ૐ

તારીખ : 4-10-2022

સાટાખત

<u>વેચાણ આપેલ મીલકતની વિગત</u>

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકે : ચોર્યાસીનાં મોજે ગામઃ **ચીચી**નાં **બ્લોક નંબર : ૬૮/અ/ર** તથા **સીટીસર્વે નંબરઃ એનએ૬૮/અ/ર/પૈકી ર** વાળી કુલ ૧૧૧૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન પૈકી કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર " **વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા** "માં આવેલ રહેણાંકનાં પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર :........** વાળી પ્લોટ–મીલકતનો સાટાખતનો લેખ....

<u>પહેલા પક્ષના / ખરીદનાર</u>

શ્રી.......................... વિ.,

જોગ લિ......

<u>બીજા પક્ષના / વેચનાર</u>

ઋષિકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા. લિ.–એક રજીસ્ટર્ડ

બાબુભાઈ કે. રાબડીયા

સંજય જે. ગોલકીયા

એડવોકેટસ્

ઓફીસ :–પ્રથમમાળ, સાક્ષી હાઉસ,
જીવનધારા હોટલ સામે, ગીતાંજલી,
વરાછા મેઈન રોડ, સુરત.

ફોન નં.– **2567541**
મો. નં. :– **99250 15215**

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>

સંવત ૨૦૭૮ નાં આસો સુદ દશમ ને, વાર : બુધવાર, તારીખ : ૫ મી, માહે : ઓકટોબર, સને – ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને ...

<u>આ કબજા વગરનાં સાટાખતનાં પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી :–</u>

શ્રી............,
ઉ.આ.વ.: ...., ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહે.: .... સુરતનાં.
PAN No.:

(જેઓને હવે પછીથી આ સાટાખતનાં લેખમાં **પહેલા પક્ષના** અગર **તમો** અગર **ખરીદનારા** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે સંજ્ઞાઓનાં સંપુર્ણ અર્થમાં અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં પહેલા પક્ષના જાતે પોતે તથા તેઓનાં વખતો–વખતનાં વંશ– વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સરવાઈવર્સ, સકસેસર્સ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

<u>જોગ લિ........</u>
<u>આ કબજા વગરનાં સાટાખતનાં બીજા પક્ષના યાને વેચનારા યાને પ્રમોટરર્સ :–</u>

ૠષિકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા. લિ.–એક રજીસ્ટર્ડ કંપની,
PAN No.: AAECR 4459 F
રજી.ઓફીસ : ૩૭, સાધના સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત.
વતી અને તરફે કંપનીનાં અધિકૃત ડિરેકટર તરીકે.....
કાકડીયા શરદકુમાર પોપટલાલ,
ઉ.આ.વ.: ૪૯, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહે.: ૩૭, સાધના સોસાયટી, વરાછારોડ, સુરતનાં.

(જેઓને હવે પછીથી આ સાટાખતનાં લેખમાં **બીજાપક્ષના** અગર **હમો** અગર **વેચનારા** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે સંજ્ઞાઓનાં સંપુર્ણ અર્થમાં અને વેચાણ દસ્તાવેજમા અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં બીજાપક્ષના જાતે પોતે તથા પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપની, તેનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ડીરેકટરો, તેમનાં વખતો–વખતનાં વંશ– વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સરવાઈવર્સ, સકસેસર્સ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ અમો બીજા પક્ષનાં તથા તમો પહેલા પક્ષનાં વચ્ચે આ કબજા વગરનો સાટાખતનો કરાર નીચે શરતોને આધીન કરવામાં આવે છે.

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકે : ચોર્યાસીનાં મોજે ગામ: **<u>ચીચી</u>**નાં **રે.સ.નં.: ૧/૨+ ૪૬/૩ + ૫૫/૨, જેનો <u>બ્લોક નંબર : ૬૮/અ/૨</u>** તથા **<u>સીટીસર્વે નંબર:</u>**

<u>એનએ૬૮/અ/૨/પૈકી ૨</u> વાળી બિનખેતીની જમીન,જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન પૈકી સુડા કપાતની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન (જેનું વિગતે વર્ણન આ નીચે શિડયુલ–૧મા આપવામા આવેલ છે.)નાં હમો બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા સંયુકત માલીક તથા કબજેદાર ચાલી આવેલા છીએ. અને રેવન્યુ રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં સદર વેચાણ વ્યવહારની નોંધથી દાખલ કરવામાં આવેલી.

–: સાટાખતની શરતોઃ–

(૧) નીચે શીડયુલમા જણાવેલી જમીન ઉપર " **વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા** " નાં નામથી યોજનાનું બીજા પક્ષનાએ ખુલ્લા પ્લોટોનુ આયોજન કરેલ છે, અને " **વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા**"નાં નામની યોજનામાં આયોજીત નીચે શિડયુલ–૧ માં જણાવેલ પ્લોટ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલું છે. જેને હવે પછી સરળતા ખાતર "પ્લોટ", "યુનિટ", "મિલકત" "વેચાણ આપેલ મિલકત", "સદરહુ મિલકત" તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શીડયુલ–૧માં ખરીદનારાને વેચાણ આપેલ ખુલ્લા પ્લોટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડયુલ–૨મા વેચાણ આપેલ ખુલ્લા પ્લોટ સાથે સમગ્ર પ્રોજેકટમાં તમામ ખરીદનારાને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડયુલ–૩ માં સમગ્ર " **વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા** "યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(૨) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. મજકુર મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે રૂા........................../– અંકે રૂપિયા ....પુરા (જેમાં જમીનની કિંમત અંકે રૂપિયા .... અને પ્લોટ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ(ખર્ચ) રૂા................................/–અંકે રૂપિયા .... પુરા) નકકી કરવામાં આવેલા છે, જે કિંમતમાં નીચે ૨–એ માં દર્શાવ્યા મુજબનાં હકકો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

(૨–એ)સદરહુ વેચાણ આપેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીન સાથે .... ચો.મી. રોડ–રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.માંથી ખરીદનારાને ફાળે પડતો વગર વહેંચાયેલો હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે. જે વણ–વહેચાયેલ જમીનની કોઈ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી. અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૩) સદરહુ મિલકત હમો લખી આપનારા– બીજી તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનારા એક તરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. તે પૈકી બ્યાનાની રકમ પહેલા પક્ષનાંએ આ લેખનાં બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.:–

<u>–:: પેમેન્ટ ચુકવ્યાની વિગત ::–</u>

ક્રમ	તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક/ડ્રાફટ નં.	રકમ ₹.
(૧)	.....–...–૨૦૨૨	.....	.....	૦૦/–
			કુલ રકમ ₹.	૦૦/–

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે હમો લખી આપનારા– બીજી તરફવાળાને તમો લખાવી લેનારા – પહેલા તરફવાળાએ આજરોજ અગાઉ ચુકવેલ છે. સદરહુ મિલકતનાં અવેજની કુલ રકમ નીચે મુજબનાં હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનારા– પહેલા પક્ષનાં સભ્ય(એલોટી)એ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

(એ)– વેચાણ લેનારાએ કુલ કિંમતનાં ૧૦%(ટકા)પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરાવતા સમયે વેચનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(બી)– વેચાણ લેનારાએ કુલ કિંમતના ૩૦%(ટકા)પ્રમાણેની રકમ બાનાખતનાં કરાર સમયે વેચનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(સી)– વેચાણ લેનારાએ કુલ કિંમતનાં ૭૦%(ટકા)પ્રમાણેની રકમ યોજનાની કમ્પાઉન્ડ વોલનું બાંધકામ પુર્ણ થાય, તે સમયે વેચનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(ડી)– વેચાણ લેનારાએ કુલ કિંમતનાં ૯૫%(ટકા)પ્રમાણેની રકમ જે–તે યોજનાના રોડ–રસ્તા, ગેટ વિગેરે બાંધકામ પુર્ણ થાય, તે સમયે વેચનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(ઈ)– વેચાણ લેનારાએ બાકી રહેતો અવેજ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે, તે સમયે વેચનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(૪) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા ઠરાવેલી નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકતનાં ટાઈટલ પહેલા પક્ષનાએ જાતે પોતે તથા જાણકાર ઈસમ પાસે જોઈ, જોવડાવી, ચકાસણી અને તપાસ કરાવડાવેલ છે. તેમજ બીજા પક્ષનાનાં શિડયુલવાળી જમીન સંબંધિત હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરિયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.અને તેની ખાત્રી બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાને કરાવેલી છે.અને બીજા પક્ષના સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે, તેમજ બાંધકામ કરવા અધિકૃત અને સક્ષમ છે.

(૫) સદરહુ બ્લોક નં.૬૮/અ/૨, રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૦૯૨થી તા.૫–૮–૨૦૨૨

નાં રોજ નોંધાયેલ છે, જેની ગામ દફતરે હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં.૭૫૪થી તા.૨૩–૮– ૨૦૨૨નાં રોજ તથા સીટીસર્વે દફતરે વેચાણ નોંધ થયેલી, તેની રૂએ બીજા પક્ષનાં કાયદેસરનાં માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છે.

(૬) સદરહુ યોજનામાં બીજા પક્ષનાએ કુલ–૫૭ ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે, અને પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે પાસ થયેલ છે.

(૭) સદરહુ યોજના 'રેરા' હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન નં.......................... .... થી તા............ નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે સામેલ છે.

(૮) પહેલા પક્ષનાં તરફથી બીજા પક્ષના–વેચનાર દ્વારા ખરીદનારાને શિડયુલવાળી મીલકતની જમીનને લગતા તમામ ટાઈટલનાં દસ્તાવેજો, એસ.એમ.સી.દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ જમીનનાં નકશાઓ તથા અન્ય દસ્તાવેજો કે જેનો ઉલ્લેખ "રેરા"(Real Estate Regulation and Development Act-2016) એકટમાં કરવામાં આવ્યા હોય, (Real Estate Regulation and Development Act-2016 કે જેને હવે પછી સરળતા ખાતર "રેરા", "સદર કાયદો", “RERA” તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે) અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી વેચનાર દ્વારા ખરીદનારાને કરવા દેવામાં આવેલ છે, અને ખરીદનારાને યાને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષના યાને વેચનારાએ યોજના માટેના પ્લાનો મંજુર કરાવી, તેમજ તે મુજબ પ્લોટીંગની પરવાનગી સુરતમહાનગરપાલિકાએ તા.૧૬/૦૪/૨૦૨૨નાં રોજ વિકાસ પરવાનગી નં.002LD22230039થી આપેલ છે. તેમજ આ સાથે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે, કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં 'રેરા' કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ પહેલા પક્ષના આ લેખનાં બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં 'રેરા' એકટની જોગવાઈઓ મુજબ આયોજક ફેરફાર કરી શકશે સહી.

(૧૦) બીજા પક્ષના વેચનારએ પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગણી કરવાથી જમીનનાં પ્લાન તેમજ યોજનાનું સ્પેશીફિકેશન તેમજ બીજા પક્ષનાનાં આર્કીટેકટ જૈન જીજ્ઞાસુ જગદીશચંદ્ર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે તથા 'રેરા' એકટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો

તથા અધિનિયમો ખરીદનારા યાને કે પહેલા પક્ષનાએ તપાસેલ છે, અને તે બાબતે ખરીદનારાને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૧૧) બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર પેરા–૩માં વર્ણન કરવામાં આવેલ જમીન ઉપર જે સુચિત " **વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા** "નાં નામથી ઓળખાતા ખુલ્લા પ્લોટ પાડવામાં આવેલા છે. તેની વેચનારનાં જાણવા તથા માનવા મુજબ કોઈપણ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજુરી ચાલુ અને અમલમાં છે. તેમજ આયોજકએ સદર જમીન બાબતે કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત કે, પક્ષકાર સાથે વેચાણ કરાર કરેલ નથી. તેના માલિકી બાબતે તેમજ ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ દફતરનાં તમામ ઉતારા અને દસ્તાવેજોની અધિકૃત નકલો ખરીદનારાને આપવામાં આવેલ છે. અને વેચાણ રાખનારા દ્વારા પોતે જાતે તથા તેમનાં કાયદાનાં જાણકાર વ્યકિત પાસેથી સંપુર્ણ રીતે તે તમામ દસ્તાવેજો, માલીકી પુરાવાઓ, વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે, અને તે બાબતે ખરીદનારાને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૧૨) આ કરારમાં વેચાણ આપેલ પ્લોટેડ એરિયાનો અર્થ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમજ તમામ યુનિટ હોલ્ડરનાં સહીયારા વપરાશના રોડ–રસ્તા તથા ખુલ્લી જગ્યાનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહીં, તે હકીકત ખરીદનારા તથા આયોજક બંને કબુલ રાખે છે.

(૧૩) વેચાણ આપેલ શિડયુલ–૧માં જણાવેલ મીલકત/પ્લોટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, કમ્પાઉન્ડ વોલ, મેઈન ગેટ, વોચમેન કેબીન, રોડ–રસ્તાનાં બાંધકામના ખર્ચાઓ, સામાન્ય વિજળીકરણ તથા યોજનામાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા બેઝીક કોમન ફેસેલીટીઝનો સમાવેશ થશે. જે હકીકત પહેલા પક્ષના કબુલ રાખે છે. પરંતુ ખરીદનારા પોતાના વેચાણ રાખેલ પ્લોટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ડ્રેનેજ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે.

(૧૪) શિડયુલ–૧માં જણાવવામાં આવેલ યાને કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ તેમજ પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. રહેશે. જેની કિંમત રૂા................./– અંકે રૂપિયા........................ પુરા નકકી કરવામાં આવેલા છે.

(૧૫) આ કરારમાં ઉપર નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં વધારો કરી શકાશે નહીં. પરંતુ અપવાદરૂપે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે અથવા વખતો–વખત અને સંજોગોવશાત, જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે, યા

લાદવામાં આવે, તેવા કારણોસર વધારો આથી ખરીદનારાએ વેચનારને ચુકવવાનું કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૬) ખરીદનારા દ્વારા આયોજકને ઉપર પેરા–રમાં નકકી થયા મુજબ પેમેન્ટની ચુકવણીમાં જે ચેક/ડ્રાફટ આપવામાં આવશે, તે " **ઋષિકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા. લિ.– " વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા "** ની તરફેણમાં ચુકવવાનો રહેશે. જો ખરીદનારા નિર્ધારીત સમયમાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરે, તો ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+ર % લેખે વ્યાજ ચુકવવા ખરીદનારા જવાબદાર રહેશે. પરંતુ સોદો રદ કરવો, કે વ્યાજ વસુલવુ, તે અંગેનો નિર્ણય કરવાનો હકક આયોજક/ પ્રમોટરનો રહેશે.

(૧૭) જી.એસ.ટી., કરવેરા તથા અન્ય વેરાઓ, વિગેરે જે સંબંધિત ચુકવવાના હોય, તે રકમ વેચનારા કહે, તે પ્રમાણે ખરીદનારાએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારના પ્લોટ સંબંધિત કરવેરાનો વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થશે નહીં.

(૧૮) વેચનારા દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા/કંપનીનાં કાયદા/ એસોસિએશન/ મંડળીમાં આયોજક યોજનાનું જે નામ આપે, તે મુજબ યોજનાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે, ત્યારે તથા તેની નોંધણી માટે અરજી/ડેકલેરેશન તથા જરૂરી કાગળ ખરીદનારાને મોકલવામાં આવે, ત્યારે ખરીદનારાએ તમામ અરજી, સોગંદનામાં, જરૂરી દસ્તાવેજો તેમજ કાગળો મોકલ્યેથી ૭–દિવસમાં સહી કરી વેચનારાને પરત કરવાનાં રહેશે. જેથી વેચનારા તે અરજી વિગેરેની કાર્યવાહી ખરીદનારા સહિત પ્લોટ હોલ્ડરોની સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. જો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે, તો ખરીદનારા તેમાં વાંધા કે તકરાર લઈ શકશે નહીં, અને તેવા નિયમો ખરીદનારાને બંધનકર્તા રહેશે.

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

(૨૧) સમય આ કરારમાં એક અગત્યનું તત્વ છે. વેચનારાએ સમયસર ખરીદનારાને પ્લોટની જમીનનાં કબજાની સોંપણી તમામ લેણી રકમ મળ્યેથી કરી શકશે, તેમજ વેચનારાઓનાં એશોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાઓની સોંપણી કરી આપશે. પરંતુ

ખરીદનારાએ પણ નિયમીત રીતે વેચનારાને હપ્તાની રકમ તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ સમયસર ચુકવી આપેલી હોવી જોઈએ. પરંતુ જો પ્રોજેકટ પુરો થઈ ગયો હોય, અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં સરકારી, વહીવટીય કારણોસર કે, અન્ય કારણોસર ઢીલ થાય, તો વેચનારા ખરીદનારાને કબજો સંભાળી લેવા માટે જાણ કરશે. અને તે સંજોગોમાં જે કાંઈ અવેજ બાકી હોય, તે તમામ અવેજ, ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સ, જુદા જુદા સરકારી વેરાઓ, ખર્ચ, વોટર ચાર્જ, તેમજ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, કાયદાકીય ખર્ચા, વકીલ ફી, તથા અન્ય ખર્ચની રકમ વિગેરે ચુકવવા પાત્ર તમામ રકમો ખરીદનારાએ વેચનારાને ચુકવી આપી, તરત જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. બાકી લેણાપાત્ર કોઈપણ રકમ વેચનારાને ચુકવવાની બાકી હોય, તો તે સંજોગોમાં વેચનારા કબજો સોંપણી કરવા તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઈન્કાર કરી શકશે સહી.

(૨૨) વેચાણ આપેલ પ્લોટ વપરાશ, તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી ખરીદનારાને લેખિત જાણ થયેથી, ખરીદનારા જરૂરી ક્ષતિપુર્તી કરી, બાંહેધરી આપી, તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ બાકી રહેતી રકમો તથા દસ્તાવેજો સહી કરી, દિન–૧૫ માં મિલકતનો કબજો લેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં ખરીદનારા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે, કબજો નહીં લે, તો જોગવાઈ પ્રમાણે વેચનારા દિન–૧૫ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે જરૂરી ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી વેચનારા ઉપર શરૂ થશે. તેમજ જયારે એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય, ત્યાં સુધી વેચનારા તેવા મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેનાં ખર્ચા વેચનારાને ચુકવી આપશે. અને એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી, વેચનારાએ લીધેલી તેવી રકમ એસોસીએશનમાં કે, મંડળીમાં તબદીલ કરી દેવાની રહેશે.અને વેચનારા તેવા મેઈન્ટેનન્સ તેમજ વ્યાજ વિગેરેની રકમ દર મહિને વસુલ કરી શકશે સહી.

(૨૩) ખરીદનારાએ સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેની તમામ વિગતો સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે જોયેલ છે, તથા સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લોટીંગ અંગેનું પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો/જરૂરી કાગળોનો ખરીદનારાએ સ્વીકાર કરેલ છે. તેમજ વેચનારાએ ખરીદનારાને મંજુર પ્લાન પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લોટો પૈકી શિડયુલ–૧માં જણાવ્યા મુજબનું સુચિત પ્લોટ વેચાણ કરેલ છે.

(૨૪) વેચનારાએ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો ખરીદનારાને **<u>તા.૩૧–૧૨–૨૦૨૪</u>** સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો વેચનારાએ ઠરાવેલા સમય પ્રમાણે યોજના સંપુર્ણ કરવામાં યાને કે, વેચાણ આપેલ પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે, તે સંજોગોમાં જો ખરીદનારાએ પોતાનો સોદો રદ ન કરવો હોય, તો વેચનારા કબજો સોંપી

આપે ત્યાં સુધી વેચનારાએ સ્વીકારેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % નાં દરે વ્યાજ, વેચનારાએ ખરીદનારાને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ જો વેચનારા અવેજના કે અન્ય દેવા પાત્ર રકમ ખરીદનારાને ચુકવવામાં ઢીલ કરે, તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચુકવવાની હોય, તે તારીખથી વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % નાં દરે વ્યાજ ખરીદનારા પાસેથી વસુલ કરવા/મેળવવા હકકદાર રહેશે.

જો લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ, રો–મટીરીયલ્સની અછત, પાણીની અછત, હુલ્લડ, તોફાન અથવા કુદરતી આફત, અકસ્માતનાં કારણે પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય, અથવા સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના કે, હુકમ, નિયમ કે, જાહેરાતના કારણે મોડું થાય તેમ હોય, તો તે સંજોગોમાં સમયમર્યાદામાં વેચનારા વધારો કરવા માટે હકકદાર રહેશે.અને તેવી વધારેલી સમયમર્યાદાના કારણે ખરીદનારા કોઈપણ જાતનું વ્યાજ, ખર્ચ, કે નુકશાનની રકમ વેચનારા પાસેથી માંગવા માટે હકકદાર રહેશે નહીં. તેમજ ખરીદનારા આથી કબુલ કરે છે કે, જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના કારણો તેમજ કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય, તો વેચાણ રદ થયેલ ગણવામાં આવશે. અને રદ થયાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં વેચનારાએ અવેજ પેટે મેળવેલી રકમ, વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે. અને રકમ પરત મળ્યાથી ખરીદનારાએ વેચનારા વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો કે, કલેઈમ કરવાના રહેશે નહીં.અને વેચનારા આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીમાંથી મુકત ગણાશે સહી.

(૨૫) ખરીદનારા નકકી થયા પ્રમાણે સતત ૩(ત્રણ)હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે, તો વેચનારા પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે ખરીદનારાને નોટીસ આપી નોટીસનો અમલ ખરીદનારા નહીં કરે, તો વેચનારા કરાર રદ કરી શકશે. તેમજ વેચનારા ખરીદનારાની તરફેણમાં વેચાણ આપેલ પ્લોટની ફાળવણી રદ કરી શકશે. અને બુકિંગ રકમ તેમજ વેચનારાને થયેલ નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ, તથા વેચનારાએ જો કોઈ રકમ લેવા પાત્ર હોય, તે બાદ કરી ખરીદનારાને બાકીની રકમ કરાર રદ થયાનાં દિન–૯૦ માં પરત કરવાની રહેશે.

(૨૬) વેચનારા કે ખરીદનારા દ્વારા કોઈપણ આ કરારમાં જણાવેલા સંજોગોમાં અથવા અન્ય સંજોગોમાં નોટીસ આપી અથવા અન્ય રીતે, અથવા શરતભંગના કારણે સોદો રદ થાય, તે સંજોગોમાં પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરાર યાને કે સાટાખત વિગેરે પણ આપોઆપ રદ થાય. અને તે વખતે વેચનારા જે તે ખુલ્લો પ્લોટ અન્ય ગ્રાહકને વેચાણ આપવા હકકદાર રહેશે. અને તે સંજોગોમાં નવા ગ્રાહક કે વેચનારા વિરૂધ્ધ ખરીદનારા કોઈપણ પગલા લેવા હકકદાર રહેશે નહીં.

(૨૭) રેરા એકટની જોગવાઈ પ્રમાણે વેચનારા યોજનામાં થયેલ તેનું ફાળવણી યાને કે, આ કરાર રાજીખુશીથી, સ્વેચ્છાએ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા હકકદાર રહેશે.પરંતુ તે સંજોગોમાં ખરીદનારાએ વેચનારાને તે મુજબની દરખાસ્ત મુકયેથી, વેચનારા ફાળવણી માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અને અનામતની રકમ પ્રોસેસ ચાર્જ તથા નુકશાનીની રકમ બાદ કરી, બાકીની ચુકવાયેલ રકમ વેચનારા રદ કર્યાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં વ્યાજ કે નુકશાનની માંગણી વગર પરત કરશે.

(૨૮) સમગ્ર **" વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા "** પ્રોજેકટમાં દરેક પ્લોટ હોલ્ડરો માટે કોમન સગવડ કરવામાં આવેલ છે. પ્લોટ હોલ્ડરોએ કે પહેલા પક્ષનાઓએ યોજનામાં આવેલ રોડ–રસ્તા, સીઓપી કે રાસુકી વપરાશની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવા–કરાવવાના નથી. કે કોઈને અડચણરૂપ થાય, તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવા– કરાવવાનાં નથી.

(૨૯) આ લેખથી ખરીદનારા વેચનારાને નીચે મુજબની બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે, અને બંધાય છે.જેનો અમલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય, ત્યાં સુધી તથા ત્યારબાદ લાગુ પડે તે રીતે ખરીદનારાએ કરવાનો રહેશે.

૧)–. પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારાએ કબજાની તારીખથી પોતાનો પ્લોટ પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

૨)–. ખરીદનારા પોતાના ખુલ્લા પ્લોટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. ખરીદનારાની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે યોજનાના કોઈપણ સામાન્ય કે સહીયારા વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય, તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં ખર્ચ પરીણામ માટે ખરીદનારા જવાબદાર રહેશે.

૩)–. પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારાએ કબજાની તારીખથી પોતાની મીલકત, પોતાનાં ખર્ચે અને જોખમે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે. પ્લોટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ મિલકતની જાળવણી, સાચવણી, માટે ખરીદનારા જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી સ્થિતીમાં રાખશે, કોઈ કાયદા કે, કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય, તે રીતે યોજનામાં બદલાવ કે, ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. યોજનાને કે સહીયારી મિલકતને નુકશાન થાય, તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહીં, તેની કમ્પાઉનડ વોલ, ગટર અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે, તેવી સ્થિતીમાં સારી રીતે રાખવાનું રહેશે.

૪)–. પ્લોટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત ખરીદનારાના ફાળે આવતી તમામ અનામતનાં હિસ્સાની રકમ, વેચનારા દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનારા ચુકવી આપશે.

(૩૦) આથી ખરીદનારા કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે કે, યોજનાના પ્લોટ હોલ્ડરો એટલે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયા, તથા કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝનાં વપરાશનો હકક ખરીદનારાનો રહેશે. તેમજ એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નકકી થયેલ શરતો તથા ઠરાવોનું પાલન ખરીદનારા દ્વારા કરવામાં આવશે.

(૩૧) તેમજ ખરીદનારા દ્વારા આથી બાંહેધરી આપવામાં આવે છે કે, આયોજક/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ ખરીદનારા અથવા તેમના એજન્ટ કે અધિર્કત વ્યકિતઓને રાસુકા વપરાશની જગ્યાઓમાં, એટલે કે કોમન વિસ્તાર, રોડ–રસ્તા વિગેરે તથા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં એટલે મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટેના હકક રહેશે, તથા ખરીદનારા કબુલ કરે છે કે, એસોસિએશન ઓફ એલોટી, મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ, તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં અનિવાર્ય સંજોગો સિવાય કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે મીલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૩૨) ખરીદનારાએ વેચાણ લીધા બાદ વેચાણ રાખેલ પ્લોટમાં બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી પોતાના ખર્ચે તથા તે બાબતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી પાસેથી જે કાંઈ પરવાનગી લેવાની હોય, કે જે કાંઈ નિયમો તે તમામ નિયમોનું ખરીદનારાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેવા નિયમોનો ભંગ નહીં થાય, તેની ખરીદનારાએ તકેદારી રાખવાની રહેશે. તેમજ નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય, તે રીતે વેચાણ રાખેલ પ્લોટમાં ખરીદનારાએ કોઈપણ ફેરફાર કે સુધારાવધારા કરી શકાશે નહીં. જો તેમ છતાં જો નિયમો, કાયદા કે હુકમોનું ઉલ્લઘંન કરવામાં આવે, તો તે માટેની સંપુર્ણ જવાબદારી, નુકશાન, ખર્ચ અને પરિણામ ખરીદનારાનાં સ્વતંત્ર શીરે રહેશે. ભવિષ્યમાં અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરોને કે એસોસિએશન/ સોસાયટીને અડચણરૂપ થાય, કે ખલેલ પહોંચે, તે રીતે કોઈપણ કનેકશનો કે વાયરો કે પાઈપલાઈનો પસાર કરવાની રહેશે નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવશે, તો તે અંગે થયેલ નુકશાન કે હાનિની જવાબદારી ખરીદનારાની પોતાની રહેશે. તેમજ તે સંજોગોમાં એસોસીએશન/સોસાયટી દ્રારા જે કોઈપણ પગલા ભરે, તે તમામ પગલાઓ ખરીદનારાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૩) ખરીદનારા દ્વારા સામાન્ય રીતે લાગુ પડતાં તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો તેમજ આ પ્રોજેકટ માટે બનાવવામાં આવેલ, ખાસ નિયમો તથા બાબતોની જવાબદારી તથા તેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી આ સાટાખત કરી આપેલ છે. તેમજ વધુમાં ખરીદનારા બાંહેધરી આપે છે કે, વેચાણ લીધેલ પ્લોટ સંબંધિત જે–તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયાત અધિગ્રહણ, માંગણી વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય, તો તે ખરીદનારાએ પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(૩૪) આ કરાર કર્યા બાદ વેચનારાએ વેચાણ આપેલ ખુલ્લો પ્લોટ ગીરો મુકી શકશે નહી, કે તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહી. પરંતુ જો તેવો કોઈ ગીરો, કે બોજો વેચનારા દ્વારા કરવામાં આવે, તો ખરીદનારાનાં હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં. અને તે ગીરો કે બોજો વેચનારાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરવાનું રહેશે.

(૩૫) જયાં સુધી આ કરાર ઉપર બંને પક્ષકારો સહી કરી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ ખરીદનારાના ખર્ચે નોંધણી નહીં થાય, ત્યાં સુધી આ કરારની શરતો વેચનારાને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. તેમજ જો ખરીદનારા આ કરાર કર્યા બાદ, જણાવેલ પેમેન્ટ ચુકવે નહીં, અથવા તો ખરીદનારાએ ચુકવેલ પ્રથમ ચેક/ઈન્સટ્રુમેન્ટ નકારાય, તો તે સંજોગોમાં પણ આ કરારની શરતો વેચનારાને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. અને તે સંજોગોમાં જયાં સુધી બંને પક્ષકારો ફરીથી સદર કરાર બંનેની સહીથી અમલમાં ન મુકે, ત્યાં સુધી સદર કરાર બિનઅમલી બનશે, તેનો કોઈ અમલ કરી કરાવી શકશે નહીં.

(૩૬) આ સાટાખત/કરારમાં પક્ષકારો એકબીજાની સંમતિથી સુધારો–વધારો, કે ફેરફાર લેખિતમાં જ કરી શકશે સહી.

(૩૭) આ કરાર તેમજ તેની શરતો બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી રીતે સમજવામાં આવેલ છે, તેમજ કબુલ રાખવામાં આવેલ છે, કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ તથા તેની રૂએ મીલકત સંબંધિત ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ તથા જવાબદારીઓ ઉત્તરોઉત્તર ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે. એટલે કે ખરીદનારા જો અન્ય કોઈ વ્યકિતને સદર મિલકત તબદીલ કરવાના કિસ્સામાં આ કરારમાં ખરીદનારાએ આપેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા નકકી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો, પણ વેચાણ સાથે નવા ખરીદનારાને બંધનકર્તા રહેશે. અને ઉત્તરોત્તર નવા ખરીદનારાએ પણ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે સહી.

<u>(૩૮) Severability</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય, અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુમાટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય, તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે, તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય, તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય, તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૯) જયારે જયારે પ્રમાણસર ખર્ચ પ્લોટ હોલ્ડરોએ ભોગવવાનો આવે, તે વખતે વેચાણ આપેલ પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખરીદનારાએ ખર્ચની ગણતરી કરી, ઠરાવ્યા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે. અથવા જે–તે વખતે પ્રવર્તમાન સોસાયટી/ એસોસિએશન નકકી કરે, તે મુજબ ખરીદનારાએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૦) સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન બાંધકામ એટલે કે, કમ્પાઉન્ડ વોલ, મેઈન ગેટ, રોડ–રસ્તાનાં કોમન બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતી રહી ગઈ હોય, તેવા કીસ્સામાં ખરીદનારા તેમના પ્લોટનો કબજો મેળવ્યેથી ૫–વર્ષમાં વેચનારાનાં ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શકય હોય, તો તેવી ખામી વેચનારા દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે. પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતી કે ખામી ખરીદનારાની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય, તો તેવી ખામી કે ક્ષતી દુર કરવાની જવાબદારી વેચનારાની રહેશે નહી. એવી ખામીઓ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, કે જે વેચનારાના કન્ટ્રોલની બહાર હોય, તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે વેચનારા જવાબદાર રહેશે નહી.

(૪૧) વેચનારા અને ખરીદનારા વચ્ચે જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો વખત આવે, અથવા તે પહેલા જો કોઈ લખાણ, સુધારાનો કરાર કે અન્ય લખાણ કરવાનું થાય, તો તે સહી કરવાનું સ્થળ વેચનારા દ્વારા નકકી કરવામાં આવશે. અને નોંધણીના સમયે લાગુ પડતી સબ– રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ જરૂરી પક્ષકારોએ હાજર રહેવાનું રહેશે. તેમજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચનારા દ્વારા અથવા તેના અધિકૃત વ્યકિત દ્વારા લાગુ પડતી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સહી કર્યાની કબુલાત આપશે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહીમાં જયાં–જયાં વેચનારાની જરૂરીયાત પડે, ત્યાં–ત્યાં વેચનારા કે તેના અધિકૃત વ્યકિતએ સહી તથા હાજરી આપવાની રહેશે.

(૪૨) આ કરારમાં ખરીદનારા અને વેચનારાનાં નામ સાથે સરનામાં પણ લખેલા છે. અને તે સરનામા ઉપર પક્ષકારોએ પત્ર વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. તેમજ આ કરાર

થયા બાદ સદર સરનામાઓમાં ફરેફાર થાય, તો ખરીદનારા તથા વેચનારાએ એકબીજાને તે અંગેની જાણ કરવાની રહેશે.અને જો તેમ કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર નિષ્ફળ જાય, તો તે સંજોગોમાં સદર સરનામાઓ ઉપર કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર યોગ્ય રીતે જે–તે પક્ષકારને મળેલ છે, તેમ સમજવામાં આવશે. જો કોઈ સંજોગોમાં જો એકથી વધુ જોઈન્ટ ખરીદનારા હોય, તે કિસ્સામાં જેનું નામ પ્રથમ હોય, તે ખરીદનારાને તેણે આપેલ સદર સરનામું પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે. અને તે વખતે તમામ હેતુમાટે તમામ ખરીદનારાને યોગ્ય રીતે પત્ર કે ટપાલ મોકલવામાં આવી છે, તેવું ગણાશે.

(૪૩) આ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ખર્ચ, ડ્રાફટીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેશનરી ખર્ચ, નોંધણી ફી તથા સોદા દરમ્યાન કરવા પડતા અન્ય કોઈ કરાર કે કાર્યવાહી અંગે થયેલ ખર્ચ તેમજ તમામ લીગલ કોસ્ટ, ખરીદનારાએ ભોગવવાની રહેશે.

(૪૪) આ કરાર તથા તેમાં થયેલી/લખાયેલી શરતો સંબંધે ઉત્પન્ન થનાર કોઈ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા, સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે, ત્યારે (Real Estate Regulation And Development Act- 2016) એકટ, તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી, દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૪૫) સદરહુ પ્લોટનો કબજો આ સાટાખતની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવેલ નથી, અને સદરહુ પ્લોટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૪૬) સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાંએ આ સાટાખતની રૂએ અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, તબદીલી કરાવવાની રહેશે નહીં પરંતુ ખરીદનારાના હકકોને બાધ ન આવે, તેવી રીતે વેચનારા મીલકત, પ્લોટોનું વેચાણ કરી શકશે. તેમજ પોતાના હકકો તબદીલ કરી શકશે.

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

(૪૮) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી પ્લોટ અંગેના આ સાટાખતની સ્ટેમ્પ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, વકીલ ફી, ટી.ડી.એસ., વિગેરે તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે, અને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, ટી.ડી.એસ., જીએસટી, રજીસ્ટ્રેશન

ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે સહી. તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

–: શીડયુલ–૧ :–

–// વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગત //–

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકે : ચોર્યાસીનાં મોજે ગામ: **ચીચી**નાં **રે.સ.નં.: ૧/૨+ ૪૬/૩ + ૫૫/૨, જેનો** બ્લોક નંબર : ૬૮/અ/૨ તથા **સીટીસર્વે નંબર: એનએ૬૮/અ/૨/પૈકી ૨** વાળી બિનખેતીની જમીન,જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન પૈકી સુડા કપાતની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર **" વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા "** નામના રહેણાંકનાં હેતુથી ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. તે પ્રોજેકટમાં કુલ–૫૭ ખુલ્લા પ્લોટોનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** વાળી ખુલ્લી જમીન, જેનુ મંજુર પ્લાન મુજબ કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જમીન ચાલી આવેલ છે, તેમજ જેનો કોમન વપરાશનાં ફાળે આવતી વગર– વહેચાયેલી જમીન, જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ચાલી આવેલ છે, તે જમીન તથા તેને લાગતા–વળગતા અંદરનાં તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મીલકત દરોબસ્ત.

મજકુર વેચાણ આપેલ પ્લોટની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.:–

ઉત્તરે	:	લાગુ પ્લોટ નં. ....
દક્ષિણે	:	લાગુ સોસાયટીનો રોડ.
પુર્વે	:	લાગુ પ્લોટ નં. ....
પશ્ચિમે	:	લાગુ પ્લોટ નં. ....

–: શીડયુલ–૨ :–

–// રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત //–

એ)– રોડ

બી)– સી.ઓ.પી. તથા કોમન રાસુકી વપરાશ.

સી)– કમ્પાઉન્ડ વોલ

ડી)– એન્ટ્રન્સ ગેટ (મેઈનગેટ)

ઈ)– સામાન્ય વિજળીકરણ

એફ)– સી.ઓ.પી.માં બોરીંગ પોઈન્ટ

<u>–: શીડયુલ–૩ :–</u>

<u>–// સમગ્ર પ્રોજેકટની વિગત //–</u>

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકે : ચોર્યાસીનાં મોજે ગામઃ **<u>ચીચી</u>**નાં **રે.સ.નં.: ૧/૨+ ૪૬/૩ + ૫૫/૨, જેનો <u>બ્લોક નંબર : ૬૮/અ/૨</u>** તથા **<u>સીટીસર્વે નંબરઃ એનએ૬૮/અ/૨/પૈકી ૨</u>** વાળી બિનખેતીની જમીન,જેનું કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન પૈકી સુડા કપાતની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર **" વૈષ્ણોદેવી સેરેનિટી વિલા "** નામના રહેણાંકનાં હેતુથી ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. તે જમીન તથા તેને લાગતા–વળગતાં અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મીલકત.

<u>જેની આખી મીલકતની જમીનની ચર્તુરસીમા નીચે મુજબ છે.:–</u>

ઉત્તરે	:	લાગુ રસ્તો.
દક્ષિણે	:	લાગુ બ્લોક નં.: ૬૮/બ/૪ વાળી જમીન.
પુર્વે	:	લાગુ બ્લોક નં.: ૬૭ વાળી જમીન.
પશ્વિમે	:	લાગુ બ્લોક નં.: ૬૮/બ/૧ થી ૩ વાળી જમીન.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ હમો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ હમારી રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી, વાંચી,વંચાવી, સાંભળી, સમજી, તનમનની સંપુર્ણ સાવધ અને સ્વસ્થ અવસ્થામાં ચિત અને તબીયત ઠેકાણી રાખી, અકક, હોશીયારીથી કોઈના કોઈપણ જાતનાં દાબ–દબાણ વિના લખી આપેલ છે. જે લેખ હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમારા વંશ,વાલી, વારસો, સકસેસર, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એકઝીકયુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી, અને રહેશે સહી.

અત્રે.................................મતુ તત્રે......................................શાખ

ૠષિકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા. લિ.–એક રજીસ્ટર્ડ કંપની,
વતી અને તરફે કંપનીનાં અધિકૃત ડિરેકટર...

....
(કાકડીયા શરદકુમાર પોપટલાલ)

....

–: વેચનાર :–

ઋષિકેશ ઈન્ફ્રાપ્રોજેકટસ પ્રા. લિ.–એક રજીસ્ટર્ડ કંપની,
વતી અને તરફે કંપનીનાં અધિકૃત ડિરેકટર તરીકે.....

____
(કાકડીયા શરદકુમાર પોપટલાલ)

–: ખરીદનાર :–

____
(...........)