીનના માલિકો નટવરસિંહ નરપતસિંહ તથા અભેસિંહ નરપતસિંહ બનેલા.

ત્યારબાદ, નહેર અંગેની સદરહુ જમીનમાંથી દુરસ્તી કરવામાં આવેલ, જે બાબતે મહે. ડીસ્ટ્રીક્ટ ઇન્સ્પેક્ટ જમીન રેકર્ડ સુરત, તરફથી આવેલ દુરસ્તી નંબર ૧૦ નો હુકમ તથા મહે. મામલતદાર સાહેબના હુકમ નંબર એલ.એ.કયુ. વશી. ૧૧૩૧ તારીખ ૧૨/૦૫/૧૯૭૨ ના હુકમથી દુરસ્તી પત્રક નંબર ૧૦ ની નોંધ કરવામાં આવેલ, અને જે નોંધના આધારે સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ એ. ૨-૦૮ ગુંડા તથા ખરાબાનું ક્ષેત્રફળ એ. ૦-૫ ગુંડા અને આકાર રૂ. ૧૮.૩૫ પૈસા હતો, તે દુરસ્તી બાદ એ. ૨-૫ ગુંડા તથા ખરાબાનું ક્ષેત્રફળ એ. ૦-૫ ગુંડા અને આકાર રૂ. ૧૮.૧૨ પૈસા થયેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૫૪૪ થી તારીખ ૨૧/૧૦/૧૯૭૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૩/૦૧/૧૯૭૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલિકો નટવરસિંહ નરપતસિંહ તથા અભેસિંહ નરપતસિંહ પાસેથી મજકુર જમીન ગણેશભાઈ હાંસાભાઈએ તારીખ ૧૬/૦૮/૧૯૭૫ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી રાખેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૫૮૩ થી તારીખ ૩૦/૦૮/૧૯૭૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના રોજ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક ગણેશભાઈ હાંસાભાઈએ તેમના બે વારસ પુત્રો (૧) કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ તથા (૨) કંચનભાઈ ગણેશભાઈ સાવય બીજા કોઈ પુત્ર વારસદારો ચાલી આવેલ ન હોય, મજકુર તેમના બંને પુત્રોના નામો સદરહુ જમીનમાં સામાઈકપણા ના કરારના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ કરાર, પેઢીનામા, પંચકયાસ, તેમજ પક્ષકારોના જવાબના આધારે ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૬૯૬ થી તારીખ ૦૧/૦૭/૧૯૮૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૪/૦૮/૧૯૮૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી ગણેશભાઈ હાંસાભાઈનું તારીખ ૧૩/૦૨/૧૯૯૬ ના રોજ અવસાન થયેલ, તેઓએ તેમના અવસાન પહેલા તારીખ ૧૮/૧૨/૧૯૯૫ ના રોજ એક વીલ ચાને વસીયતનામુ કરેલ અને તે વીલ ચાને વસીયતનામાના આધારે સદરહુ જમીન ૧/૩ હિસ્સાની જમીનમાં તેમના સગા પુત્રો (૧) કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ તથા (૨) કંચનભાઈ ગણેશભાઈને પ્રાપ્ત થતા સંપૂર્ણ જમીનના માલિકો મજકુર કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ તથા કંચનભાઈ ગણેશભાઈ બનેલા, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૭૫૬ થી તારીખ ૧૩/૦૮/૧૯૯૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૭/૧૦/૧૯૯૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. આમ, સદરહુ જમીનના માલિક (૧) કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ તથા (૨) કંચનભાઈ ગણેશભાઈ બનેલા.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન તેમજ અન્ય જમીનોના સહમાલિકો વચ્ચે તારીખ ૧૨/૦૬/૨૦૦૧ ના રોજ કૌટુંબીક વહેંચણો કરાર કરવામાં આવેલ, અને તે કરાર અનુસાર તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજો પણ તે મુજબના જે તે પક્ષકારો ધરાવતા હોવાથી, તે કરાર તેમજમ તમામ પક્ષકારોના સંમતી જવાબના આધારે નોંધ કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩ પૈકી છે. ૦-૮૫-૯૯ આરે. ચો.મીટર તથા પોત ખરાબો છે. ૦-૦૫-૦૬ આરે. ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ મળી કુલ છે. ૦-૯૧-૦૫ આરે. ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ કંથારીયા પોતે તથા પોતાની શાખાના એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તથા મેનેજર તરીકેના હિસ્સે આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૯૫૪ થી તારીખ ૦૭/૦૨/૨૦૦૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૮/૦૩/૨૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. આમ, સદરહુ જમીનના માલિક કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ કંથારીયા (પોતે તથા પોતાની શાખાના એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તથા મેનેજર તરીકે) બનેલા. સદરહુ નોંધ આમે કંચનભાઈ ગણેશભાઈ કંથારીયાએ મહે. ચોર્યાસી પ્રાંત સાહેબની કોર્ટમાં, આરટીએસ અપીલ નંબર ૭૧/૨૦૦૬, તથા કંચનભાઈ ગણેશભાઈ કંથારીયા અને દક્ષાબેન ગણેશભાઈ કંથારીયાએ મહે. ચોર્યાસી પ્રાંત સાહેબની કોર્ટમાં, આરટીએસ અપીલ નંબર ૭૨/૨૦૦૬ દાખલ કરેલ, અને મજકુર બંને અપીલોના પ્રાંત સાહેબે તેમના હુકમથી તારીખ ૨૯/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજથી મંજૂર કરવામાં આવેલ, અને મજકુર નોંધ નંબર ૯૫૪ તારીખ ૦૭/૦૨/૨૦૦૩ ને કાયમ રાખવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૩૩ થી તારીખ ૩૦/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૪/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. આમ, સદરહુ જમીનના માલિક કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ કંથારીયા (પોતે તથા પોતાની શાખાના એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તથા મેનેજર તરીકે) બનેલા.

ત્યારબાદ, મહેરબાન ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક ૫૬૨ / ૨૬૯૭ / ૨૫૯૦ / ૯ થી તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ના ગેઝેટમાં પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગરપાલિકામાં આવેલ વોર્ડ નંબર ૧ થી ૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવેશ થતા કુલ ૩૩ ગામોનો સમાવેશ નવા સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ છે. જેથી હાલમાં ચાલતા ચોર્યાસી તાલુકામાંથી કમી કરી ગામ રેકર્ડ સુરતસીટી તાલુકામાં દાખલ કરવા મહે. ઊપ-સચિવ ગુજરાત સરકાર મહેસુલ વિભાગના તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ના જાહેર નામા તથા મામલતદાર સીટી તાલુકા સુરતના નંબર જમન / ૫૬૨ / રેકર્ડ નોંધ / ૯૮ / ૫ / ૯૮ અનુસાર નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૯૬૦ થી તારીખ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પૈકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	 સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

૨૦/૦૩/૨૦૦૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૫/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી આપવામાં આવેલ તેમના પ્રમાણપત્ર નંબર સુડા / ટેક / ઝો. સર્ટિ / ૧૭૩૦૬ થી તારીખ ૦૧/૦૪/૨૦૦૮ મુજબથી સદરહુ જમીનનો સમાવેશ રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં સમાવેશ થયેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી) લાગુ પડતા, મજકુર જમીનને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૧, અને ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ તથા ૫૧/બી આપવામાં આવેલ, અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૭૦૭.૦૦ ચો.મીટર તથા ૪૬૬૯.૦૦ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનને બીનખેતી કરાવવા બાબતે મહે. સુરતના કલેક્ટર સાહેબશ્રીને અરજી કરતા, મહે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી (એન.એ.શાખા) સુરતના તરફથી તેમના હુકમ નંબર (જે) બખ / તપસ / રજી. નં. ૫૯૪ / ૦૮-૦૯ થી તારીખ ૨૧/૧૦/૨૦૦૮ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ, અને તે પરવાનગી અનુસાર મજકુર ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ વાળી જમીન પૈકી ૧૩૪૧.૫૮ ચો.મીટર જમીન રહેઠાંણના હેતુ માટે તેમજ ૩૬૫.૪૨ ચો.મીટર વાણીજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૧૧ થી તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૦૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩/૦૮/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન બાબતે દક્ષાબેન કંચનભાઈ કંથારીયાએ મહે. નાયબ કલેક્ટર ચોર્યાસી પ્રાંત સાહેબ, સુરતના હુકમ નંબર આર.ટી.એસ. / અપીલ રજી. નં. ૭૧ / ૦૬ તથા ૭૨ / ૦૬ થી તારીખ ૨૯/૦૩/૨૦૧૦ ના હુકમ વિરુદ્ધ રીવીઝન અરજી મહે. કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાને કરવામાં આવેલ, જે અંગે મહે. કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાએ તેમના હુકમનંબર આર.ટી.એસ. / રીવીઝન અરજી / રજી. નં. ૭૬ / ૨૦૧૦ થી તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૭૫ થી તારીખ ૧૨/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૫/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે કાંતિભાઈ ગણેશભાઈ કંથારીયા પોતે તથા પોતાની શાખાના એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તથા મેનેજર તરીકે ચાલી આવેલા, તેઓની પાસેથી ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી), ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૭૦૭.૦૦ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીન તેઓની પાસેથી (૧) હીરાભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ, (૨) ગીતાબેન પરશોતમભાઈ ગાબાણી, (૩) વસનબેન બાબુભાઈ ગાબાણી, (૪) હંસાબેન રસીકભાઈ કળથીયા (૫) હરીભાઈ દલાભાઈ ગઢીયાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતાગામ)ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૮/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૩૧૦ થી તારીખ ૨૦/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૯/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ વાળી બીનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) હીરાભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ, (૨) ગીતાબેન પરશોતમભાઈ ગાબાણી, (૩) વસનબેન બાબુભાઈ ગાબાણી, (૪) હંસાબેન રસીકભાઈ કળથીયા (૫) હરીભાઈ દલાભાઈ ગઢીયા ચાલી આવેલા. જે પૈકી હરીભાઈ દલાભાઈ ગઢીયા નું તારીખ ૨૮/૦૭/૨૦૧૮ (મરણ દાખલા નંબર NZ ૨૦૧૮ ૧૬૨૦) ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ગોદાવરીબેન હરિભાઈ ગઢીયા (મરણ, તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૧૦), (૨) સમજુબેન હરિભાઈ ગઢીયા તે નાનજીભાઈ કળથીયાની પત્ની, (૩) લક્ષ્મણભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૪) લક્ષ્મીબેન હરિભાઈ ગઢીયા તે પ્રાગજીભાઈ અણઘણની પત્નિ, (૫)

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પૈકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	 સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

નરશીભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૬) રમેશભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૭) બાબુભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૮) કાંતિલાલ હરિભાઈ ગઢીયા ચાલી આવેલા, જે પૈકી (૧) ગોદાવરીબેન હરિભાઈ ગઢીયા નું તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૧૦ ના રોજ અવસાન થયેલ હોય, આથી બાકીના સીધીલીટીના વારસદારોના નામો દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૬૫૪ થી તારીખ ૦૧/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૮/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ વાળી બીનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) હીરાભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ, (૨) ગીતાબેન પરશોતમભાઈ ગાબાણી, (૩) વસનબેન બાબુભાઈ ગાબાણી, (૪) હંસાબેન રસીકભાઈ કળથીયા, (૫) સમજુબેન હરિભાઈ ગઢીયા તે નાનજીભાઈ કળથીયાની પત્ની, (૬) લક્ષ્મણભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૭) લક્ષ્મીબેન હરિભાઈ ગઢીયા તે પ્રાગજીભાઈ અણઘણની પત્ની, (૮) નરશીભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૯) રમેશભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૧૦) બાબુભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૧૧) કાંતિલાલ હરિભાઈ ગઢીયા ચાલી આવેલા, જે પૈકી (૫) સમજુબેન હરિભાઈ ગઢીયા તે નાનજીભાઈ કળથીયાની પત્ની, (૬) લક્ષ્મણભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૭) લક્ષ્મીબેન હરિભાઈ ગઢીયા તે પ્રાગજીભાઈ અણઘણની પત્ની, (૯) રમેશભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૧૧) કાંતિલાલ હરિભાઈ ગઢીયાએ તેમનો હક્ક, હીસ્સો તેઓના ભાઈઓ (૮) નરશીભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૧૦) બાબુભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, ની તરફેણમાં રજુ. ફારગતી દસ્તાવેજથી તેઓની તરફેણમાં જતો કરેલ, જે અંગેનો ફારગતી દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ)ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૪૫૦ થી તારીખ ૦૫/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૭૪૫ થી તારીખ ૧૬/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૨૮/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ ડભોલી** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩ / પૈકી ૨, થી નોંધાયેલી છે. ૦-૮૫-૯૯ આરે. ચો.મીટર તથા પોત ખરાબાની છે. ૦-૦૫-૦૬ આરે. ચો.મીટર મળી કુલ છે. ૦-૯૧-૦૫ આરે. ચો.મીટર જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૧, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ તથા ૫૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે. જે બંને ફાયનલ પ્લોટોનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૭૦૭ ચો.મીટર તથા ૪૬૬૮ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ વાળી ૧૭૦૭ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) હીરાભાઈ ઉકાભાઈ પટેલ, (૨) ગીતાબેન પરશોતમભાઈ ગાબાણી, (૩) વસનબેન બાબુભાઈ ગાબાણી, (૪) હંસાબેન રસીકભાઈ કળથીયા, (૫) નરશીભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા, (૬) બાબુભાઈ હરિભાઈ ગઢીયા ચાલી આવેલા, તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૧ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૪૭૫ થી તારીખ ૦૫/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૭૪૬ થી તારીખ ૧૬/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનમાં મંજૂર થયેલ વિકાસ નકશા મુજબ પ્રોજેક્ટ કરવા માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઇન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક SURA / WEST / B / 021221 / 528488 થી તારીખ ૧૬/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ ડભોલી** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩ / પૈકી ૨, થી નોંધાયેલી છે. ૦-૮૫-૯૯ આરે. ચો.મીટર તથા પોત ખરાબાની છે. ૦-૦૫-૦૬ આરે. ચો.મીટર મળી કુલ છે. ૦-૯૧-૦૫ આરે. ચો.મીટર જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૧, ફાયનલ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પૈકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઈટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

પ્લોટ નંબર ૫૧/એ તથા ૫૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે. જે બંને ફાયનલ પ્લોટોનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૭૦૭ ચો.મીટર તથા ૪૬૬૮ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ** વાળી **૧૭૦૭ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતી હેતુ માટેની જમીનમાં અંગે તૈયાર કરવામાં આવેલ, **એ, બી,** બિલ્ડીંગોના બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી, રજાચિઠ્ઠી નંબર T.D.O. / DP / No.: ૦૩૯ થી તારીખ ૧૪/૦૬/૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ ડભોલી** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩ / પૈકી ૨, થી નોંધાયેલી છે. ૦-૮૫-૯૯ આરે. ચો.મીટર તથા પોત ખરાબાની છે. ૦-૦૫-૦૬ આરે. ચો.મીટર મળી કુલ છે. ૦-૯૧-૦૫ આરે. ચો.મીટર જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૧, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ તથા ૫૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે. જે બંને ફાયનલ પ્લોટોનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૭૦૭ ચો.મીટર તથા ૪૬૬૮ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ** વાળી **૧૭૦૭ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની જમીન/મિલકતના, અમો બીજા પક્ષના **સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર બનોલા છીએ, અને તેની ઉપર અમો બીજા પક્ષનાએ **સત્યમ હાઇટસ** નામથી ઓળખાતી ઇમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે, એણી વિગતે, અમો બીજા પક્ષના **સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**થી, મજકુર મિલકતના ટાઇટલ્સ સંપૂર્ણ બને છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરનાં હક્ક, ઇલાખા તથા હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ કરવામાં આવી છે. આ યોજનાને **સત્યમ હાઇટસ** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ કરવા માટેનાં પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ રજૂ કરેલાં. જેનાં અનુસંધાનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા **એ, બી બિલ્ડીંગો** અંગે **રજાચિઠ્ઠી નંબર : T.D.O. / DP / No.: ૦૩૯ થી તારીખ ૧૪/૦૬/૨૦૨૧** નાં રોજ પ્લાન મંજૂર કરીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે આ યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી **રજીસ્ટ્રેશન નંબર** _____ થી **તારીખ** _____ નાં રોજ નોંધણી કરાવેલ છે, જેની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ચ) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો વિગેરે **આર્કિટેક્ટ ચિરાગ. ડી. શેટા (S.M.C. TDO / AR / 199)** દ્વારા તૈયાર કરાવવામાં આવેલ છે. જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર **સત્યમ હાઇટસ** નું આયોજન કરેલ છે / કરવામાં આવશે, તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરનાં ઉતારા વિગેરેની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ / મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર મિલકત તથા સમગ્ર યોજનાની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો એલોટીને

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પૈકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

સુપ્રત કરેલ છે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતી હુકમ પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં પ્રમોટરે નિયમસરનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવાનું રહેશે.

(૬) એલોટીએ **સત્યમ હાઇટસ** નાં નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ નીચે **શિડ્યુલ-૨** માં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવેલ મિલકત ખરીદવા માટે અરજી કરેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ મંજૂર પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાં સોસાયટીનાં કોમન રસ્તા, પાર્કિંગ, ટેરેસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

(૬) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ઠિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનાં અમલને આધિન રહીને કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર મિલકત વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ-ક માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે અરસ-પરસ રજુઆતો તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળની બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

- : શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધિન ઉપરોક્ત ફ્લેટ-ક માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જે જમીનનું **શિડ્યુલ-૧** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા **શિડ્યુલ-૨** માં મિલકતની વિગત સામેલ કરવામાં આવેલ છે. જ્યારે **શિડ્યુલ-૩** માં સહિયારી સુવિધાઓ વિગેરેનું વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જમીનની કિંમત, સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સગવડતાઓનાં ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજ જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતાનાં ખર્ચે તેમજ પોતાનાં નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે.

(૧.૨) મજકુર મિલકતનું ક્ષેત્રફળ **શિડ્યુલ-૨** માં દર્શાવેલ છે. જેની કુલ વેચાણ કિંમત **₹ _____/- અંકે રૂપિયા _____ પૂરાં** થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે તથા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સમક્ષ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચૂકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા **₹ _____/- અંકે રૂપિયા _____ પૂરાં** (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહીં) તમો પહેલા પક્ષનાએ, અમો બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચૂકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચૂકવી આપવાની રહેશે તે સાથે તમો પહેલા પક્ષનાના સહમત થાય છે. પરંતુ અમો બીજા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડામોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

૧. આ કરાર કરતી વખતે કુલ અવેજના ૩૦% કરતા વધુ રકમ લેવામાં આવી નથી.
૨. એકમના પ્લીન્યના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના એકંદરે ૪૫ % થી વધુ નહીં તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૩. એકમના બાંધકામના તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહીં તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે. એક કરતા વધુ સ્લેબ હોય ત્યારે દરેક સ્લેબ ભરવામાં આવેથી પ્રમાણસરના ધોરણે માંગણી કરવામાં આવશે.
૪. એકમના બાંધકામમા દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી દરવાજા વગેરે કામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહીં તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૫. એકમના બાંધકામમા સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર વગેરેનું બાંધકામ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ % કરતા વધુ નહીં તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૬. એકમના બાંધકામમા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ વગેરે પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% કરતા વધુ નહીં તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૭. એકમમા ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, વોટર પંપ, એન્ટરન્સ વરંડા, પ્લીન્ય પ્રોટેક્શન પેવીંગ વગેરેની સુવિધા પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% કરતા વધુ નહીં તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.
૮. બાકીની રકમ એકમનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી પહેલા પક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપવાની રહેશે.

ચૂકવણીની પદ્ધતી :- આ કરારની શરતોને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાનાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. તમામ ચૂકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ **સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં **સુરત** મુકામે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચૂકવણી કરવામાં ટીલ કરશે તો તે ચૂકવવાપાત્ર રકમ ઉપર **વાર્ષિક ૮%** પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચૂકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરેમાં કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધી પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયાં બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા **૩%** ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત સુપ્રત કર્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાં બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાં બાદ કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે **૮% વ્યાજ**નાં દર મુજબ ઠરાવેલ **૪૫ દિવસ**ની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે લેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચૂકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નંબર (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને તેણે ખરીદેલ મિલકત સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ - તે સહિતનાં તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રચલિત પ્રોજેક્ટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળી કાયદા હેઠળ/ કંપનીનાં કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો **૭ દિવસમાં** સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીનાં સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દા રૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા-તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચૂકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચૂકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે પેટે તમામ ખર્ચાઓ એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મિલકતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં ચૂકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેનાં પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલાં ચૂકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેનાં માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) પ્રમોટરને ચૂકવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાંપાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ પણ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૩) **સમય એ અગત્યનું સત્ય છે:** પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્ય છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો તેમજ એલોટીનો એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાનાં વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પૂર્ણ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર (૧.૪)-(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચૂકવી આપશે.

પરંતુ જો ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી કે વહીવટી કારણોસર ટીલ થાય તેમ હોય, તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્સ વિગેરે ચૂકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) **પ્રોજેક્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ:** પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૩૦૭૨.૬૦ ચો.મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI- FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એસ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો ૧૫૩૬.૩૦ ચો.મીટર નો લાભ મેળવીને કુલ્લે ૪૬૦૮.૮૦ ચો.મીટર પૈકી એ, બી એમ બે બિલ્ડીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ૪૬૦૬.૬૮ ચો.મીટર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૬૦૬.૬૮ ચો.મીટર નો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ લેવાની પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફ્લેટ/મિલકત ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશનું (બીયુ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ ફ્લેટ / મિલકતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. ‘એસોસિયેશન ઓફ એલોટી’ એટલે કે સોસાયટીની રહેશે. પરંતુ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી. કે એફ.પી. મળે અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી. નું ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપૂર્ણ માલિકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તેવા વધારાના એફ.પી. મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. ની સંપૂર્ણ માલિકી પ્રમોટર એવા અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(૫) મિલકતનાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

(૫.૧) પ્રમોટર મિલકતનો કબજો તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ નાં રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૮% દર મુજબ વ્યાજ ચૂકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવવામાં ટીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૮% દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ યુદ્ધ, અતિવૃષ્ટિ, અનાવૃષ્ટિ, આગ, વાવાઝોડું, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે, સરકાર અગર કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અગર કોઈ કોર્ટની સૂચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે, બાંધકામનાં વપરાશમાં જરૂરી મટીરીયલની ડિલીવરીનાં કારણે, ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં ગ્રાહિત વ્યક્તિ દ્વારા વાંધો ઉપસ્થિત થવાનાં કારણે, કોઈ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલનાં કારણે, કોઈપણ ઇસમ દ્વારા બદલવાઈ કરાયેલ ખોટી ફરીયાદ કે દાવા-દુવીનાં કારણે સ્થાવર મિલકતનાં પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય, તેમજ વિલંબ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટરની કનેથી વ્યાજની રકમ મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારીની કનેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ દીવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરશે.

પરંતુ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીનાં ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવીને તથા દસ્તાવેજની

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પૈકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

નોંધણી કરાવીને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને કોઈ હાનિ પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં **૩ હપ્તા** ચૂકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે તથા એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઇલ સરનામે **૧૫ દિવસ**ની નોટીસ આપશે તથા શરતો/નિયમોનાં ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જાણવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જાણવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના **૩૦ દિવસ**માં જે હપ્તા ચૂકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી/માનવસર્જિત આફતનાં કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયાં બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનાં પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટાં થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે :- એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં પરત કરશે.

(૬) એલોટીનો મિલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને **૧૫ દિવસ**માં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો જોગવાઈ પ્રમાણે **૧૫ દિવસ** બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી ચાલુ હશે. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાનાં **૩૦ દિવસ**માં બાકીનાં અવેજની ચૂકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર આ કરાર રદ કરીને સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ગ્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેનાં અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીને ચૂકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની પોતાનાં હિસ્સાની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવાની રહેશે. એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ સદર રકમ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ ગણવાનું નથી. મજકુર રકમ એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :- ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર **કોઈપણ પ્રકારનો બોજો ચાલી આવેલ નથી.**

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ, જમીન તથા મિલકત સંબંધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે અને કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશાં, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મિલકત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશાં કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય છે, તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, કે જેનાથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મિલકત સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાનિ થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) પ્રમોટરે સરકારી લેણું, ચાર્જ, કરવેરા, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધે સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી તરફથી કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) હેઠળ પ્રમોટરને નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી પોતે અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે, તે કે કરાર કરે છે કે :-

(એ) કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં મિલકત રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનના કારણે પ્રોજેક્ટનાં કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી દ્વારા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. પ્રોજેક્ટને નુકસાન થાય, તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. મિલકત, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો ગટર, મહોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) પ્રોજેક્ટનાં મોખરાનાં ભાગ ઉપર, મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટનાં આઉટર હિસ્સામાં કોઈપણ પ્રકારનો

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

બદલાવ એલોટીએ કરવાનો નથી. એલોટીએ પ્રોજેક્ટનાં બહારનાં હિસ્સામાં, બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓનાં રંગકામમાં બદલાવ કરવાનો નથી તથા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એફ) એલોટી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા કચરા, એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં. તેમજ સરકારના નિયમ મુજબ કચરો અલગ-અલગ ચાને સુકો કચરો અલગ અને ભીનો કચરો અલગ-અલગ રાખશે અને આપવાનો રહેશે.

(જી) પ્રોજેક્ટને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત ફાળે આવતી તમામ રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચૂકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા, સરકાર અથવા કોઈ જાહેર સત્તા મિલકતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમા પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય, તો પોતાનાં હિસ્સા પૂરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચૂકવી આપશે.

(૯) **મિલકતનાં દસ્તાવેજ બાબત :-** આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યાં બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્રોજેક્ટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતનાં હક્ક ઇલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી **૩ મહીના**માં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દિપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈનાં અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **ક્ષતીની જવાબદારી :-** એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈપણ ક્ષતિનાં કિસ્સામાં એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાનાં **૫ વર્ષ**ની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની કનેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈઓ કે જે પ્રમોટરનાં કંટ્રોલ બહાર હોય, તે માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૧૧) **સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી-સાચવણી) ખર્ચની ચૂકવણીને આધિન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-** એલોટી મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતિથી કરે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમનાં દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણીને આધિન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતોને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓનાં પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **સમારકામ માટે પ્રોજેક્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-** પ્રમોટર/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

મેઇન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેક્ટ/મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) સર્વિસનો વપરાશ :- પ્રોજેક્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ વિગેરેનો મંજૂર પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયાની અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે જગ્યા પાર્કિંગ માટે નક્કી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) મિલકત સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :- એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી પોતાનાં ખર્ચે કરશે તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ, ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મિલકતમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં કે દુર કરશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાની કે હાનિ માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, નિયમ વિગેરેનાં પાલન બાબત :- એલોટી પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુન, નિયમ, જાહેરાત તથા તમામ જવાબદારી સાથે આ કરાર કરે છે. એલોટી બાંહેધરીપૂર્વક લખી આપે છે કે આ મિલકત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ, માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાનાં ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :- પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં, પરંતુ જો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં એલોટીનાં હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) સંબંધીત રાજ્યનાં મિલકત ઓનરશીપ કાનુન :- પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા-નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :- પ્રમોટર આ કરાર એલોટીને મોકલી આપે ત્યારથી **૩૦ દિવસ**માં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે એલોટી દ્વારા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત ન કરવામાં આવે તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થશે નહીં.

જો એલોટી આ કરાર **૩૦ દિવસ**માં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સૂચના (નોટીસ) આપશે અને જો **૧૫ દિવસ**માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ પ્રકારનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **સંપૂર્ણ કરાર :-** આ કરારને તેનાં પરિશિષ્ટ સહિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે.

(૨૦) **સુધારા કરવાનો હક્ક :-** બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **આ કરારની જોગવાઈઓ ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ થશે :-** બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ તથા ઉત્પન્ન થતી તમામ જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર મિલકતનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીનાં કિસ્સામાં તમામ બાંહેધરીઓ તેનાં ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

(૨૨) **અલગતા બાબત :-** આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો તે આ કરારનાં હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કાયદા તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) **પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતી :-** જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ કુલ વપરાશ/કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) **વધારાની ખાત્રી :-** બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરીને તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **સહી કરવાનું સ્થળ :-** પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતિ મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેનાં અધિકૃત ઇસમ દ્વારા સહી થયાં પછી અથવા એલોટી તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી થયેથી તથા તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયેથી સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર **સુરત** મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :-** એલોટી અગર પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **સુચનાઓ :-** આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

(૨) પ્રમોટરનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઈનાં પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીએ યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **સંયુક્ત એલોટી :-** જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-** આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડામોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચૂકવવાની રહેશે.

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :- આ કરારની શરતો સંબંધી તથા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોનાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસ્પર સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા :- આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે-તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) લીફ્ટ :-

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૩. સદર લીફ્ટનો ઉપયોગ ફક્ત અને ફક્ત પેસેંજર લીફ્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. માલ-સામન કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહિં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૩૩) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :-

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
૨. કબજો લેતા પહેલા તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે તમો પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

શિડ્યુલ-૧

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડામોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઈટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

(પ્રોજેક્ટવાળી જમીનની વિગત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ ડભોલી** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૩ / પૈકી ૨, થી નોંધાયેલી છે. ૦-૮૫-૯૯ આરે. ચો.મીટર તથા પોત ખરાબાની છે. ૦-૦૫-૦૬ આરે. ચો.મીટર મળી કુલ છે. ૦-૯૧-૦૫ આરે. ચો.મીટર જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૧ (ડભોલી)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૫૧, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ તથા ૫૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે. જે બંને ફાયનલ પ્લોટોનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૭૦૭ ચો.મીટર તથા ૪૬૬૮ ચો.મીટર ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/એ** વાળી **૧૭૦૭ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની જમીન, ઉપર રહેઠાણનાં હેતુ માટે **સત્યમ હાઇટસ** નામથી એ, બી એમ કુલ બે બિલ્ડીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદ્દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૪/૧,

પશ્ચિમે : લાગુ રોડ તેમજ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૧,

ઉત્તરે : લાગુ ટી.પી. નંબર ૫૨,

દક્ષિણે : લાગુ રોડ તેમજ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૧/બી,

શિડ્યુલ-૨

(પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત)

ઉપરોક્ત શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ **સત્યમ હાઇટસ** નામથી એ, બી એમ કુલ બે બિલ્ડીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ જે પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર** ના **..... માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર** વાળી મિલકત, જેનું રેરા મુજબનું **કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ** **ચો.મીટર** તથા **બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ** **ચો.મીટર** છે. મજકુર બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળમાં વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **..... ચો.મીટર** નો સમાવેશ થાય છે. મજકુર મિલકત તેને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સા સહીત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલે દરોબસ્ત.

એથી વિગતનો આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજી-ખુશીથી, અક્કલ-હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ વિના, ધાક-ધમકી વિના, તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલા પક્ષનાંને કરી આપેલ છે, જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે **મતુ તત્રે** **શાખ**

.....
સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે
મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

.....
(સાક્ષીઓની સહી)

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પૈકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	 સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

નોંધણી અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબ ફરજિયાત ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી		
વિગત	ફોટો	ડા.હા.અં.નિશાન

પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :-

શ્રી

X

X.....

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :-

સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે

- મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,

X

X.....

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	ડભોલી	૪૩/પેકી ૨	૫૧	૫૧/એ	સત્યમ હાઇટસ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	 સત્યમ કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે મનસુખભાઈ બાબુભાઈ જાદવાણી,