-:: વેચાણ અંગેનો કરાર ::-

સંવત : ૨૦૭૮ નાં ને, વાર, તા.: મી, માહે : , સને : ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને :-

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-

(૧) રાહીલભાઇ ધીરૂભાઇ માલવીયા
ઉ.આ.વ.: ૩૭, ધંધો : વેપાર તથા ખેતી, જાતના : હિંદુ,
રહેવાસી : ૬, ગાયત્રી સોસાયટી વિભાગ-૫, હરીઓમ બંગ્લો પાસે, કતારગામ મેઇન રોડ, સુરત ૩૯૫૦૦૪.
PAN : AICPM0841K

(૨) રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયા
ઉ.આ.વ.: ૫૨, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ધોળકીયા ફાર્મ હાઉસ, નાનીવેડ કરાદા, સુરત ૩૯૫૦૦૪.
PAN : AASPD5903F

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-

(૧) ____________________________
ઉ.આ.વ.: ____, ધંધો : __________,
રહેવાસી : ____
____
PAN : ____________________________

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) બન્ને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ **કતારગામ**ના **રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧** થી નોંધાયેલી જમીનનાં મુળ માલિક કુમારી વિનાયક મહેતા વીગેરે હતા. તેમણે સદરહુ જમીન કાનજીભાઈ જીવણભાઈને તારીખ : ૩-૨-૧૯૪૯ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણ આપેલ. જે અંગેની એન્ટ્રી ગામ નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૩૩૪, તા.૨૫-૩-૧૯૫૦ ના રોજ પડેલી. જે પ્રમાણીત થયેલ. મજકુર કાનજીભાઈ જીવણભાઈએ પશ્ચિમ તરફની જમીન જયંતિભાઈ મોતીભાઈને બક્ષીસ આપેલી. તે અંગેની એન્ટ્રી ગામ નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૬૭ થી તા.૧૫-૮-૧૯૫૫ ના રોજ પડેલી જે પ્રમાણીત થેયલ અને પુર્વ તરફની જમીન કાનજીભાઈ જીવણભાઈની માલિકીની ચાલી આવેલી. મજકુર કાનજીભાઈ જીવણભાઈના અવસાન બાદ સદરહુ જમીન વારસાઈ હક્કે મણીબેન તે કાનજીભાઈ જીવણભાઈની પુત્રીને વારસાઈ હક્કે પ્રાપ્ત થયેલ. તે અંગેની એન્ટ્રી ગામ નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૮૬૨૨ થી તા.૧૨-૧૧-૧૯૯૮ ના રોજ પડેલી. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ કતારગામના રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે "સન્ડે પાર્ક" ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન
વેચાણ અંગેનો કરાર	

પહેલા પક્ષના.............................. **બીજા પક્ષના**..............................

મજકુર જયંતીભાઈ મોતીભાઈ તા.૧-૩-૧૯૯૪ ના રોજ અવસાન પામવાથી તેઓનો હીસ્સો તેમના વારસો ડાહીબેન તે જયંતીભાઈ મોતીભાઈની વિધવા તથા ભાનુબેન તે જયંતિભાઈ મોતીભાઈની પુત્રીને પ્રાપ્ત થયેલી. જે અંગેની એન્ટ્રી ગામ નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૮૯૭૨ થી તા.૧૨-૧૦-૨૦૦૧ ના રોજ પડેલી. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ.

સદરહુ જમીન મજકુર મણીબેન તે કાનજીભાઈ જીવણભાઈની પુત્રી તથા ડાહીબેન તે જયંતિભાઈ મોતીભાઈની વિધવા તથા ભાનુબેન તે જયંતિભાઈ મોતીભાઈની પુત્રીએ જગદીશભાઈ કાનજીભાઈ યાને અમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષનાને તા.૧૯-૧૨-૨૦૦૧ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણ આપેલ. જે અંગેની એન્ટ્રી ગામ નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૯૦૪૬ થી તા.૧૩-૭-૨૦૦૨ ના રોજ પડેલી. જે તા.૧-૫-૨૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. એ રીતે રે.સ.નં. ૧૯૪ પૈકી ૧ વાળી ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન જગદીશભાઈ કાનજીભાઈની માલીકીની અને કબજા વહીવટ ભોગવટામાં ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ આખી જમીન પૈકી ફા.પ્લોટ નં. ૨૦૫-એ વાળી ૧૨૭૯ ચો.મી. જમીન જગદીશભાઈ કાનજીભાઈ પાસેથી બાબુભાઈ મોહનભાઈ કળથીયાએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૯૫૦૦ થી તા.૨૦-૯-૨૦૦૫ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકક્પત્રક) માં નોંધ નં. ૯૭૦૭ થી તા.૨૮-૬-૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે તા.૨૯-૯-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ બાબુભાઈ મોહનભાઈ કળથીયા પાસેથી રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયાએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૦૫૧ થી તા.૧૨-૩-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. દ.નં. ૩૦૫૧, તા.૧૨-૩-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજમાં ૭/૧૨ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૭ ચો.મી. માપ લખવાનુ રહી ગયેલ હોવાથી જે અંગે સુધારો દસ્તાવેજ કરેલ. જે સુધારાનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૦૪૬ થી તા.૧૦-૨-૨૦૦૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર : ૧૦૧૪૫, તા.૧૨-૧૨-૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે તા.૨૪-૭-૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ જગદીશભાઈ કાનજીભાઈ પાસેથી રે.સ.નં. ૧૯૪ પૈકી ૧ ની ક્ષેત્રફળ ૧૨૮૫ ચો.મી., ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૦૫-ઈ વાળી ૯૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન રાહીલ ધીરૂભાઈ માલવીયાએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૮૬૯૫ થી તા.૨૨-૧૦-૨૦૦૫ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર : ૯૭૦૦ થી તારીખ : ૧૩-૬-૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે તા.૨૯-૯-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ જગદીશભાઈ કાનજીભાઈ પાસેથી રે.સ.નં. ૧૯૪ પૈકી ૧ વાળી ૭/૧૨ મુજબ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. પૈકી ૭૫૬૧ ચો.મી. પૈકી ૧૩૪૦ ચો.મી., ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૦૫ વાળી ૫૨૯૨ ચો.મી. પૈકી ૯૩૯ ચો.મી. વાળી જમીન રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયાનાએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૬૯૮ થી તારીખ : ૨-૨-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ કતારગામના રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે ''સન્ડે પાર્ક'' ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન
વેચાણ અંગેનો કરાર	

જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર : ૧૦૫૬૯ થી તારીખ : ૫-૩-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ જગદીશભાઈ કાનજીભાઈ પાસેથી રે.સ.નં. ૧૯૪ પૈકી ૧ વાળી ૧૦૬૭૩ ચો.મી. પૈકી ૭૫૬૧ ચો.મી. પૈકી ૧૮૮૧ ચો.મી., ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૦૫ વાળી ૫૨૯૨ ચો.મી. પૈકી ૧૩૧૭ ચો.મી. વાળી જમીન રાહીલભાઈ ધીરૂભાઈ માલવીયાનાએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૬૯૯ થી તારીખ : ૮-૨-૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર : ૧૦૫૬૯ થી તારીખ : ૫-૩-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો અંગે મજકુર સર્વે નં. ૧૯૪ પૈકી ૧ વાળી ૧૦૬૭૩ ચો.મી. પૈકી ૬૩૩૩ ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટનુ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૪૪૩૫ ચો.મી. વાળી જમીન જાહેર કરવા માટે સુધારાનો દસ્તાવેજ કરેલ. જે અંગેનો સુધારાનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૮૮૫૯ થી તા.૨૫-૪-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે સુધારાના દસ્તાવેજની રૂએ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે મુળખંડ નં. ૨૦૫ ને ફાળવવામાં આવેલા નવા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૭૪, ૨૭૫, ૨૭૬ તથા ૨૭૭ પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૭૪ ના માલીક (૧) રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયા તથા (૨) રાહીલભાઈ ધીરૂભાઈ માલવીયાએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૨૪ થી તારીખ : ૨૬/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે જેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર : ૧૧૬૯૫ થી તારીખ : ૬/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત તારીખ : ૧૭/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ થયેલ છે.

સદરહુ સર્વે નંબર : ૧૯૪ પૈકી ૧, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૭૪ વાળી જમીન મહે. સુરતના કલેકટરશ્રી બિનખેતીનો હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં. ૩૩૫/૧૬/આઈ.ડી.નંબર : ૨૭૦૮૫/વશી. ૨૦૮૩ થી ૨૦૯૧/૧૬, તારીખ : ૮/૮/૨૦૧૬ ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવામાં આવેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર : ૧૧૦૯૪ થી તારીખ : ૨/૯/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત તારીખ : ૨૫/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ છે.

સદરહુ સર્વે નંબર : ૧૯૪ પૈકી ૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. ની સામે ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ તથા (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. તથા ૧૪૨૧ ચો.મી. છે જે પૈકી એફ.પી. નંબર : ૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭/૧ માં સુરત મહાનગરપાલીકા કમીશ્નર સાહેબના રજાચીઠ્ઠી ક્રમાંક : 002LD21220169 થી તા. ૨૧-૦૧-૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર થયેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથીરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન : ______________________________, તા.______________ આપેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ કતારગામના રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે "સન્ડે પાર્ક" ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન
વેચાણ અંગેનો કરાર	

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરીયોજનામાં યાને કે સદરહુ જમીનમાં ''સન્ડે પાર્ક'' (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ પ્રયોજના અથવા પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ના નામથી પ્લોટો પાડી માલીકીહક્કે વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ. સદરહુ ''સન્ડે પાર્ક'' નામની પ્રયોજનામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ પ્લોટ અથવા સદરહુ પ્લોટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો ફોટાઓ ફકત માહિતી માટેજ છે. જે ફકત માર્ગદર્શન માટેજ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને પ્લોટ તથા પ્રોજેકટમાં કરેલ ફેરફાર તમો બીજા પક્ષના એવો એલોટીને સંપુર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી વિચારીને ત્યારબાદ જ પ્લોટ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહી.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રયોજનાને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એકર (રેરા) માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ___________ __________________, તા. _____________ થી આપેલ છે જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર - બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લોટો પાડવાનુ તથા તેમાં આવેલ પ્લોટોનુ વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

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

પહેલા પક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને ઉપરાંત અન્ય નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને સદરહુ પ્લોટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત જમીન પર પાડવામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટો પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે પ્લોટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીઓ દ્વારા જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે, તેનુ પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે કરવાનુ છે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરીયોજનામાં પાડવામાં આવેલા **''સન્ડે પાર્ક''** નામના પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **પ્લોટ નંબર : ....** નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત પ્લોટનુ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ **........ ચો.મી.** છે. પ્લોટેડ એરીયાનો અર્થ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમજ તમામ યુનિટ હોલ્ડરના સહીયારા વપરાશના રોડ-રસ્તા તથા ખુલ્લી જગ્યાના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહી અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ-મંજુર રાખીને સદરહુ પ્લોટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ 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 કાયદાઓનુ વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે પ્લોટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા.__________/- (અંકે રૂપિયા ________________ પુરા)** બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે.

નાણાં મળ્યાની વિગત

અ.નં.	બેંકનુ નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ

ઉપરોક્ત વિગતેની રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ કતારગામના રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે ''સન્ડે પાર્ક'' ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન
વેચાણ અંગેનો કરાર	

પહેલા પક્ષના............................... **બીજા પક્ષના...............................**

ઉકત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પ્લોટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી **''સન્ડે પાર્ક''** માં આવેલ **પ્લોટ નંબર : ......** બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

-:: શરતો ::-

(૧) પહેલા પક્ષના પ્રયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલિકા કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ પ્લોટોનુ આયોજન કરેલ છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ પ્લોટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧.(એ) સદર ''સન્ડે પાર્ક'' નામની પ્રયોજનામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી મિલ્કત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** છે તેની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.__________/- અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા** છે અને બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે. જેમાં પ્લોટની જમીનનો એરીયા .... ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્ષર-સી જોડવામાં આવેલ છે.

૧.(બી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂા.___________/- અંકે રૂપિયા ____________ પુરા** (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને બુકીંગ કરાવતા સમયે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સંમત થાય છે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

૧. રૂા.......... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન સમયે માંગણી કરવાની રહેશે.

૨. કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેકટની કંપાઉન્ડ વોલનુ બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૩. કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રયોજનાના રોડ-રસ્તા ગેટ વિગેરે બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પહેલા પક્ષનાને

ચુકવી આપવાના રહેશે.

૪. બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટનુ ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી અથવા પ્લોટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧.(સી) સદરહુ પ્લોટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, કંપાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રી ગેટર, રોડ-રસ્તાનવા બાંધકામના ખર્ચાઓ યોજનાના સામાન્ય વિજળીકરણ તથા યોજનામાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા બેઝીક કોમન ફેસીલીટીઝ અને એમેનીટીઝની સુવિધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે જે હકીકત બીજા પક્ષના કબુલ રાખેલ છે. ઉપરાંત જણાવેલ કિંમતમાં પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. પરંતુ, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઇસના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, મંજુર પ્લાન અંગેના ખર્ચાઓ, સ્ટાંપ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ પ્લોટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમ ચુકવવાનુ કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે.

૧.(ઈ) જો બીજા પક્ષના નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતી વાર્ષિક (૬) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧.(એફ) સદરહુ ''સન્ડે પાર્ક'' નામની પ્રયોજનમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... કે જેનો એરીયા **........ ચો.મી.** છે. જો પ્લાન રીવાઈઝડ કરવામાં આવે અને એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદાથી વધારે કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય એરીયાની વિગતો રજુ કરીને એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તે છેલ્લા એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને એરીયામાં થયેલ ઘટાડો

નિર્ધારીત મર્યાદાની ઉપર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

(૨) પ્રયોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

૨.(એ) બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજમાં પ્લોટીંગ પૂર્ણ કરીને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) સદરહુ જમીનનુ ૭/૧૨ મુજબનુ ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. આથી, ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હક્ક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

(૪) પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ નિયમ સમયમર્યાદાથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો નિયત

સમયમર્યાદાથી વધારાના સમયગાળાનુ વ્યાજ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.(એ) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આપવા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમયપુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, બીજા પક્ષનાએ ભરેલ રકમ કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઈ ગ્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ગ્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે (પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ પ્રયોજનામાં અને પ્લોટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના એમીનીટીઝ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

(૬) અન્ય કારણોને લીધે કબજા અંગે વિલંબ :- (DELAY OF POSSESSION DUE TO OTHER CIRCUMSTANCES)

પહેલા પક્ષનાએ પ્લોટનો કબજો તા.૨૮-૭-૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રયોજના સંપુર્ણ કરવામાં તથા બીજા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નવડે તથા બીજા પક્ષનાને જો તે પ્રયોજનામાંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પહેલા પક્ષના કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૬

ટકા દરે વ્યાજ ચુકવશે તેમજ બીજા પક્ષના પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પ્રમોટર સોસાયટીનો કબજો એલોટીને તા.૨૮-૭-૨૦૨૨ પહેલા સુપ્રત કરશે. પરંતુ પ્રમોટર પોતાના તથા એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે એલોટીને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફલ જાય અથવા બેદરકારી દર્શાવે તો પ્રમોટર એલોટીને એલોટી માંગે તો એલોટીએ ચૂકવેલ તમામ રકમ કલોઝ ૧-એ માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેના વ્યાજસહીત રકમ ચુકવાય ત્યાં સુધી ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ, નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના પ્લોટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૬.(એ) યુધ્ધ, સામાજીક ઉત્પાત અથવા ઈશ્વરીય કૃત્ય, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે

૬.(બી) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી

૬.(સી) પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે

૬.(ડી) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૬.(ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬.(એફ) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

૬.(જી) સરકાર અને/અથવા પબ્લીક કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી અથવા કોર્ટ તરફથી કોઈ નોટીસ હુકમ પરિપત્ર મળેથી

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

(૭) <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking possession) -</u>

પહેલા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રયોજનાનુ ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી પ્લોટનો કબજો ૭ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના

આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.(એ) પ્લોટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી પ્લોટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ પ્લોટનો કબજો લેવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફલ જાય કે કબજો નહી લે તો જોગવાઈ મુજબ દિન-૧૫ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે જરૂરી ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.(બી) **<u>બીજા પક્ષના પ્લોટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-</u>** **<u>(Failure of Allottee to take possession of (flat) :-</u>**

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના ખંડ ૭ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને પ્લોટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સમગ્ર સન્ડે પાર્ક પ્રયોજનાના મેઈન્ટેનન્સના ફાળે પડતા નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર પ્લોટ અન્ય કોઈ ગ્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૭.(સી) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળાના દરમિયાન સન્ડે પાર્ક પ્રયોજનાની કોમન એમીનીટીઝમાં કોઈ માળખાગત ઊણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અથવા કોમન બાંધકામ એટલે કે કંપાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રીગેટ, રોડ-રસ્તાના કોમન બાંધકામ અંગેની કોઈ ખામી જણાઈ આવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનુ કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી

બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.(ડી) **<u>પ્રયોજનાને નુકશાન :-</u>**

કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ, રોગચાળો વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે પ્રયોજના કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના પ્લોટને પ્રયોજનાની કોમન એમીનીટીઝમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય કે બીજા પક્ષના દ્વારા પોતાના પ્લોટમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાની જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લોકેજના કારણે પ્રયોજનામાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.(ઈ) બીજા પક્ષના પ્લોટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. બીજા પક્ષનાની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે પ્રયોજનાના કોઈપણ સામાન્ય કે સહીયારા વપરાશના હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તેના ખર્ચ પરીણા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન બીજા પક્ષના અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનુ ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે યાને સદરહુ વેચાણ આપેલ પ્લોટ પર રહેઠાણના યુનિટનુ બાંધકામ કરી-કરાવી શકાશે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ પ્રયોજના ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટીની રચના અથવા એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણ કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીના સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી-સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના

રહેશે તથા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે કે બદલાવ કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૧૦) પ્લોટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પ્રયોજનાની જમીન અને પ્રયોજનાના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા......../- પુરાનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એસોસીએસન/સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ એસોસીએસન / સોસાયટીને જયારે પ્રયોજનાની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટાંપ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) <u>પ્રમોટરની રજુઆત અને બાંહેધરી :- (Representations and warranties of the promoter)</u>

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્કો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

૨. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે

અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હીત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત પ્લોટ/યુનીટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પરિયોજના સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી શાંત, ખાલી કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

૧૦. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત પ્લોટનુ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

૧૧. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉરક પ્રયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવવા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૨. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પ્રયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રયોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકીર વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

૧. કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ પ્લોટની તથા પ્રયોજનામાં આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધાની ચકાસણી કરવાની રહેશે તેમજ તેમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે.

૨. બીજા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે પ્લોટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તેમજ તમામ સરકારશ્રીની પરવાનગીઓને આધીન બાંધકામ કરવાનુ રહેશે.

૩. બીજા પક્ષના પ્લોટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી પ્લોટ જેમાં આવેલ છે તે પ્રયોજનાને અથવા તેના માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે પ્રયોજનાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રયોજનાને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશો.

પ્રયોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા (સી.ઓ.પી.) તેમજ રોડ-રસ્તામાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનુ બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહી. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને તેના લીધે પ્રયોજનામાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૫. બીજા પક્ષનાએ ઉકત પ્લોટ પર બાંધકામ પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત મહાનગરાપલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રયોજના માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ પ્લોટમાં કરવા-કરાવવાનુ નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ જતા રહેશે.

૬. બીજા પક્ષના દ્વારા પ્રયોજનમાં આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે પ્લોટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રયોજના ની સાથે તેમજ પ્રયોજનાના પ્લોટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રયોજના ની કોમન

સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ પ્રયોજનામાં કે પ્લોટમાં આવેલા કંપાઉન્ડ વોલ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રયોજનાને તથા કોમને સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૭. બીજા પક્ષનાએ પ્લોટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પ્રયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને પ્લોટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગડવતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ કોમન એરીયામાં કે રોડ-રસ્તામાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૮. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ વિજળી, પાણીની, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૯. બીજા પક્ષનાને પ્લોટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં બીજા પક્ષના દ્વારા ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૦. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા પ્લોટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

૧૧. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત પ્રયોજનાના અથવા પ્લોટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે પ્રયોજનાની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત પ્લોટ અથવા પ્રયોજનાના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન તે મતલબનુ કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે પ્લોટને વેચવા અંગેનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય

પ્રયોજનાના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને રોડ-રસ્તા તેમજ સી.ઓ.પી. તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એમીનીટીઝ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રયોજનાના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) <u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge)</u>

પહેલા પક્ષના સદરહુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **પ્લોટ નંબર : ....** ને ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) <u>બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)</u>

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની પ્લોટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં

આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) <u>સમગ્ર કરાર :- (Entire Agreement)</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રયોજનાના પ્લોટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) <u>સુધારા કરવાનો અધિકાર :- (Right to Amend)</u>

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનારા તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્ય લાગુ પડશે. આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ 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 / ઈન્ટ્રેસ્ટ પ્લોટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષનાના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્ર પણે બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) <u>કરાર રદ કરવા બાબત :- (Severability)</u>

આ કરાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :- <u>(Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)</u>

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ પ્લોટના / પ્રયોજનાના કુલ એરીયાની તુલનામાં સબંધિત પ્લોટના એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) <u>વધુ બાંહેધરી :- (Further Assurances)</u>

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત,

આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) <u>અમલનું સ્થળ :- (Place of execution)</u>

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેથી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષનાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ. ડી. થી બજાવવામાં આવે તે નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :-</u>

આ કરારની શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ

<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :-</u>

આ કરારની શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ 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 પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)</u>

બીજા પક્ષના યાને પ્લોટ ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનુ નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp duty and registration)</u>

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

(૩૦) <u>વિવાદનું નિરાકરણ :- (Dispute Resolution)</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સુરત મહાનગરપાલિકા ને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) <u>લાગુ પડતો કાયદો :- (Governing Law)</u>

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ **કતારગામ**ના **રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧** થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **(૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧** થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીન

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ **કતારગામ**ના **રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧** થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **(૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧** થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે **''સન્ડે પાર્ક''** ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ ક્ષેત્રફળ **........ ચો.મી.** છે તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન તથા ફાળે પડતી રોડ-રસ્તાની જમીનમાં વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન

અત્રે-------------------------------મતુ તત્રે--------------------------શાખ

-------------------------------------- ------------------------------------

રાહીલભાઇ ધીરૂભાઇ માલવીયા

-------------------------------------- ------------------------------------

રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ કતારગામના રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે ''સન્ડે પાર્ક'' ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન
વેચાણ અંગેનો કરાર	

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ **કતારગામ**ના **રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧** થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **(૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧** થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે **''સન્ડે પાર્ક''** ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન જેના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ ક્ષેત્રફળ **........ ચો.મી.** છે તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન તથા ફાળે પડતી રોડ-રસ્તાની જમીનમાં વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીત કુલ્લે દરોબસ્ત.

<u>જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

<u>પરિશિષ્ટ-બી</u>

પ્લોટ પ્લાન

<u>બિડાણ :-</u>

<u>એનેક્ષર - એ</u>

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

<u>એનેક્ષર - બી</u>

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર - સી</u>

પ્લોટની સુવિધાઓ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ કતારગામના રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે ''સન્ડે પાર્ક'' ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન
વેચાણ અંગેનો કરાર	

પહેલા પક્ષના............................... **બીજા પક્ષના...............................**

<u>પહેલા પક્ષના</u> : -	**<u>ફોટો</u>**	**<u>અંગુઠાનું નિશાન</u>**
રાહીલભાઇ ધીરૂભાઇ માલવીયા ------------------------------------		**ડાબા હાથના** **અંગુઠાનું નિશાન**
રાકેશભાઈ નાગજીભાઈ ધોળકીયા ------------------------------------		**ડાબા હાથના** **અંગુઠાનું નિશાન**

<u>બીજા પક્ષના</u> : -	**<u>ફોટો</u>**	**<u>અંગુઠાનું નિશાન</u>**
------------------------------------		**ડાબા હાથના** **અંગુઠાનું નિશાન**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ કતારગામના રે.સ.નં. ૧૯૪/પૈકી/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૯ (કતારગામ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : (૨૭૪+૨૭૫+૨૭૬+૨૭૭) ૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૦૬૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત કે જે ''સન્ડે પાર્ક'' ના નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર : .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન
વેચાણ અંગેનો કરાર	

પહેલા પક્ષના..............................   **બીજા પક્ષના..............................**