-:: કબજા વગરનું સાટાખત ::-

વિક્રમ સંવત : ૨૦૭૮ ના ને, વાર : વાર, તારીખ : મી, માહે : , સને : ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને...

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

શ્રી **(PAN :)**

ઉ.આ.વ.: , ધંધો : , જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી :

જોગ લિ...

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

(૧) રોશનીબેન કનૈયાલાલ ફુધનાવાલા

ઉ.આ.વ. : , ધંધો : , જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી :

(૨) નિર્મળસિંહ મહેન્દ્રસિંહ ગોહિલ

ઉ.આ.વ. : , ધંધો : , જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી :

જત આજરોજ હમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાઓને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે..

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કામરેજ તાલુકાનાં **મોજે ગામ : વાવ**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૩૪/૧, જેનો રી-સર્વે બાદ **નવો બ્લોક નંબર : ૬૪૧** (જુનો બ્લોક નંબર : ૫૩૮/બ) વાળી જમીન કે જેને સીટી સર્વે કચેરી : સુરત-૩, સીટી સર્વે વોર્ડ : વાવ (બિનખેતી), શીટ નંબર : NA૯૯, **સીટી સર્વે નંબર : NA૬૪૧** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦,૦૧૧ ચો.મી. છે તે બિનખેતી થયેલ જમીન હમો બીજા પક્ષના યાને રોશનીબેન કનૈયાલાલ ફુધનાવાલા તથા નિર્મળસિંહ મહેન્દ્રસિંહ ગોહિલ હાલના માલીક મુખત્યાર કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા છે.

સદરહું જમીન તેના માલિક જગદીશભાઇ બાલુભાઇ પાસેથી સદરહું જમીન હમો બીજા પક્ષના પૈકી નંબર : ૦૧ યાને રોશનીબેન કનૈયાલાલ ફુધનાવાલા તથા હરપાળદેવસિંહ મોહનસિંહ રાણાએ વેચાણ રાખેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર (કામરેજ) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૨૧૮૬ થી તારીખ : ૩૦/૦૩/૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ. જે વેચાણ

અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૭૧૯૯ થી તારીખ : ૨૪/૧૨/૨૦૧૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૦૪/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રી-સર્વે સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ રેકર્ડનું પ્રાંત અધિકારીશ્રી, કામરેજ પ્રાંત દ્વારા હુકમ નંબર : એ.ડી.એમ./રેકર્ડ/પ્રમોલગેશન/૨૦૧૭ થી તારીખ : ૨૭/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ પ્રાંત અધિકારીશ્રી, કામરેજ પ્રાંત દ્વારા તમામ રેકર્ડની ચકાસણી કરી હુકમ નંબર : જમીન રી-સરવે/પ્રમોલગેશન/વાવ/૧૮ થી તારીખ : ૧૧/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ રી-સર્વે સંબંધી રેકર્ડનું પ્રમોલગેશન કરી આખરી કરવામાં આવેલ. જે અન્વયે સદર બ્લોક નંબર : ૫૩૮/બ ને નવો બ્લોક નંબર : ૬૪૧ ફાળવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકકપત્રકે નોંધ નંબર : ૮૪૨૧ થી તારીખ : ૧૫/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ, અને જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. અને એ રીતે સદરહુ જમીન કે જેનો બ્લોક નંબર : ૫૩૮/બ વાળી જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૦૦-૦૦ ચો.મી. તેનો રી-સર્વે બાદ **નવો બ્લોક નંબર : ૬૪૧** ફાળવવામાં આવેલ અને તે મુજબ તેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૦૦-૧૧ ચો.મી. થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલિકો પૈકી હરપાળદેવસિંહ મોહનસિંહ રાણાએ પોતાના હિસ્સાની ૨૪% યાને ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૨૪-૦૨ ચો.મી. જમીન હમો બીજા પક્ષના પૈકી નંબર : ૦૨ યાને નિર્મળસિંહ મહેન્દ્રસિંહ ગોહિલને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર (કામરેજ) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૬૬૬૨ થી તારીખ : ૦૧/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૮૮૮૬ થી તારીખ : ૧૫/૦૬/૨૦૨૧ નાં રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૧૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું બ્લોક નંબર : ૬૪૧ વાળી ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૧૧ ચો.મી. જમીનને બિનખેતી માટે મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાને ઓનલાઇન અરજી કરતાં, તેમના હુકમ નંબર : ૬૫/૨૨/૦૮/૦૩૬/૨૦૨૨ યી તારીખ : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે બીનખેતી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૯૦૦૨ થી તારીખ : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ નાં રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૧૯/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૦૦-૦૦ ચો.મી બીનખેતીની જમીનને સીટી સર્વેમાં દાખલ થતાં બિનખેતીનુ ક્ષેત્રફળ ૭/૧૨ ના પાનિયામાંથી કમી કરી અને સીટી સર્વે કચેરી : સુરત-૩, વોર્ડ વાવ(બીનખેતી), શીટ નંબર : NA૯૯, સીટી સર્વે નંબર : NA૬૪૧ ફાળવવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ માં હકક પત્રકે નોંધ નંબર : ૯૦૦૩ થી તારીખ : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ નાં રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૧૯/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ અને એ રીતે રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ નુ પાનીયુ ખેતીની જમીન તરીકે બ્લોક નંબર : ૬૪૧, ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૧-૦૦-૦૦ ચો.મી. તથા બિનખેતીની જમીનનુ પાનીયુ સીટી સર્વે કચેરી : સુરત-૩, વોર્ડ વાવ (બીનખેતી), શીટ નંબર : NA૯૯, સીટી સર્વે નંબર : NA૬૪૧ થી અસ્તિત્વમાં ચાલી આવેલ છે.

તેમજ, હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું બ્લોક નંબર : ૬૪૧ વાળી જમીનમાં પ્લાન મંજુર માટે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ સુરતનાને ઓનલાઇન અરજી કરતા તેમની રજાચિઠ્ઠી નંબર : ૧૧૧૬LD૨૨૨૩૦૦૨૮ થી તારીખ : ૨૦/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ ખુલ્લા પ્લોટો અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ.

આમ, **મોજે ગામ : વાવ**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૩૪/૧, જેનો રી-સર્વે બાદ **નવો બ્લોક નંબર : ૬૪૧** (જુનો બ્લોક નંબર : ૫૩૮/બ) વાળી જમીન કે જેને સીટી સર્વે કચેરી : સુરત-૩, સીટી સર્વે વોર્ડ : વાવ (બિનખેતી), શીટ નંબર : NA૯૯, **સીટી સર્વે નંબર : NA૬૪૧** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦,૦૧૧ ચો.મી. છે તે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં હમો બીજા પક્ષના યાને રોશનીબેન કનૈયાલાલ ફુધનાવાલા તથા નિર્મળસિંહ મહેન્દ્રસિંહ ગોહિલની માલીકી, કબજા, ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ અને હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું બિનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **॥ કુંજ વિલા ॥** ના નામથી વિવિધ સાઇઝના ખુલ્લો પ્લોટોવાળી સોસાયટીનું આયોજન આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **॥ કુંજ વિલા ॥** નામની રહેણાંકના હેતુસરની ખુલ્લા પ્લોટવાળી યોજના / પરિયોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ અને સદરહું યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા વહીવટ કરવા હમો બીજા પક્ષનાનાં હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આ કરારમાં **॥ કુંજ વિલા ॥** ના નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના / પરિયોજના કે જેનો અર્થ **॥ કુંજ વિલા ॥** ના નામની રહેણાંકના હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટોની યોજના અને **॥ કુંજ વિલા ॥**

ના નામની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી. એવું સમજવાનું છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનમાં રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટનું કામ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **ાા કુંજ વિલા ાા** નામની પરિયોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ‘‘પ્લોટ’’ અથવા ‘‘પ્રોજેકટ’’ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) આવેલ **પ્લોટ નંબર : ....** થી નોંધાયેલ ખુલ્લી જમીન મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ‘‘ સદરહુ મિલકત ’’ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે .... તારીખ : .... થી કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ સદરહું જમીન ઉપર રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ તૈયાર કરી તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, સદરહુ કુલ્લે જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ડેવલપ કરવામાં આવે છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ / અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજનામાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકતમાં સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબની મંજુરી મેળવી, રહેણાંકના હેતુસરનું ખુલ્લા પ્લોટોનુ આયોજન તથા સદરહું યોજનામાં રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારા ખર્ચે ડેવલપ કરી આપવાના છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજનામાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબની પ્લોટો અંગેની મંજુરી મેળવવામાં આવેલ છે, જેથી આ સાટાખતના આધારે પહેલા પક્ષનાઓએ પોતાના ખર્ચે અને પોતાના નામે સદર પ્લોટ ઉપર બાંધકામ કરવા માટે ઓથોરીટી સમક્ષ પ્લાન મંજુર કરવા કરાવવાનો રહેશે, અને જો કોઇ સંજોગોમાં સદર સાટાખતના આધારે ઓથોરીટી પ્લાન મંજુર ન કરે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાઓના નામે પંરતુ પોતાના ખર્ચે, જવાબદારીએ પ્લાન મંજુર કરવા કરાવવાનો રહેશે, અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાઓએ કરવા કરાવવાનો રહેશે, ટુકમાં બીજા પક્ષનાઓએ સદર જમીનમાં માત્ર પ્લોટીંગ મંજુર કરાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાઓ તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટની ખરીદી કરી, તેના ઉપર બાંધકામ કરવા જરૂરી પ્લાન મંજુર કરાવી, જાતે હસ્તે પોતે મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી કરાવડાવીને બીયુસી લાવવાનું રહેશે જે આ સાટાખતની સ્પષ્ટ શરત હોય, પહેલા પક્ષના સદર ખુલ્લો પ્લોટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મિલકત તથા સદરહું યોજના અંગેના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટમાં રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર આર્કીટેક કનેથી પ્રાપ્ત થશે.

સદરહું ખુલ્લા પ્લોટ અંગેના નકશા મંજુર કરતી વખતે તેમજ બાંધકામ બાબતે જે કાંઇ પરવાનગી આપતા સમયે સુરત મહાનગર પાલીકા/ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે અગર તો ભવિષ્યમાં લાગુ પાડવામાં આવે તો તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાઓએ સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટ ઉપર પ્લાન મંજુર કરાવી, તેના ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ કોઇપણ જાતના સુધારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાઓએ તેનુ ધ્યાન રાખવાનુ અને પાલન કરવાનુ રહેશે.

પહેલા પક્ષનાએ સદરહું પ્રોજેકટ **ાા કુંજ વિલા ાા** માં આવેલ સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન મિલકતની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.-૨ થી દર્શાવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં **ાા શ્રૃંગલ હોમ્સ ાા** માં પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા પરીશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી ક્ષેત્રફળ ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવેવામાં આવેલ શરતોની આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા.** **/- અંકે રૂપીયા** **પુરા** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આજરોજ/અગાઉથી ચુકવેલ છે.

:: નાણાં મળ્યાંની વિગત ::

ક્રમ	**વિગત (બેન્ક)**	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**રકમ રૂા.**
૧.				

ઉપરોકત વિગતેની રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલ શરત નંબર ૧(સી) માં જણાવ્યા મુજબથી ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ- ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર **॥ કુંજ વિલા ॥** માં આવેલ સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ-ર માં દર્શાવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧)... બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ તથા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ખુલ્લા પ્લોટની લાઇનદોરી હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાની છે.

૧(એ)... **॥ કુંજ વિલા ॥** ના સદરહુ મિલકત કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા પરીશિષ્ટ-ર માં દર્શાવેલ છે તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.** /- **અંકે રૂપિયા** **પુરા** છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે ફેસીલીટીનો સમાવેશ થયેલ નથી.

૧(બી)... ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **॥ કુંજ વિલા ॥** માં આવેલ સદરહું મિલકતની કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.** /- **અંકે રૂપિયા** **પુરા** નકકી કરેલ છે.

૧(સી)... આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા

પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧) આ કરાર વખતે કુલ અવેજના ૧૦ % કરતા વધુ રકમ લેવામાં આવતી નથી

(૨) કુલ અવેજની રકમના (૩૦ % કરતા વધુ નહી) પ્લોટ ઉપર બાનાખતમાં કરાર વખતે આપવાની રકમ

(૩) કુલ અઅવેજની રકમના (૯૫ % કરતા વધુ નહી) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીમાં ચુકવવના રહેશે.

અને બાકી રહેતી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના આયોજકને ઇન્ફ્રાસ્ટકચર ફેસીલીટી પુરી થતા સમયે ચુકવી આપવાની રહેશે અને આ કરારની મુદત આજરોજથી --- માસ સુધીની માન્ય ગણવામાં આવશે.

૧(ડી)... ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં આઇ.સી.ના નાણાં તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ જે ખર્ચના નાણાં તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ચુકવવાના નથી. પરંતુ ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી એકચ્યુલ પ્રમાણે બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવી આપવાના રહેશે, ઉપરોક્ત સઘળો ખર્ચ જો બીજા પક્ષનાઓ કરે તો પહેલા પક્ષનાઓએ તે ખર્ચની રકમ જે તે વકીલ, સરકારી સંસ્થા કે જે તે વ્યકિત અગર તો બીજા પક્ષનાઓને ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧(ઇ)... ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી.

૧(એફ)... **।। કુંજ વિલા ।।** માં આવેલ સદરહુ મિલકતનો મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનો પ્લોટ એરીયા પરીશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે. અને આપણે પક્ષકારોએ સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત નકકી કરેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં જો તે એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ એકબીજા પક્ષકારોને કોઇ જ નાણાંકીય અવેજની લેતી-દેતી કરવાની નથી. પરંતુ તેથી વધારે વધ-ઘટ થાય તો વેચાણ અવેજની રકમને ધ્યાને લઇ એક ચો.મી. મુજબની કિંમત નકકી કરવાની રહેશે. અને તેવી રીતે નકકી કરેલ રકમ મુજબથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી

ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯ (નવ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એરીયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવવાની રહેશે.

૧(જી)... બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે. અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૧)... **ાા કુંજ વિલા ાા** ના પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ / સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે, અને પહેલા પક્ષનાઓએ સદરહુ પ્લોટ મિલકત ઉપર બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાઓએ સુરત મહાનગર પાલીકામાંથી બાંધકામનો પ્લાન મંજુર કરાવી, બાંધકામ કરી શકશે, અને તમો પહેલા પક્ષનાઓ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અગર મહાનગર પાલીકા અગર તો આર્કીટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનુ રહેશે,

(૨.૨)... બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજનામાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ થયાનું જરૂરી આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનુ છે. અને તે રાસુકી સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના તથા અન્ય હોલ્ડરોને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી, તેમજ ખુલ્લા પ્લોટની હદ નિશાન કરી આપવાનુ રહેશે.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ(૧)સી મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્વયેની જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩)... સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૦,૦૧૧ ચો.મી. વાળી બિનખેતી થયેલ જમીનમાં ખુલ્લા પ્લોટો અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, જેથી હવે પછીથી હમો

બીજા પક્ષના પ્રમોટર સદરહું જમીનમાં આવેલા પ્લોટો વેચાણ થઇ ગયા પછી તે અંગેના કોઇપણ પ્રકારના હકક હમારી કને અબાધીત રાખવામાં આવશે નહી.

(૪.૧)... બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ કરવા તથા સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયા સુધી તેવી સુવિધાઓનો કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાનાં સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આજથી સંમત થાય છે.

(૪.૨)... આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમ નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ નાં સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની બાકી રહેતા અવેજના નાણાંની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે, તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના

પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઇ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના કારણે થયેલ નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

(૫)... સદરહું **।। કુંજ વિલા ।।** ની યોજનામાં રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ બાબતેની વિગતો પહેલા પક્ષનાને સ્પષ્ટ જણાવેલ છે.

(૬)... બીજા પક્ષનાએ સદરહું યોજનામાં આરસીસી રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે તમામ **તારીખ :** **31/12/2026** સુધીમાં અથવા તે પહેલા પુર્ણ કરી દેવાનું છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર આવી સુવિધાના ડેવલોપમેન્ટ કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. ..યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. ...નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩. ... બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે ..

૪. ...ટાઇટલ કલીયર રીર્પોટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે ...

૫. ... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે...

૬. પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં..

૭. પહેલા પક્ષનાઓ સદરહું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે હદ નિશાન કરવા માટે અધિકૃત લેન્ડ સર્વેયર ઉપબલ્ધ ન હોય વિગેરે તેવા કારણોસર..

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

(૭.૧)... કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :

પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત જાણ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે.

(૭.૨)... તમોને વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ મિલકત એ ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન મિલકત તરીકે વેચાણથી આપેલ હોય, જેથી સદરહુ મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજુરી મેળવી બાંધકામ કરાવી શકો છો અને તે મિલકતમાં રહેણાંક/વપરાશ બાબતેના આર્કીટેક સર્ટીફીકેટ તમોએ મેળવી લેવાના રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત બાબતે પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાને તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે અગર તો વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા, પહેલા પક્ષનાઓ આ સાટાખતના આધારે સદર પ્લોટ ઉપર બાંધકામનો પ્લાન મંજુર કરી, રજાચિઠ્ઠી મેળવવા માંગતા હોય તો આ સાટાખતના આધારે પોતાના નામે જે તે

ઓથોરીટી સમક્ષ પ્લાન મંજુર કરાવી શકે છે અગર તો બીજા પક્ષનાઓના નામે પહેલા પક્ષનાઓ પોતાની જવાબદારી તથા ખર્ચે પ્લાન મંજુર કરાવી શકે છે.

(૭.૩)... પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણા ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪)... પહેલા પક્ષનાની કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇનમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી અધિનિયમની જેગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી, કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૫)... કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાન :

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઇપણ હોલ્ડર દ્વારા આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને ગાર્ડનના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, માલસામાન હેરફેર માટે હળવા કે ભારે વાહનોની હેરફેર થતી હોય કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડનાં કારણે તેવી સુવિધા કે તેનો કોઇ ભાગ

તુટી જાય કે કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય, કોઇ લાઇન તુટી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાની કે નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી, અને આવુ કંઇ પણ નુકશાન થાય તો તે તમામ પહેલા પક્ષનાએ પોતાના સ્વખર્ચ રીપેર કરાવવાનુ રહેશે.

૨. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં, પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાનાં કારણે પ્લોટમાં જે તે હોલ્ડરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામ અગર તો પરીયોજનામાંના આરસીસી રોડ-રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને ગાર્ડન કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૩. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા કોમન સુવિધાની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તેમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તેમજ પ્લોટ સ્થળ, ક્ષેત્રફળ વિગેરે તમામ બાબતોથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૮).. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રહેણાંકના હેતુસરનું પ્લાન મંજુર કરાવીને, મંજુર પ્લાન મુજબનુ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, તેમાં રહેણાંકના સિવાય અન્ય કોઇ વેપારીક કે ઔદ્યોગિક હેતુ માટેનું બાંધકામ કે ઉપયોગ અગર ફેરફાર કરવાનો નથી કે કોઇપણ પ્રકારના માલસામાન વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણ ને નુકશાનકારક હોય, તે રાખવાના નથી. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૯.૧)... તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકત **॥ કુંજ વિલા ॥** ના નામની યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકત છે, અને મજકુર મિલકત સાથે રાસુકી સુવિધાઓ તથા રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનમાં આવતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની વહેંચણી પણ તમોએ આ કરારથી કરી આપેલ છે. તેવા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાને અલગ કરવાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કયારેય કરવા-કરાવવાની નથી, તેમજ મજકુર યોજનામાં આવેલ રાસુકી સગવડોની

જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળીને કોઇ સોસાયટી, મંડળની રચના કરવાની થાય તો તેવી તમામ રચનાઓ તમો પહેલા પક્ષના તથા અન્ય હોલ્ડરોએ ભેગા મળી બનાવવાની રહેશે. અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. અને તેવી સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કાંઇ નીતિ નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેની જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે જે કાંઇ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૯.૨)... મજકુર યોજનામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની જગ્યામાં ડેવલોપમેન્ટ તૈયાર થયા બાદ, કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સતા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો પગાર, તેમાં ભાગે આવતો હિસ્સો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦)... કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

(૧૨)... બીજા પક્ષના દ્વારા કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભોગવવાની રહેશે.

(૧૩)... પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની

જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજના બાબતે અને તેમાં આવેલ મિલકતોના વેચાણ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુડા / સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૧૩.૩ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

૧૩.૪ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૧૩.૫ પરિયોજનાની જમીન અંગે સુડા / સુરત મહાનગરપાલીકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષના હકકો અધિકારો અને હિત ને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર, કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૧૩.૯ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૦ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુડા / સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪)... એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે..

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે હદ હુદની નિશાની, ક્ષેત્રફળ, સાઇઝ વિગેરની હસ્તે પરહસ્તે નિષ્ણાંત પાસેથી ચકાસી લેવાની રહેશે, અને ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકતનો કબજો સુપરત કરે ત્યાબાદ તેના ઉપર પહેલા પક્ષનાઓએ પોતાના ખર્ચે સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબથી આ સાટાખતના આધારે પોતાના નામે અગર તો બીજા પક્ષનાઓના નામે મંજુરી મેળવી રહેણાંકના હેતુસરનું જ બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું રહેશે,

૧૪.૨ રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પ્લોટોની હદ સુધી અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન અને સી.ઓ.પી.ની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષના **ાા કુંજ વિલા ાા** ના હોલ્ડરો ભેગા મળીને બનાવેલ હોય તેવા, નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહિ, તેમજ કોઇપણ જાતની તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહિ.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિમયો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા રાસુકી સગવડોમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી. કે તેના કોઇપણ ભાગમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી, તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલ ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટરન્સ ગેટ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપો/લાઇનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. અને તેમાં કોઇ ફેરફાર કરાવવાના નથી.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **ાા કુંજ વિલા ાા** યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

૧૪.૬ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર તેઓને વેચાણથી આપેલ મિલકત સુધી વિજળી તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૭ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૪.૮ **ાા કુંજ વિલા ાા** ના નામની યોજનામાં જોડાયેલા ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપો/લાઇન, રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનની જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે પહેલા પક્ષના અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળીને કોઇ સોસાયટી, મંડળની રચના કરશે અને તેમાં ફરજીયાત સભ્ય બનશે. અને તેવા સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કાંઇ નીતિ-નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેની જાળવણી અને મેઇનટેનન્સ બાબતે જે કાંઇ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે પહેલા પક્ષના ચુકવશે.

(૧૫)... હમો પ્રમોટરે **ાા કુંજ વિલા ાા** ના નામની રહેણાંકના હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે, જેથી તમો કનેથી પ્લોટના કોઇપણ પ્રકારના મેન્ટેનન્સ પેટે કોઇ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી, કે મેળવવાની રહેતી નથી.

(૧૬)... આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **ાા કુંજ વિલા ાા** ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તેની સાથે જ રાસુકી સગવડો, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા વિગેરેમાં જે કાંઇ વણ-વહેંચાયેલ ભાગે પડતો હિસ્સો આપવાનો થતો હતો તે પણ બીન અવેજી લખી આપેલ છે. જેથી તેવી રાસુકા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની સગવડો કે તેના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને લખી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન/કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭)... બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો,

સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮)... બંધનકર્તા અસરઃ

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને મોકલવાનો રહેશે. અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી આ કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાને એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે, પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯)... સમગ્ર કરાર :

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે.

(૨૦)... સુધારા કરવાનો અધિકાર :

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧)... આ કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨)... કરાર રદ કરવા બાબત :

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૨૩)... આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનિટોના મંજુર પ્લાન મુજબના એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલકતનાં એરીયાનાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪)... વધુ બાંહેધરી :

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે

અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫)... અમલનું સ્થળ :

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબનાં અન્ય કોઇ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રરની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમજ આ કરાર સુરત ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬)... પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭)... કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષનાનુ નામ અને સરનામું :</u>

શ્રી

રહેવાસી :

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :</u>

(૧) રોશનીબેન કનૈયાલાલ કુધનાવાલા

રહેવાસી :

(૨) નિમંળસિંહ મહેન્દ્રસિંહ ગોહિલ

રહેવાસી :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાને એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ

પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮)... સંયુકત એલોટીઓ :

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધું હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯)... સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

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

(૩૦)... વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧)... લાગું પડતો કાયદો :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેહળના અથવા તેમાથી ઉભા થતાં હકકો જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

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

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

-: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કામરેજ તાલુકાનાં **મોજે ગામ : વાવ**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૩૪/૧, જેનો રી-સર્વે બાદ **નવો બ્લોક નંબર : ૬૪૧** (જુનો બ્લોક નંબર : ૫૩૮/બ) વાળી જમીન કે જેને સીટી સર્વે કચેરી : સુરત-૩, સીટી સર્વે વોર્ડ : વાવ (બિનખેતી), શીટ નંબર :

NA૯૯, **સીટી સર્વે નંબર : NA૬૪૧** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦,૦૧૧ ચો.મી. છે તે બિનખેતી થયેલ જમીન.

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

-: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કામરેજ તાલુકાનાં **મોજે ગામ : વાવ**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૩૪/૧, જેનો રી-સર્વે બાદ **નવો બ્લોક નંબર : ૬૪૧** (જુનો બ્લોક નંબર : ૫૩૮/બ) વાળી જમીન કે જેને સીટી સર્વે કચેરી : સુરત-૩, સીટી સર્વે વોર્ડ : વાવ (બિનખેતી), શીટ નંબર : NA૯૯, **સીટી સર્વે નંબર : NA૬૪૧** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ 6006.60 ચો.મી. છે તે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આયોજીત **ાા કુંજ વિલા ાા** ના નામથી વિવિધ સાઇઝના ખુલ્લા પ્લોટોવાળી સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** વાળી ખુલ્લી જમીન મીલકત કે જેનું સુમારે **ક્ષેત્રફળ ..... ચો.વાર** યાને **..... ચો.મી.** છે તથા સોસાયટીની કોમન ખુલ્લી જગ્યા, રોડ-રસ્તાની વિગેરેમાં રાસુકા વપરાશની જમીનમાં ભાગે આવતા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની **...... ચો.મી.** જમીન સહિતની કુલ્લે **...... ચો.મી.** જમીન -મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના, ઉપર આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ હકક-અધિકાર સહિત દરોબસ્ત.

<u>જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: એનેક્ષર : એ :-

૧... મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતનાને ઓનલાઇન અરજી કરતા તેમના હુકમ ક્રમાંક : ૬૫/૨૨/૦૮/૦૩૬/૨૦૨૨ થી તારીખ : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજથી બહુહેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે પરવાનગીના હુકમ ની નકલ.

૨... ખુલ્લા પ્લોટો અંગેના પ્લાન મંજુર કરવા અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ સુરતનાને ઓનલાઇન અરજી કરતા તેમની રજાચિઠ્ઠી નંબર : ૧૧૧૬LD૨૨૨૩૦૦૨૮ થી તારીખ : ૨૦/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ પ્લોટો અંગેના પ્લાન મંજુર કરી રજા ચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ, જે પ્લાનોની નકલ.

-: એનેક્ષર : બી :-

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

-: એનેક્ષર : સી :-

મજકુર યોજનાની આ લેખમાં દર્શાવેલ કોમન સુવિધાઓ

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંર્પુણ સાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે. સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ તત્રે...શાખ

....

(રોશનીબેન કનૈયાલાલ કુધનાવાલા)

....

(નિર્મળસિંહ મહેન્દ્રસિંહ ગોહિલ) **(સાક્ષીઓની સહી)**

<u>બીજા પક્ષના :</u>

(૧) રોશનીબેન કનૈયાલાલ ફુધનાવાલા

સહી..

(૨) નિર્મળસિંહ મહેન્દ્રસિંહ ગોહિલ

સહી..

<u>પહેલા પક્ષના :</u>

શ્રી

સહી..