

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

- : : સાટાખત : : -

[Rera No.]

આજ રોજ તારીખ : - ને વાર :-, માહે:- સને :- ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દીને...

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

નામ :-,

ઉ.આ.વ. :-, ધંધો :-,

રહે. :-,

જોગ લી.

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

શ્રી સર્જન કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી:- [PAN:- ACSFS 6176 M]

જે મહે. સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર GUJ / SRT /(17)42294 થી તારીખ ૦૪/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલ છે. **હેકાણુ:-** એફ.પી. ૭૩, ટી.પી. ૭ (વેસુ-મગદલ્લા), મગદલ્લા, સુરત ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...

દામજીભાઈ ભીમજીભાઈ કેવડીયા,

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

હેકાણુ:- ૧૪, મણીનગર સોસાયટી, નારાયણનગર પાછળ, કતારગામ, સુરત.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

(હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર “પહેલાપક્ષના”, “એલોટી”, “વેચાણ રાખનાર”, “ખરીદનાર”, “વેચાણ લેનાર” તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર “બીજાપક્ષના”, “આયોજક”, “વેચનાર”, “પ્રમોટર”તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ આયોજક તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે “પક્ષકારો” તથા વ્યક્તીગત રીતે “પક્ષકાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

જત અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

- :: સાટાખતની શરતો :: -

(૧) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલ જમીન ઉપર “શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨” ના નામથી યોજનાનું બીજાપક્ષનાએ ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે અને “શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨”ના નામથી યોજનામાં આયોજીતનીચે શિડયુલમાં-૧ માં જણાવેલ ઓપન પ્લોટ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલું છે. જેને હવે પછી સરળતા ખાતર “પ્લોટ”, “યુનિટ”, “મિલકત”, “વેચાણ આપેલ મિલકત”, “સદરહુ મિલકત”તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શીડયુલ-૧ માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડયુલ-૨ માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવીધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડયુલ-૩ માં સમગ્ર “શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨” યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(૨) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલ વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. મજકુરમિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલી છે, જે કિંમતમાં નીચે ૨-એ માં દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

૨-એ) સદરહુવેચાણઆપેલ પ્લોટ સાથે ચો.મી. રોડ-રસ્તા તથા સી.ઓ.પી. માંથી એલોટીને ફાળે પડતો વગર વહેંચાયેલો હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે. જે વણવહેંચાયેલ જમીનની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૩) સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર -બીજા પક્ષનાએ તમો લખાવી લેનાર પહેલા પક્ષનાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી બાનાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

- :: ચુકવેલ અવેજની વિગત :: -

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧.				
કુલ રકમ રૂપિયા				

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનાર - બીજા પક્ષનાને તમો લખાવી લેનાર - પહેલા પક્ષનાએ આજ દીન સુધીમાં ચુકવેલ છે. સદરહુ મિલકતના અવેજની કુલ રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર - પહેલા પક્ષના સભ્યએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

એ. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકીંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

બી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

સી. વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ યોજનાની કંપાઉન્ડ વોલનું બાંધકામપુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડી. વેચાણ લેનારે કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે યોજના રોડ-રસ્તા, ગેટ વગેરેબાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઈ. વેચાણ લેનારે બાકી રહેતો અવેજ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૪) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા ઠરાવેલી નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકતના ટાઈટલ પહેલા પક્ષનાએ જાતે પોતે તથા જાણકાર ઇસમ પાસે જોઈ જોવડાવી તપાસી કરાવડાવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાના શિડ્યુલવાળી જમીન સંબંધીત હક્ક, હિત, સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે અને તેની ખાત્રી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરાવેલી છે અને બીજા પક્ષના સદરહુ યોજાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે તેમજ બાંધકામ કરવા અધિકૃત અને સક્ષમ છે.

(૫) સદરહુ જમીન(૧)દસ્તાવેજ ૩૪૨૪, થી તા.૦૮/૦૩/૨૦૧૬ તથા (૩) રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૪૨૮, તા.૦૮/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની રૂએ બીજા પક્ષના કાયદેસરના માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છે અને તેની રૂએ બીજા પક્ષના હક્કદાર છે.

(૬) સદરહુ યોજનામાં બીજા પક્ષનાએ ૨૪- પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. અને પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે પાસ થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

(૭) સદરહુયોજના “રેરા” હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન નં.---**થીતા.---/--/----**ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે સામેલ છે.

(૮) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષના આયોજક દ્વારા એલોટીને શિડ્યુલવાળી યોજનાની જમીનને લગતા તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો તેમજ આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનો અને વિગતવાર લખેલી ખાસહકીકતો કે જે આયોજકના આર્કિટેક્ટ તેમજ જે તે અધિકૃત વ્યક્તિઓ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જેનો ઉલ્લેખ “રેરા” (REAL ESTATE REGULATION AND DEVELOPMENT ACT- 2016) એક્ટમાં કરવામાં આવ્યા હોય, (REAL ESTATE REGULATION AND DEVELOPMENT ACT- 2016 કે જેને હવે પછી સરળતા ખાતર “રેરા”, “સદર કાયદો”, “RERA” તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે.) અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી આયોજક દ્વારા એલોટીને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને ચાને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષના આયોજકે યોજના માટેના પ્લાનો મંજૂર કરાવી તેમજ તે મુજબ પ્લોટીંગ પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલીકાએ તા.૧૪/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ નં.002LD21220258, થી આપેલ છે. તેમજ આ સાથે બીજા પક્ષના પહેલાપક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં “રેરા” કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં “રેરા” એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ આયોજક ફેરફાર કરી શકશે.

(૧૦) બીજા પક્ષના આયોજક પાસેથી પહેલા પક્ષનાએ માંગણી કરવાથી જમીનના પ્લાન તેમજ યોજનાનું સ્પેશીફિકેશન તેમજ બીજા પક્ષનાના આર્કિટેક્ટ લાભુભાઈ વી. વાઘાસીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તથા “રેરા” એક્ટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમો એલોટી ચાને કે પહેલા પક્ષનાએ તપાસેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(૧૧) બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર શીડ્યુલ-૩ માં વર્ણન કરવામાં આવેલ જમીન ઉપર જે સુચિત “શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨” યોજનાનું આયોજન કરી ખુલ્લા પ્લોટ પાડવામાં આવેલ છે. તેની આયોજકના જાણવા તથા માનવા મુજબ કોઈપણ કોર્ટના મનાઈદુકમ નથી. તેમજ સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજૂરી ચાલુ અને અમલમાં છે. તેમજ આયોજકે સદર યોજના વાળી જમીન બાબતે કોઈપણ ગ્રાહીત વ્યક્તિ કે, પક્ષકાર સાથે વેચાણ કરાર કરેલ નથી. તેના માલીકી બાબતે તેમજ ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ દફતરના તમામ ઉતારા અને દસ્તાવેજોની અધિકૃત નકલો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ રાખનાર દ્વારા પોતે જાતે તથા તેમના કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિ પાસેથી સંપૂર્ણ રીતે તે તમામ દસ્તાવેજો વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે. અને તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

(૧૨) આ કરારમાંવેચાણ આપેલ પ્લોટેડ એરિયાનો અર્થવેચાણ રાખેલ મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશયોગ્યક્ષેત્રફળ છે તેમજ તમામ યુનિટ હોલ્ડરના સહીયારા વપરાશના રોડ-રસ્તા તથા ખુલ્લી જગ્યાનાક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહીં તે હકીકત એલોટી તથા આયોજક બંને કબુલ રાખે છે.

(૧૩) વેચાણ આપેલ શિડયુલ-૧ માં જણાવેલ મિલકત/યુનિટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, કંપાઉન્ડ વોલ, રોડ-રસ્તાના બાંધકામના ખર્ચોઓ યોજાનાનાસામાન્ય વિજળીકરણ તથાઆયોજનામાં તથા બેઝીક કોમન ફ્રેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝની સુવીધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે જે હકીકત પહેલા પક્ષના કબુલ રાખે છે. પરંતુ એલોટી પોતાના વેચાણ રાખેલ યુનિટ/પ્લોટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ડ્રેનેજ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો આયોજકે તે રકમ ચુકવીને જોડાણો લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા આયોજકને ચુકવી આપશે તેવી બાંહેધરી એલોટી આયોજકને આપે છે અને જો તે રકમ એલોટી આપવામાં મોડુ કરે કે ઇન્કાર કરે તો આયોજક દસ્તાવેજ કરી આપવાનો ઇન્કાર કરી શકશે સહી.

(૧૪) શિડયુલ-૧ માં જણાવવામાં આવેલ ચાને કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલપ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. રહેશે, જેની કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫) આ કરારમાં ઉપર નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં વધારો કરી શકાશે નહીં પરંતુ અપવાદરૂપ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે અથવા વખતોવખત અને સંજોગોવશાતજે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે ચા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસર વધારો આથી એલોટી આયોજકને ચુકવવાનું કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૬) એલોટી દ્વારા આયોજકોને ઉપર પેરા-૨ માં નક્કી થયા મુજબ પેમેન્ટની ચુકવણીમાં જેચેક/ડ્રફ્ટ આપવામાં આવશે તે “શ્રી સર્જન કોર્પોરેશન”એક ભાગીદારી પેટીની તરફેણમાં ચુકવવાનો રહેશે. જો એલોટી નિર્ધારિત સમયમાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ટીલ કરે તો ચુકવવાપાત્ર રકમઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા એલોટી જવાબદાર રહેશે. પરંતુ સોદો રદ કરવો કે વ્યાજ વસુલવું તે અંગેનો નિર્ણય કરવાનો હક્ક આયોજકનો રહેશે.

(૧૭) જી.એસ.ટી., કરવેરા તથા અન્ય વેરોઓ વિગેરે જે સંબંધીત ચુકવવાના હોય તે આયોજક કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના પ્લોટ સંબંધીત કરવેરાનો વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થશે નહીં.

(૧૮) સામાન્ય સુવીધામાં તથા સામાન્ય વપરાશમાંતેમજ રાસુકા વપરાશના વિસ્તારમાં એન્ટ્રસ ગેટ, કોમન ઇલેક્ટ્રીફીકેશન, સ્ટ્રીટ લાઇટવિગેરે તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

(૧૯) આયોજક દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા/કંપનીના કાયદા/એસોસિએશન/ મંડળીમાં આયોજકયોજનાનું જે નામ આપે તે મુજબ યોજનાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની નોંધણી માટે અરજી/ડેકલેરેશન તથા જરૂરી કાગળ એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે એલોટીએ તમામ અરજી, સોગંદનામા, જરૂરી દસ્તાવેજો તેમજ કાગળો મોકલ્યેથી ૭ દિવસમાં સહી કરીઆયોજકને પરત કરવાના રહેશે. જેથી આયોજક તે અરજી વિગેરેની કાર્યવાહી એલોટી સહિત યુનિટ હોલ્ડરોની સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે.જો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મુસદ્દાફી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં અને તેવા નિયમો એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) આથી એલોટી પાસેથી વ્યાજબી લેણાપાત્ર હોય કે, કોઈપણ આ કરારમાં જણાવેલી રકમ વસુલ કરવા કે, સરભર કરવા માટે એલોટી આયોજકને આથી બાંહેધરી આપે છે અને તે માટે આયોજકને અધિકૃત કરે છે. આયોજક પોતાની વિવેકબુદ્ધી અનુસાર તેવી કોઈપણ રકમ સરભર કે, વસુલ કરી શકશે અને તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો, માંગણી કે, સુચના આયોજકને આપી શકશે નહીં.

(૨૧) સમય આ કરારમાં અગત્યનું તત્વ છે. આયોજકે યોજના સમયસર પરીપુર્ણ કરવાની રહેશે અને યોજના પરીપુર્ણ થયેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને પ્લોટના કબજાની સોંપણી તમામ લેણી રકમ મળ્યેથી કરી શકશે તેમજ એલોટીઓના એસોસિએશનને સામાન્ય સુવિધાઓની સોંપણી કરી આપશે. પરંતુ એલોટીએ પણ નિયમીત રીતે આયોજકને હપ્તાની રકમ તેમજ અન્ય દેવા પાત્ર રકમ સમયસર ચુકવી આપેલી હોવી જોઈએ. પરંતુ જો યોજના પુરી થઈ ગઈ હોય અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં સરકારી વહીવટ કારણોસર કે, અન્ય કારણોસર ટીલ થાય તો આયોજક એલોટીને કબજો સંભાળી લેવા માટે જાણ કરશે અને તે સંજોગોમાં જે કાંઈ અવેજ બાકી હોય તે તમામ અવેજ, ટેક્સ, મેઈન્ટેનન્સ, જુદા-જુદા સરકારી વેરાઓ, ખર્ચ, વોટર ચાર્જતેમજ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નોંધણીફી, કાયદાકીય ખર્ચા, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચની રકમ વિગેરે ચુકવવા પાત્ર તમામ રકમો એલોટીએ આયોજકને ચુકવી આપી તરત જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. લેણાપાત્રકોઈપણ રકમ આયોજકને ચુકવવાની બાકી હોય તો તે સંજોગોમાં આયોજક કબજો સોંપણી કરવા તેમજવેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઇન્કાર કરી શકશે.

(૨૨) વેચાણ આપેલ પ્લોટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી એલોટીને લેખીત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ કરી બાંહેધરી આપી તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ બાકી રહેતી રકમો તથા દસ્તાવેજો સહી કરી દિન-૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે, કબજો નહીં લે તો જોગાવઘ પ્રમાણે એલોટી દિન-૧૫ બાદ લાગુ પડતામેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે જરૂરી ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી એલોટી ઉપર શરૂ થશે. તેમજ જ્યારે એસોસિએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટી તેવા મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેના ખર્ચા આયોજકને ચુકવી આપશે અને એસોસિએશન અથવા મંડળોની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

રચના થયેથીઆયોજકે લીધેલી તેવી રકમએસોસીએશનમાં કે, મંડળીમાં તબદીલ કરી દેવાની રહેશે અને આયોજક તેવા મેઈન્ટેનન્સ તેમજ વ્યાજ વિગેરેની રકમ દર મહિને વસુલ કરી શકશે સહી.

(૨૩) એલોટીએ યોજના અંગેની તમામ વિગતો, સ્પેસીફિકેશન વિગેરે જોયેલ છે તથા દસ્તાવેજો/જરૂરી કાગળોનો એલોટીએ સ્વીકારકરેલ છે તેમજ આયોજકે એલોટીને મંજૂર પ્લાન પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લોટો પૈકી શિડયુલ-૧ માં જણાવ્યા મુજબનું સુચિત પ્લોટ વેચાણ કરેલ છે.

(૨૪) આયોજકે વેચાણ આપેલ મિલકતતનો કબજો એલોટીને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩સુધીમાં સોંપીદેવાનો રહેશે. જો આયોજકે ઠરાવેલા સમય પ્રમાણે યોજના સંપૂર્ણ કરવામાં યાને કે, વેચાણ આપેલ મિલકતનોકબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તે સંજોગોમાં જો એલોટીએ પોતાનો સોદો રદ ન કરવોહોય તો આયોજક કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી આયોજકે સ્વીકારેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+૨% ના દરે વ્યાજ આયોજકે એલોટીને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ જો એલોટી અવેજના કે અન્ય દેવા પાત્ર રકમ આયોજકને ચુકવવામાં ટીલ કરે તો તે સંજોગોમાં જે સમયમાં ચુકવવાની હોય તે તારીખથી વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+૨% ના દરે વ્યાજ એલોટી પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા બાદ / રોડ રસ્તા કે કોમન એમીનીટીઝનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદખરીદનારને સોંપવામાં આવેલ આખરી પ્લોટ એરીયાની વેચાણ આપનાર પુષ્ટી કરશે તથા ૩% નીમર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમઅધિકારી/ આર્કીટેક્ટશ્રી દ્વારાઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર / કમ્પલીશન પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. પ્લોટ એરીયાની વેચાણ આપનાર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. પ્લોટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની વેચાણ આપનાર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ પ્લોટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા પ્લોટ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે એસ.બી.આઈ. ના એમ.સી.એલ.આર.+૨% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. ખરીદનારને જે મિલકતનો પ્લોટએરીયામાં વધારો હશે તો વેચાણ આપનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણીકરશે.આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારમાં અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

જો લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ, રો-મટીરીયલ્સની અછત, પાણીની અછત, હુલ્લડ, તોફાન અથવા કુદરતી આફત, મહામારી, અકસ્માતના કારણે સ્થાવર યોજનાનોનિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય અથવા સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે, જાહેરાતના કારણે મોડું થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં સમયમર્યાદામાં આયોજક વધારો કરવા માટે હક્કદાર રહેશે અને તેવી વધારેલી સમયમર્યાદાના કારણે એલોટી કોઈપણ જાતનું વ્યાજ, ખર્ચ કે નુકસાનની રકમ આયોજક પાસેથી માંગવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં. તેમજ કુદરતી આફતના કારણે યોજનાનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો એલેટમેન્ટ રદ થયેલ ગણવામાં આવશે અને રદ થયાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં આયોજકે અવેજ પેટે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

મેળવેલી રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને રકમ પરત મળ્યાથી એલોટીએ આયોજક વિરૂદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો કે, કલેધમ કરવાના રહેશે નહીં અને આયોજક આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથાબાંહેધરીમાંથી મુક્ત ગણાશે સહી.

(૨૫) એલોટી નક્કી થયા પ્રમાણે સતત ત્રણ હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો આયોજકપોતાની વિવેક બુદ્ધી પ્રમાણે એલોટીને નોટીસ આપી નોટીસનો અમલ એલોટી નહીં કરે તો આયોજક કરાર રદ કરી શકશે. તેમજ આયોજક એલોટીની તરફેણમાંવેચાણ આપેલ મિલકતની ફાળવણી રદ કરી શકશે અને બુકીંગ રકમ તેમજ આયોજકને થયેલ નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ તથા આયોજકે જો કોઈ રકમ લેવા પાત્ર હોય તે બાદ કરી એલોટીને બાકીની રકમ કરાર રદ થયાના દિન-૯૦ માં પરત કરવાની રહેશે.

(૨૬) આયોજક કે એલોટી દ્વારા કોઈપણ આ કરારમાં જણાવેલ સંજોગોમાં અથવા અન્ય સંજોગોમાં નોટીસઆપી અથવા અન્ય રીતે અથવા શરતભંગના કારણે સોદો રદ થાય તે સંજોગોમાં પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરાર ચાને કે સાટાખત વગેરે પણ આપોઆપ રદ થાય અને તે વખતે આયોજક જે તે યુનિટ અન્ય ગ્રાહકને વેચાણ આપવા હક્કદાર રહેશે અને તે સંજોગોમાં નવા ગ્રાહક કે આયોજક વિરૂદ્ધ એલોટી કોઈપણ પગલા લેવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૨૭) રેરા એક્ટની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી યોજનામાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ ચાને કે, આ કરાર રાખીપ્રતિષ્ઠા, સ્વેચ્છાએ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા હક્કદાર રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં એલોટીએઆયોજકને તે મુજબની દરખાસ્ત મુક્યેથી આયોજક એલોટમેન્ટમાટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે અને અનામતની રકમ પ્રોસેસ ચાર્જ તથા નુકશાનીની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ આયોજક રદ કર્યાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં વ્યાજ કે નુકશાનની માંગણી વગર પરત કરશે.

(૨૮) સમગ્ર “શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨” યોજનામાં દરેક પ્લોટ હોલ્ડરો માટે કોમન સગવડ કરવામાં આવેલ છે. યુનિટ હોલ્ડરોએ કે પહેલા પક્ષનાઓએ યોજનામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. કે રાસુકીવપરાશની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી.

(૨૯) આ લેખથી એલોટી આયોજકને નીચે મુજબની બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે અને બંધાય છે. જેના અમલ રજીસ્ટર્ડવેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધી તથા ત્યારબાદ લાગુ પડે તે રીતે એલોટીએ કરવાનો રહેશે.

૧.) મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના પ્લોટનો પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

૨.) એલોટી પોતાના પ્લોટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીનીબેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે યોજનાના કોઈપણ સામાન્ય કે સહીયારા વપરાશના હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં ખર્ચ પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૩.) મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે. મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી સ્થિતિમાં રાખશે, કોઈ કાયદા કે, કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે યોજનામાં બદલાવ કે, ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. યોજનાને કે સહીયારી મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકાશે નહીં, તેની કંમ્પાઉન્ડ વોલ, ગટર અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં સારી રીતે રાખવાનું રહેશે.

૪.) પ્લોટને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ,આયોજક દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(૩૦) આથી એલોટી કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે કે યોજનાના યુનિટ હોલ્ડરો એટલે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીસ તેમજ ફેસિલીટીઝના વપરાશનો હક્ક એલોટીનો રહેશે. તેમજ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નક્કી થયેલ શરતો તથા ઠરાવોનું પાલન એલોટી દ્વારા કરવામાં આવશે.

(૩૧) તેમજ એલોટી દ્વારા આથી બાંહેધરી આપવામાં આવે છે કે આયોજક/મેઈન્ટેનન્સએજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તેમના એજન્ટ કે અધિકૃત વ્યક્તિઓને રાસુકા વપરાશની જગ્યાઓમાં એટલે કે કોમન વિસ્તાર, રોડ-રસ્તા વિગેરે તથા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં એટલે મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટેના હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી, મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં અનિવાર્ય સંજોગો સિવાય કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે યોજનામાં પ્રવેશ આપશે.

(૩૨) એલોટીએ વેચાણ લીધા બાદ વેચાણ રાખેલ પ્લોટમાં બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાંસાચવણી પોતાના ખર્ચે તથા તે બાબતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધિકારી પાસેથી જે કાંઈ પરવાનગી લેવાની હોય કે જે કાંઈ નિયમો તે તમામ નિયમોનું એલોટીએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે વેચાણ રાખેલ પ્લોટમાં એલોટીએ કોઈ પણ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરી શકાશે નહીં. જો તેમ છતાં જો નિયમો, કાયદા કે હુકમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવે તો તે માટેની જવાબદારી, નુકશાન, ખર્ચઅને પરિણામ એલોટીના શીરે રહેશે. ભવિષ્યમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને કે એસોસીએશન/સોસાયટીને અડચણરૂપ થાય કે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

ખલેલ પહોંચે તે રીતે કોઈ પણ કનેક્શનો કે વાયરો કે પાઈપલાઈનો પસાર કરવાની રહેશે નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવશે તો તે અંગે થયેલ નુકશાન કે હાનિનીજવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ તે સંજોગોમાં એસોસીએશન/સોસાયટી જે કોઈપણ પગલા ભરે તે એલોટીને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૩) એલોટી દ્વારા સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો તેમજ આ યોજના માટે બનાવવામાં આવેલ ખાસ નિયમો તથા બાબતોની જવાબદારી તથા તેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી આ સાટાખત કરેલ છે તેમજ વધુમાં એલોટી બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ લીધેલ યુનિટ સંબંધીત જે તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાત અધિગ્રહણ, માંગણી વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તો તે એલોટીએ પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(૩૪) આ કરાર કર્યા બાદ આયોજક વેચાણ આપેલ યુનિટ ગીરો મુકી શકશે નહીં કે તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહીં પરંતુ જો તેવો કોઈ ગીરો કે બોજો આયોજક દ્વારા કરવામાં આવે તો એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં અને તે ગીરો કે બોજો આયોજકે પોતાના ખર્ચે દુર કરવાનું રહેશે.

(૩૫) જ્યાં સુધી આ કરાર ઉપર બંને પક્ષકારો સહી કરી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ એલોટીના ખર્ચે નોંધણી નહીં થાય ત્યાં સુધી આ કરારની શરતો આયોજકને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. તેમજ જો એલોટી આ કરાર કર્યા બાદ જણાવેલ પેમેન્ટ ચુકવે નહીં અથવા તો એલોટીએ ચુકવેલ પ્રથમ ચેક/ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ નકારાય તો તે સંજોગોમાં પણ આ કરારની શરતો આયોજકને બંધનકર્તા રહેશે નહીં અને તે સંજોગોમાં જ્યાં સુધી બંને પક્ષકારો ફરીથી સદર કરાર બંનેની સહીથી અમલમાં ન મુકે ત્યાં સુધી સદર કરાર બિનઅમલી બનશે તેનો કોઈ અમલ કરી કરાવી શકશે નહીં.

(૩૬) આ સાટાખત/કરારમાં પક્ષકારો એકબીજાની સંમતીથી સુધારો વધારો કે ફેરફાર લેખીતમાં જ કરી શકશે સહી.

(૩૭) આ કરાર તેમજ તેની શરતો બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી રીતે સમજવામાં આવેલ છે તેમજ કબુલ રાખવામાં આવેલ છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ તથા તેની રૂએ યોજના સંબંધીત ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ તથા જવાબદારીઓ ઉત્તરોત્તર એલોટીઓને લાગુ પડશે. એટલે કે એલોટી જો અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સદર મિલકત તબદીલી કરવાના કિસ્સામાં આ કરારમાં એલોટીએ આપેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો પણ વેચાણ સાથે નવા ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને ઉત્તરોત્તર નવા ખરીદનારે પણ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૮) Severability

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદખાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારનીતે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૯) જ્યારે જ્યારે પ્રમાણસર ખર્ચ યુનિટ હોલ્ડરોએ ભોગવવાનો આવે તે વખતે વેચાણ આપેલયુનિટની પ્લોટના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચની ગણતરી કરી ઠરાવ્યા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે અથવા જે તે વખતે પ્રવર્તમાન સોસાયટી/એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૦) સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન બાંધકામ એટલે કે, કંપાઉન્ડ વોલ, મેઇન ગેટ, રોડ-રસ્તા ના કોમન બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતી રહી ગઈ હોય તેવા કીસ્સામાં એલોટી તેમના પ્લોટનો કબજો મેળવ્યેથી ૫-વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શક્ય હોય તો તેવી ખામી પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે. પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતી કે ખામી એલોટીની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતી દુર કરવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહીં. એવી ખામીઓ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે જે પ્રમોટરના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૪૧) આયોજક અને એલોટી વચ્ચે જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો વખત આવે અથવા તે પહેલા જો કોઈ લખાણ, સુધારાનો કરાર કે અન્ય લખાણ કરવાનું થાય તો તે સહી કરવાનું સ્થળ આયોજક દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે અને નોંધણીના સમયે લાગુ પડતી સબ-રજીસ્ટ્રારકચેરીએ જરૂરી પક્ષકારોએ હાજર રહેવાનું રહેશે તેમજ રજીસ્ટર્ડવેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આયોજક દ્વારા અથવા તેના અધિકૃત વ્યક્તી દ્વારા લાગુ પડતી સબ-રજીસ્ટ્રારકચેરીમાં સહી કર્યાની કબુલાત આપશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહીમાં જ્યાં જ્યાં આયોજકની જરૂરીયાત પડે ત્યાં ત્યાં આયોજક કે તેના અધિકૃત વ્યક્તીએ સહી તથા હાજરી આપવાની રહેશે.

(૪૨) આ કરારમાં એલોટી અને આયોજકના નામ સાથે સરનામા પણ લખેલા છે અને તે સરનામા ઉપર પક્ષકારોએ પત્ર વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. તેમજ આ કરાર થયા બાદ સદર સરનામાઓમાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા આયોજકે એકબીજાને તે અંગેની જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર નિષ્ફળ જાય તો તે સંજોગોમાં સદર સરનામાઓ ઉપર કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર યોગ્ય રીતે જે તે પક્ષકારને મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે. જો કોઈ સંજોગોમાં જો એકથી વધુ જોઈન્ટ એલોટી હોય તે કિસ્સામાં જેનું નામ પ્રથમ હોય તે એલોટીને તેણે આપેલ સદર સરનામું પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે વખતે તમામ હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે પત્ર કે ટપાલ મોકલવામાં આવી છે તેવું ગણાશે.

(૪૩) આ કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ખર્ચ, ડ્રાફ્ટીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેશનરી ખર્ચ, નોંધણી ફી, તથા સોદા દરમ્યાન કરવા પડતા અન્ય કોઈ કરાર કે કાર્યવાહી અંગેથયેલ ખર્ચતેમજ તમામ લીગલ કોસ્ટ, એલોટીએ ભોગવવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

(૪૪) આ કરાર તથા તેમાં થયેલી શરતો સંબંધે ઉત્પન્ન થનાર કોઈ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા, સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે (Real Estate Regulation And Development Act-2016) એક્ટ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમનો હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૪૫) સદરહુ મિલકતનો કબજો આ સાટાખતની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવેલનથી અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને રજીસ્ટર્ડવેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૪૬) સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાએ આ સાટાખતની રૂએ અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, તબદીલી કરાવવાની રહેશે નહીં પરંતુ એલોટીના હક્કોને બાધ ન આવે તેવી રીતે આયોજક યોજના, પ્લોટનુંવેચાણ કરી શકશે તેમજ પોતાના હક્કો તબદીલ કરી શકશે.

(૪૭) સદરહુ મિલકતના વેચાણ બાબતે પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ કેટલીક વધારાની શરતોજણાવેલી છે, જેનો ઉલ્લેખ રજીસ્ટર્ડદસ્તાવેજમાં કરવામાં આવશે. તે શરતો પણ પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેને આઘીન હાલનો સાટાખત કરી આપેલ છે.

(૪૮) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગેના આ સાટાખતની સ્ટેમ્પ ફી, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી., વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રજીસ્ટર્ડવેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ફી, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી., રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુષંગિક ખર્ચ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે સહી તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

(૪૯) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

- :: શીડયુલ - ૧ :: -

- :: વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત :: -

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટીના મોજે ગામ મગદલ્લા ના જુના રેવન્યુસર્વે નં.૨૪, નવા રેવન્યુસર્વે નં.૧૯/ પૈકી ૨ થી નોંધાયેલ જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૭ (વેસુ-મગદલ્લા) લાગુ પડતાં તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૩ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષે.૯૬૯૯ ચો.મી. પૈકી સબ-ડીવીઝન નં.૧, વાળી જમીન, જેનું ક્ષે. ૬૨૭૫ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨” નામના ઓળખાતી સોસાયટીમાં ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી ખુલ્લા પ્લોટ નં. વાળી જમીન, જેનું ક્ષે. ચો.મી. છે. તે તથા કોમન વપરાશના ફાળે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીન, જેનું ક્ષે. ચો.મી. છે. તે જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

મજકુર પ્લોટની ચતુ: દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

- : : શીડયુલ - ૨ : : -

- : : રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાની વિગતો : : -

- આર.સી.સી. રોડ,
- કંમ્પાઉન્ડ વોલ,
- એન્ટ્રસ ગેટ,
- સી.ઓ.પી.માં એક બોરીંગ પોઇન્ટ,
- પાણીની લાઇન (ઇન્ટરનલ રોડ માંથી અંડર ગ્રાઉન્ડ)
- ડ્રેનેજલાઇન (ઇન્ટરનલ રોડ માંથી અંડર ગ્રાઉન્ડ)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

- : : શીડ્યુલ - ૩ : : -

- : : સમગ્ર યોજનાની વિગત : : -

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટીના મોજે ગામ મગદલ્લા ના જુના રેવન્યુસર્વે નં.૨૪, નવા રેવન્યુસર્વે નં.૧૯/ પૈકી ૨ થી નોંધાયેલ જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૭ (વેસુ-મગદલ્લા) લાગુ પડતાં તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૩ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષે.૯૬૯૯ ચો.મી. પૈકી સબ-ડીવીઝન નં.૧, વાળી જમીન, જેનું ક્ષે. ૬૨૭૫ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત “શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨”નામના ઓળખાતી સોસાયટીમાં રહેણાંકના હેતુથી કુલ “૨૪” ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. તે જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

મજકુર આખી યોજનાની ચતુ: દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-લાગુ ફા.પ્લોટ નં.૭૩ પૈકી વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમ :-લાગુ ફા.પ્લોટ નં.૧૩૫ તથા ૭૨વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તર :- લાગુરોડ આવેલ છે.

દક્ષિણ :-લાગુ ફા.પ્લોટ નં.૭૫ વાળી જમીન આવેલ છે.

એણી વિગતનો આ સાટાખત અમો બીજા પક્ષનાઓએ તન-મન અને મગજની સંપૂર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકીઅને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અક્કલ-હોશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી-સમજી વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે અમો બીજા પક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ એક્ઝીક્યુટર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ,તત્રે શાખ

(બીજા પક્ષનાની સહી)

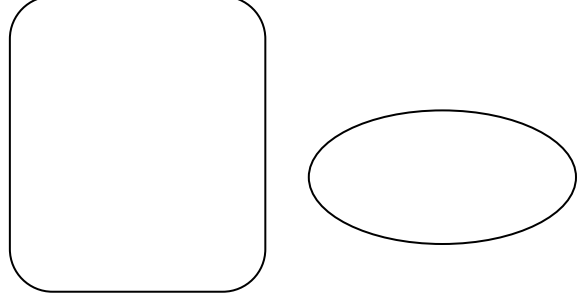
(શ્રી સર્જન કોર્પોરેશન - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા
ભાગીદાર તરીકે દામજીભાઈ ભીમજીભાઈ કેવડીયા,)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સાટાખત
મોજે ગામ	મગદલ્લા
સર્વે નંબર	૧૯/૨,
ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૭ (વેસુ-મગદલ્લા)	
એફ.પી નં. ૭૩,	
પ્રોજેક્ટનું નામ	શ્રી સર્જન બંગ્લોઝ-૨
પ્લોટ નંબર	
ક્ષેત્રફળ	ચો.મીટર

પહેલા પક્ષના :-

નામ

.....



બીજા પક્ષના:-

શ્રી સર્જન કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેટી,
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટ કરતા
ભાગીદાર તરીકે દામજીભાઈ ભીમજીભાઈ કેવડિયા,

.....

