કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

(RERA NO...)

આજ રોજ તારીખ..

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

૧,

ઉ.આ.વ. :- ધંધો:-

રહેવાસી:-

Pan No.:-

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

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

<u>જોગ લી....</u>

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર</u> :-

❖ **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**

જે મહે. સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર** GUJ / SR / 208586 થી **તારીખ ૦૩/૦૧/૨૦૨૨** ના રોજ નોંધાયેલ છે. **ઠેકાણુ:-** રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧, ટી.પી. નંબર ૨૬ (સીગણપોર), રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧,એફ.પી. નંબર ૯૬, સબ-પ્લોટ નં. ૨, સ્કાયબેલ, સિલ્વર સ્ટોન હોમ્સ ની બાજુમાં, કોઝવે ડભોલી બ્રીજ લીક રોડ, સીગણપોર, કતારગામ, સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે........

Pan No.:- A E P F S 3 9 1 3 P

- **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

ઉ.આ.વ.:- ૪૯, ધંધો:- ખેતી તથા વેપાર,
ઠેકાણુ:- રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧, ટી.પી. નંબર ૨૬ (સીગણપોર), રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧,એફ.પી. નંબર ૯૬, સબ-પ્લોટ નં. ૨, સ્કાયબેલ, સિલ્વર સ્ટોન હોમ્સ ની બાજુમાં, કોઝવે ડભોલી બ્રીજ લીક રોડ, સીગણપોર, કતારગામ, સુરત

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

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

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી-૪) ના **<u>મોજે ગામ સીગણપોર</u>** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલ જમીનના માલિક સને ૧૯૧૯-૩૦ થી દુલભ ખુશાલ ચાલી આવેલા.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીન માલિક દુભલ ખુશાલે સદરહુ જમીન ગોપાલ જેરામ સ.વા. દુલભ ખુશાલને તારીખ ૧૫/૦૪/૧૯૨૯ ના રોજ બક્ષીશ કરેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૯૮ થી તારીખ ૦૭/૦૬/૧૯૨૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, ગુજરાત નામદાર સરકારના ઠરાવ નંબર ૭૨૫૯/૨૪ થી તારીખ ૦૫/૧૦/૧૯૩૧ આકાર કમી થઇ આવવાથી દુરસ્તીપત્રક નંબર ૧ મુજબની નોંધ મજકુર ગામે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૪ થી તારીખ ૧૨/૦૮/૧૯૩૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, તેમજ જાત ઇનામી નાબુદી ધારાની કલમ ૫(૨) પત્રક-અ મુજબથી મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧, માં તારીખ ૦૧/૦૮/૧૯૫૫ થી કબજા હક્કો આપવામાં આવેલ, અને નામદાર સરકારશ્રીને સીધેસીધુ જમીન મહેસુલ ભરવા ઠેરવવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૪૨૪ થી તારીખ ૧૫/૦૫/૧૯૫૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા

પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, મજકુર જમીન માલિકે સદરહુ જમીન ઉપર રૂા. ૧૫૦૦/- તગાવી તારણ લીધેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક-પત્રક નંબર ૬ નોંધ નંબર ૪૪૮ થી કરવામાં આવેલ, જે તગાવી તારણના પુરેપુરા નાણાં મજકુર માલિકે ભરપાઇ કરતા, બોજા કમીની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૬૬૬ થી તારીખ ૨૯/૦૪/૧૯૭૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ગોપાળભાઇ જેરામભાઇ ચાલી આવેલા. તેઓનું મરણ તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૮૫ ના રોજ થયેલ, તેમના સીધીલીટી અને ખરા વારસદારો તરીકે (૧) નગીનભાઇ ગોપાળભાઇ, (૨) ભગુલાલ ગોપાળભાઇ, (૩) મણીલાલ ગોપાળભાઇ, (૪) નારણભાઇ ગોપાળભાઇ, (૫) ગોવિંદભાઇ ગોપાળભાઇ, (૬) જગુભાઇ ગોપાળભાઇ, (૭) મણીબેન પ્રભુભાઇ, (૮) ડાહીબેન ઇશ્વરભાઇ, (૯) શાંતાબેન ભરતભાઇ ના નામો વારસાઇપત્રકે બતાવ્યા પ્રમાણે પક્ષકારો તેમજ પંચકયાસ વંશવાલી પ્રમાણે જવાબ આધારે વારસદારોના નામો દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૮૪૦ થી તારીખ ૧૪/૦૩/૧૯૮૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, મહે. ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક / ૫૭૨ / ૨૬૯૬-૨૫૯૦ / બ થી તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ના ગેઝેટના પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગર પાલિકામાં આવેલ વોર્ડ નંબર ૧ થી ૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ કુલ ૩૩ ગામોનો સમાવેશ નવા સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ હોવાથી જેથી હાલમાં ચાલતો ચોર્યાસી તાલુકો કમી કરી ગામ રેકર્ડ, સુરત સીટી, તાલુકે દાખલ કરવાની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૦૩ થી તારીખ ૦૮/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી ભગુભાઇ ગોપાળભાઇનું તારીખ ૧૦/૦૮/૧૯૯૯ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં (૧) કમળાબેન તે ભગુભાઇ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૨) વિનયભાઇ ભગુભાઇ, (૩) સુરેશભાઇ ભગુભાઇ, (૪) રશેષભાઇ ભગુભાઇ, (૫) પ્રવિણાકુમારી ભગુભાઇ એમ કુલ ૧ (એક) થી ૫ (પાંચ) છે. જેથી અરજદારોની અરજી તથા મરણનો દાખલો, પેઢીનામુ પંચકયાસ તથા જવાબ આધારે ગુજરનારના તમામ સીધીલીટીના વારસોના નામો દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૬૬ થી તારીખ ૦૬/૦૨/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી મણીલાલ ગોપાળભાઇનું તારીખ ૨૮/૦૭/૧૯૯૯ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં (૧) દુર્ગાબેન તે મણીલાલ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૨) પરેશભાઇ મણીલાલ, (૩) દક્ષાબેન મણીલાલ, (૪) અજીતભાઇ મણીલાલ, (૫) હર્ષાબેન મણીલાલ એમ કુલ ૧ (એક) થી ૫ (પાંચ) છે. જેથી અરજદારોની અરજી તથા મરણનો દાખલો, પેઢીનામુ પંચકયાસ તથા જવાબ આધારે ગુજરનારના તમામ સીધીલીટીના વારસોના નામો દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૬૭ થી તારીખ ૦૬/૦૨/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) નગીનભાઇ ગોપાળભાઇ, (૨) કમળાબેન તે ભગુભાઇ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૩) વિનયભાઇ ભગુભાઇ, (૪)

સુરેશભાઇ ભગુભાઇ, (૫) રશેષભાઇ ભગુભાઇ, (૬) પ્રવિણાબેન ભગુભાઇ, (૭) દુર્ગાબેન તે મણીલાલ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૮) પરેશભાઇ મણીલાલ, (૯) અજીતભાઇ મણીલાલ, (૧૦) દક્ષાબેન મણીલાલ, (૧૧) હર્ષાબેન મણીલાલ, (૧૨) નારણભાઇ ગોપાળભાઇ, (૧૩) ગોવિંદભાઇ ગોપાળભાઇ, (૧૪) જગુભાઇ ગોપાળભાઇ, (૧૫) મણીબેન પ્રભુભાઇ, (૧૬) ડાહીબેન ઇશ્વરભાઇ, (૧૭) શાંતાબેન ભરતભાઇ ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ જાદવભાઇ રામજીભાઇ પટેલે વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨ થી ૧૧ ના કુલ-મુખત્યાર અને જાતે પોતે નગીનભાઇ ગોપાળભાઇ, અન્ય જાતે રૂબરૂ હાજર રહી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૩૮૯ થી તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૧૬ થી તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૭/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે જાદવભાઇ રામજીભાઇ પટેલ ચાલી આવેલા, તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૩૯૧૮ થી તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૮૬ થી તારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૬/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર) અમલમાં આવતાં, મજકુર મોજે સીગણપોર ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧ થી નોંધવામાં આવેલ, ૧૨૧૪૧.૦૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનને, મુળખંડ ૬૩ અને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ હતાં. જે ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર નક્કી થયેલ હતું.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીન યાને મોજે સીગણપોર ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી હે. ૧-૨૧-૪૧ ચો.મીટર વાળી જમીન પૈકી ૩૫૮૩.૬૫ ચો.મીટર જમીન, કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ (સીગણપોર), ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૬, જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર પૈકી ૨૭૨૭.૪૬ ચો.મીટર વાળી જમીન, સદરહુ જમીનના માલિક જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુ ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી (૧) કિશોરભાઇ ભુરાભાઇ કોશીયા, (૨) ગગજીભાઇ ભુરાભાઇ કોશીયા, (૩) સ્વીન્ટુ અરવિંદભાઇ માવાણીએ તારીખ ૦૫/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૩૦૭ થી તારીખ ૨૬/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૧૭ થી તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૧૧/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીન યાને મોજે સીગણપોર ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી હે. ૧-૨૧-૪૧ ચો.મીટર વાળી જમીન પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર જમીન, કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ (સીગણપોર), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૬, જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર વાળી જમીન, સદરહુ જમીનના માલિક જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુ ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ (૧) પરસોત્તમભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૨) ભુપતભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૩) બાબુભાઇ દિયાળભાઇ ગાબાણી, (૪) રમેશભાઇ હરીભાઇ ગઢીયા, (૫) બાબુભાઇ હરિભાઇ ગઢીયા, (૬) રમેશભાઇ ગોરધનભાઇ સોનાણી, (૭) મુકેશભાઇ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**
	સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

કાળુભાઇ ગઢીયા, (૮) વિનુભાઇ ભુપતભાઇ મોરડીયા, (૯) ઘનશ્યામભાઇ નરશીભાઇ પટેલ (ભોજાણી)નાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સદરહુ જમીનના માલિક જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુ ના કુલ મુખત્યાર હર્ષા જગમાલ ભાટુએ કરી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતસીટી-૮ (રાંદેર) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૬૧૭ થી તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૬૫ થી તારીખ ૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૧/૧૧/૨૦૧૩ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, કલેકટર, સુરતએ, તેમના હુકમ ક્રમાંક : એ / બખપ / એસ.આર. નં. ૧૭૨ / ૨૦૧૮ / ID NO. 299509 / વશી. ૧૪૧૭ થી ૧૪૨૫ / ૧૮, તારીખ ૧૫/૦૫/૨૦૧૮ થી, મજકુર મોજે સીગણપોર ના રેવન્ય સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી હે. ૧-૨૧-૪૧ ચો.મીટર વાળી જમીન પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર જમીન, કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ (સીગણપોર), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૬, જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર વાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ, બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૭૯૮ થી તારીખ ૨૩/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનમાં સબ-ડીવીઝન કરવા અંગે સુરત મ્યુનિસીપલ કોપરિશનમાં તારીખ ૨૬/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એપ્લીકેશન નં. ODPS / 2021 / 070279 થી ઓનલાઇન અરજી કરતા, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ ૨૫/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજથી સબ-ડીવીઝન અંગેની પરવાનગી આપેલ, અને સદરહુ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૯૬/એ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર અને સબ-પ્લોટ નંબર ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર કરવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર** (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) પરસોત્તમભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૨) ભુપતભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૩) બાબુભાઇ દિયાળભાઇ ગાબાણી, (૪) રમેશભાઇ હરીભાઇ ગઢીયા, (૫) બાબુભાઇ હરિભાઇ ગઢીયા, (૬) રમેશભાઇ ગોરધનભાઇ સોનાણી, (૭) મુકેશભાઇ કાળુભાઇ ગઢીયા, (૮) વિનુભાઇ ભુપતભાઇ મોરડીયા, (૯) ઘનશ્યામભાઇ નરશીભાઇ પટેલ (ભોજાણી) ચાલી આવેલા, તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૩૯૯૭ થી તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૯૫૭ થી તારીખ ૧૬/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૨૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલ વિકાસ નકશા મુજબ પ્રોજેકટ કરવા માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઇન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક SURA / WEST / B / 091421 / 575192 થી તારીખ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

૧૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઇટ કલીયરન્સ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર** (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીનમાં અંગે તૈયાર કરવામાં આવેલ, **એ, બી,** બિલ્ડીગોના બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી, **રજાચિઠ્ઠી નંબર** T.D.O. / DP / No.: **૨૫૧ થી તારીખ ૩૦/૦૩/૨૦૨૨** થી આપવામાં આવેલ. તેમજ સદરહુ પ્લાન રીવાઇઝ કરવામાં આવેલ જે અંગેના રીવાઇઝ બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી, **રજાચિઠ્ઠી નંબર** T.D.O. / DP / No.: **૧૮૧; થી તારીખ ૨૦/૧૦/૨૦૨૨** થી આપવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર** (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીન/મિલકતના, અમો બીજા પક્ષના **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર બનેલા છીએ, અને તેની ઉપર અમો બીજા પક્ષનાએ **સ્કાયબેલ** નામથી ઓળખાતી ઇમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે, એણી વિગતે, અમો બીજા પક્ષના **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**થી, મજકુર મિલકતના ટાઇટલ્સ સંપૂર્ણ બને છે.

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

(ગ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં બાંધકામ કરવા માટેનાં પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ રજૂ કરેલાં. જેનાં અનુસંધાનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા **એ, બી બિલ્ડીંગો** અંગે **રજાચિઠ્ઠી નંબર** T.D.O. / DP / No.: **૨૫૧ થી તારીખ ૩૦/૦૩/૨૦૨૨** થી આપવામાં આવેલ. તેમજ સદરહુ પ્લાન રીવાઇઝ કરવામાં આવેલ જે અંગેના રીવાઇઝ બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી, **રજાચિઠ્ઠી નંબર** T.D.O. / DP / No.: **૧૮૧; થી તારીખ ૨૦/૧૦/૨૦૨૨** થી આપવામાં આવેલ. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

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

(ચ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો વિગેરે **આર્કિટેકટ ચિરાગ. ડી. શેટા (S.M.C. TDO / AR / 199)** દ્વારા તૈયાર કરાવવામાં આવેલ છે. જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

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

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

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

(ઠ) એલોટીએ **સ્કાયબેલ** નાં નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ નીચે **શિડ્યુલ-૨** માં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવેલ મિલકત ખરીદવા માટે અરજી કરેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાં સોસાયટીનાં કોમન રસ્તા, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, તથા ટેરેસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

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

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

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

-: શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતોને આધિન ઉપરોક્ત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જે જમીનનું **શિડ્યુલ-૧** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા **શિડ્યુલ-૨** માં મિલકતની વિગત સામેલ કરવામાં આવેલ છે. જ્યારે **શિડ્યુલ-3** માં સહિયારી સુવિધાઓ વિગેરેનું વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તાર યાને કોમન વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સગવડો યાને શિડ્યુલ-૩ માં દર્શાવવામાં આવેલ સગવડોનાં ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજ જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતાનાં ખર્ચે તેમજ પોતાનાં નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે.

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

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	સ્કાયબેલ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સમક્ષ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચૂકવણીને લાગુ પડશે.

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

૧. આ કરાર કરતી વખતે કુલ અવેજના ૩૦% કરતા વધુ રકમ લેવામાં આવી નથી.

૨. એકમના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના એકંદરે ૪૫ % થી વધુ નહી તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

૩. એકમના બાંધકામના તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે. એક કરતા વધુ સ્લેબ હોય ત્યારે દરેક સ્લેબ ભરવામાં આવેથી પ્રમાણસરના ધોરણે માંગણી કરવામાં આવશે.

૪. એકમના બાંધકામમા દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ, બારી દરવાજા વગેરે કામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહી તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

૫. એકમના બાંધકામમા સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર વગેરેનું બાંધકામ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ % કરતા વધુ નહી તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

૬. એકમના બાંધકામમા બહારનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ વગેરે પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% કરતા વધુ નહી તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

૭. એકમમા ઇલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, વોટર પંપ, એન્ટરન્સ વરંડા, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન પેવીગ વગેરેની સુવિધા પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% કરતા વધુ નહી તેવી રકમની માંગણી કરવામાં આવશે.

૮. બાકીની રકમ એકમનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી પહેલા પક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપવાની રહેશે.

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

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

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરેમાં કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયાં બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા **3%** ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત સુપ્રત કર્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાં બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાં બાદ કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે **૮% વ્યાજ**નાં દર મુજબ ઠરાવેલ **૪૫ દિવસ**ની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચૂકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નંબર (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને તેણે ખરીદેલ મિલકત સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગરેજ/પાર્કિંગ - તે સહિતનાં તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

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

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

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

(૩) **<u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે</u> :-** પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીંગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાનાં વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પૂર્ણ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર (૧.૪)-(ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચૂકવી આપશે.

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

(૪) <u>પ્રોજેક્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ</u> :- પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૫૮૬૧.૨૯ ચો.મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI- FLORR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એસ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ.નો ૨૯૩૦.૬૪ ચો.મીટર નો લાભ મેળવીને કુલ્લે ૮૭૯૧.૯૩ ચો.મીટર પૈકી એ, બી એમ બે બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ૮૭૮૮.૭૮ ચો.મીટર એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૭૮૮.૭૮ ચો.મીટર નો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ લેવાની પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફ્લેટ/મિલકત ખરીદ કરવાનુ કબુલ કરેલ છે.

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

(૫) <u>મિલકતનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ</u> :-

(૫.૧) પ્રમોટર મિલકતનો કબજો **<u>તારીખ ૨૮/૦૨/૨૦૨૭</u>** નાં રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર **૮%** દર મુજબ વ્યાજ ચૂકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી **૮%** દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, અતિવૃષ્ટિ, અનાવૃષ્ટિ, આગ, વાવાઝોડું, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે, સરકાર અગર કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અગર કોઇ કોર્ટની સૂચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે, બાંધકામનાં વપરાશમાં જરૂરી મટીરીયલની ડિલિવરીનાં કારણે, ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં ત્રાહિત વ્યકિત દ્વારા વાંધો ઉપસ્થિત થવાનાં કારણે, કોઇ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલનાં કારણે, કોઇપણ ઇસમ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદ કે દાવા-દુવીનાં કારણે સ્થાવર મિલકતનાં પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય, તેમજ વિલંબ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટરની

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

કનેથી વ્યાજની રકમ મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારીની કનેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર **3 મહીના**ની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (નોટીસ) આપશે અને **૧૫ દીવસ**માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરશે.

પરતું પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો અલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીનાં ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવીને તથા દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને કોઇ હાનિ પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં **3 હપ્તા** ચૂકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે તથા એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે **૧૫ દિવસ**ની નોટીસ આપશે તથા શરતો/નિયમોનાં ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના **30 દિવસ**માં જે હપ્તા ચૂકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ/કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી/માનવસર્જીત આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયાં બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનાં પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટાં થશે.

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

(૬) <u>એલોટીનો મિલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u> :-

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને **૧૫ દિવસ**માં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો જોગવાઇ પ્રમાણે **૧૫ દિવસ** બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી અલોટી યાને ફલેટ હોલ્ડરોની રહેશે. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાનાં **30 દિવસ**માં બાકીનાં અવેજની ચૂકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર આ કરાર રદ કરીને સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇ ગ્રાહિત

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ, અન્ય કોઇ ગ્રાહિત વ્યક્તિની વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યેથી; એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવેલ રકમ; પ્રમોટરે પરત કરવાની રહેશે.

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

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

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.
(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર **કોઇપણ પ્રકારનો બોજો ચાલી આવેલ નથી.**
(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા મિલકત સંબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
(ઇ) પ્રોજેક્ટ, જમીન તથા મિલકત સંબધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે અને કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશાં, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મિલકત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશાં કરશે.
(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય છે, તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, કે જેનાથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મિલકત સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાનિ થાય.
(એચ) આ કરાર હેઠળ નક્કી કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.
(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
(જે) પ્રમોટરે સરકારી લેણું, ચાર્જ, કરવેરા, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.
(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધે સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી તરફથી કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) હેઠળ પ્રમોટરને નોટીસ મળેલ નથી.

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

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

(એ) કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં મિલકત રાખશે.
(બી) એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનના કારણે પ્રોજેકટનાં કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
(સી) એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.
(ડી) એલોટી દ્વારા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. પ્રોજેકટને નુકસાન થાય, તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મિલકત, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો ગટર, મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) પ્રોજેકટનાં મોખરાનાં ભાગ ઉપર, મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં આઉટર હિસ્સામાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ એલોટીએ કરવાનો નથી. એલોટીએ પ્રોજેકટનાં બહારનાં હિસ્સામાં, બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓનાં રંગકામમાં બદલાવ કરવાનો નથી તથા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

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

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

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

(૯) <u>મિલકતનાં દસ્તાવેજ બાબત</u> :- આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યાં બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્રોજેકટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતનાં હક્ક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી **3 મહીના**માં તબદીલ કરી આપશે. પરંતું એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમમાં અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર દ્વારા કોઇપણ પ્રકારનો વધારે કે ઘટાડો કરી આપવામા આવશે નહી. તેમજ આવો વધારો કે ઘટાડાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટીએ કરવી નહી.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇનાં અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>ક્ષતીની જવાબદારી</u> :- એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇપણ ક્ષતિનાં કિસ્સામાં એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાનાં **૫ વર્ષ**ની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જ્યારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

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

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

અમો પ્રમોટરની માલિકીની યાને વેચાણ ન થયેલ મિલકત અંગેનાં મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ જયાં સુધી તેનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી અમારી કનેથી વસુલ કરવાની નથી, જે અંગે તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ બાંહેધરી આપેલ છે. આમ, મજકુર યોજનામાં વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો પ્રમોટરની કને હોઇ સોસાયટીનાં એસોસીએશનને અમારી કનેથી ઉપર જણાવેલ કોઇપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૧૨) સમારકામ માટે પ્રોજેકટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :- પ્રમોટર/ મેઇનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેકટ/મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

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

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

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

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

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

(૧૭) <u>સંબંધીત રાજયનાં મિલકત ઓનરશીપ કાનુન</u> :- પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા-નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

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

જો એલોટી આ કરાર **૩૦ દિવસ**માં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સૂચના (નોટીસ) આપશે અને જો **૧૫ દિવસ**માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ બાદ કરી એલોટીને કોઇપણ પ્રકારનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) <u>સંપૂર્ણ કરાર</u> :- આ કરારને તેનાં પરિશિષ્ટ સહિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે.

(૨૦) <u>સુધારા કરવાનો હક્ક</u> :- બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) <u>આ કરારની જોગવાઇઓ ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ થશે</u> :- બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ સંબંધિત સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ તથા ઉત્પન્ન થતી તમામ જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર મિલકતનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીનાં કિસ્સામાં તમામ બાંહેધરીઓ તેનાં ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

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

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

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

(૨૫) <u>સહી કરવાનું સ્થળ</u> :- પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતિ મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેનાં અધિકૃત ઇસમ દ્વારા સહી થયાં પછી અથવા એલોટી તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી થયેથી તથા તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયેથી સંપૂર્ણ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીંગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

થશે તથા આ કરાર **સુરત** મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

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

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

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

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

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :- આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચૂકવવાની રહેશે.

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

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

(૩૨) લીફટ :-

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.
૩. સદર લીફટનો ઉપયોગ ફકત અને ફકત પેસેંજર લીફટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. માલ-સામન કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહિ.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીંગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૩૩) આગ તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ :-

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધા તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે તમો પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

શિડ્યુલ-૧
(પ્રોજેકટવાળી જમીનની વિગત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **રૂ.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર** (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીન, ઉપર રહેઠાણનાં હેતુ માટે **સ્કાયબેલ** નામથી **એ, બી** એમ કુલ બે બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૬ પૈકી ૨૭૨૭.૪૬ ચો.મીટર જમીન,
પશ્ચિમે : લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૧,
ઉતરે : લાગુ રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૭ વાળી જમીન,
દક્ષિણે : લાગુ ટી.પી. રોડ,

શિડ્યુલ-૨
(પ્રોજેકટમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત)

ઉપરોકત શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ **સ્કાયબેલ** નામથી **એ, બી** એમ કુલ બે બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ જે પૈકી **બિલ્ડીગ નંબર** .... ના .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર** .... વાળી મિલકત, જેનું રેરા મુજબનું **કારપેટ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** તથા **બિલ્ટઅપ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** છે. મજકુર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળમાં વોશ અને બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** નો સમાવેશ થાય છે. મજકુર મિલકત તેને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા .... **ચો.મીટર** વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સા સહીત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	સ્કાયબેલ		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

<u>સદરહુ મિલકતની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

શીડયુલ-૩

<u>પ્રોજેકટમાં સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સહીયારી સગવડોની વિગત</u>

૧. સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ
૨. સી.સી. ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ
૩. બોરવેલ અને એસ.એમ.સી ના પાણીની સવલત
૪. ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ
૫. કોમન એરીયા માટે પાવર સપ્લાયની સવલત
૬. પાર્કિંગની વ્યવસ્થા
૭. બાળકો માટે રમત ગમતનો વિસ્તાર અને બેઠકની વ્યવસ્થા
૮. સમગ્ર ઇમારતની ઉપર આવેલી ટેરેસમાં કેમીકલ વોટર પ્રુફીંગ અને ચાઇના મોઝેક ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ

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

અત્રે .... મતુ તત્રે .... શાખ

....

સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

....

....

(સાક્ષીઓની સહી)

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

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

પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :-

શ્રી

X ....

X............. ....

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :-

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

- મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,

X ....

X............. ....

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ કરાર	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(અવેજ ₹.   /-)

આજ રોજ તારીખ...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર તમો પ્રથમ પક્ષના :-

૧,

ઉ.આ.વ. :-   ધંધો :-
રહેવાસી :-

Pan No.:-

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

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

<u>જોગ લી......</u>

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર તે અમો બીજા પક્ષના</u> :-

- **સત્યમ ઈન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**

  જે મહે. સુરતના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર** GUJ / SR / 208586 થી **તારીખ ૦૩/૦૧/૨૦૨૨** ના રોજ નોંધાયેલ છે. **ઠેકાણુ:-** રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧, ટી.પી. નંબર ૨૬ (સીગણપોર), રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧,એફ.પી. નંબર ૯૬, સબ-પ્લોટ નં. ૨, સ્કાયબેલ, સિલ્લવર સ્ટોન હોમ્સ ની બાજુમાં, કોઝવે ડભોલી બ્રીજ લીક રોડ, સીગણપોર, કતારગામ, સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે........

  Pan No.:- A E P F S 3 9 1 3 P

- **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

  ઉ.આ.વ.:- ૪૯, ધંધો:- ખેતી તથા વેપાર,
  ઠેકાણુ:- રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧, ટી.પી. નંબર ૨૬ (સીગણપોર), રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧,એફ.પી. નંબર ૯૬, સબ-પ્લોટ નં. ૨, સ્કાયબેલ, સિલ્લવર સ્ટોન હોમ્સ ની બાજુમાં, કોઝવે ડભોલી બ્રીજ લીક રોડ, સીગણપોર, કતારગામ, સુરત

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

<u>જત્ આજરોજ અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે...</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **<u>મોજે ગામ સીગણપોર</u>** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર** (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીન, ઉપર રહેઠાણનાં હેતુ માટે **<u>સ્કાયબેલ</u>** નામથી **એ, બી** એમ કુલ બે બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ જે પૈકી **<u>બિલ્ડીગ નંબર</u>** .... ના .... **<u>માળે</u>** આવેલ **<u>ફલેટ નંબર</u>** .... વાળી મિલકત, (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં લેખમાં **સદરહુ મિલકત** એવી રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનું વિગતે વર્ણન નીચે **શિડયુલ** માં આપવામાં આવેલ છે.) સદરહું મિલકત અમો બીજાપક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકત અંગે અમો બીજાપક્ષનાને વ્યવસ્થા, સંચાલન, નિકાલ, વિગેરે કરવા-કરાવવાનો હક્ક અને અધિકાર છે. તે હક્ક અને અધિકારની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનારને અમો બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારે વેચાણ થી આપવાનું નક્કી કરેલ છે. મજકુર વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ **<u>₹. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા</u>** નક્કી કરવામાં આવેલ, પાલન કરવાનું રહેશે. અને જે અંગે આપણે પક્ષનાઓ વચ્ચે રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઈન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

તારીખ .... ના રોજ લેખિત વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ, જે વેચાણ કરાર મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ નોંધાયેલ. આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ રેરાનાં કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું સંપુર્ણપણે પાલન કરવામાં આવેલ, જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના તમામ ખરીદનારાએ ઉપરોકત કરારની તમામ શરતો સહીત સંપૂર્ણપણે પાલન કરવાનું છે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં/રકમ અમો બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

...............અવેજ વસુલ મળ્યાની વિગત...............

ક્રમ	બેંકનું નામ (વિગત)	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ ₹.
			કુલ રકમ ₹.	

ઉપરોકત વિગતો મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકતે નાણા/રકમ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી પુરેપુરા અમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે. જેનો અમો બીજા પક્ષનાએ આથી એકામતે, એકાજતે, કબુલ કરીએ છીએ અને સ્વીકારીએ છીએ. જેની આ થકી અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને પાકી પહોંચ યાને રસીદ લખી આપીએ છીએ. જેથી ભવિષ્યમાં અવેજ નહી મળ્યાની કે ઓછો મળ્યાની અમારી કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોની કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર ચાલી શકશે નહી અને કરવામાં આવે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી.

આમ, અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતના તમામ માલિકી હક્કો તમારા તરફે કબુલ, મંજુર કરી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તબદીલીનો વ્યવહાર પુર્ણ કર્યો છે. અને તમો પહેલાપક્ષનાને શીડયુલવાળી મિલકતના સુવાંગ માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયાનું અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કબુલ કરી જાહેર કરીએ છીએ.

જત્ તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટીને અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરે સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

(૧) જત **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** જે **તારીખ ૨૪/૧૨/૨૦૨૧** નાં રોજ શરૂ થઇને અસ્તિત્વમાં આવેલ, તે મુજબ મજકુર પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે અમો બીજા પક્ષનાંની નિમણુંક કરવામાં આવેલ, અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષના ને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી-૪) ના **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલ જમીનના માલિક સને ૧૯૧૯-૩૦ થી દુલભ ખુશાલ ચાલી આવેલા.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીન માલિક દુભલ ખુશાલે સદરહુ જમીન ગોપાલ જેરામ સ.વા. દુલભ ખુશાલને તારીખ ૧૫/૦૪/૧૯૨૯ ના રોજ બક્ષીશ કરેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૯૮ થી તારીખ ૦૭/૦૬/૧૯૨૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, ગુજરાત નામદાર સરકારના ઠરાવ નંબર ૭૨૫૯/૨૪ થી તારીખ ૦૫/૧૦/૧૯૩૧ આકાર કમી થઇ આવવાથી દુરસ્તીપત્રક નંબર ૧ મુજબની નોંધ મજકુર ગામે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૪ થી તારીખ ૧૨/૦૮/૧૯૩૨ ના રોજ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, તેમજ જાત ઇનામી નાબુદી ધારાની કલમ ૫(૨) પત્રક-અ મુજબથી મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૩૧, માં તારીખ ૦૧/૦૮/૧૯૫૫ થી કબજા હક્કો આપવામાં આવેલ, અને નામદાર સરકારશ્રીને સીધેસીધુ જમીન મહેસુલ ભરવા ઠેરવવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૪૨૪ થી તારીખ ૧૫/૦૫/૧૯૫૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, મજકુર જમીન માલિકે સદરહુ જમીન ઉપર રૂા. ૧૫૦૦/- તગાવી તારણ લીધેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હક્ક-પત્રક નંબર ૬ નોંધ નંબર ૪૪૮ થી કરવામાં આવેલ, જે તગાવી તારણના પુરેપુરા નાણાં મજકુર માલિકે ભરપાઇ કરતા, બોજા કમીની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૬૬૬ થી તારીખ ૨૯/૦૪/૧૯૭૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ગોપાળભાઇ જેરામભાઇ ચાલી આવેલા. તેઓનું મરણ તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૮૫ ના રોજ થયેલ, તેમના સીધીલીટી અને ખરા વારસદારો તરીકે (૧) નગીનભાઇ ગોપાળભાઇ, (૨) ભગુલાલ ગોપાળભાઇ, (૩) મણીલાલ ગોપાળભાઇ, (૪) નારણભાઇ ગોપાળભાઇ, (૫) ગોવિંદભાઇ ગોપાળભાઇ, (૬) જગુભાઇ ગોપાળભાઇ, (૭) મણીબેન પ્રભુભાઇ, (૮) ડાહીબેન ઇશ્વરભાઇ, (૯) શાંતાબેન ભરતભાઇ ના નામો વારસાઇપત્રકે બતાવ્યા પ્રમાણે પક્ષકારો તેમજ પંચકયાસ વંશવાલી પ્રમાણે જવાબ આધારે વારસદારોના નામો દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૮૪૦ થી તારીખ ૧૪/૦૩/૧૯૮૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, મહે. ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક / ૫૭૨ / ૨૬૯૬-૨૫૯૦ / બ થી તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ના ગેઝેટના પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગર પાલિકામાં આવેલ વોર્ડ નંબર ૧ થી ૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ કુલ ૩૩ ગામોનો સમાવેશ નવા સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ હોવાથી જેથી હાલમાં ચાલતો ચોર્યાસી તાલુકો કમી કરી ગામ રેકર્ડ, સુરત સીટી, તાલુકે દાખલ કરવાની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૦૩ થી તારીખ ૦૮/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી ભગુભાઇ ગોપાળભાઇનું તારીખ ૧૦/૦૮/૧૯૯૯ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં (૧) કમળાબેન તે ભગુભાઇ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૨) વિનયભાઇ ભગુભાઇ, (૩) સુરેશભાઇ ભગુભાઇ, (૪) રશેષભાઇ ભગુભાઇ, (૫) પ્રવિણાકુમારી ભગુભાઇ એમ કુલ ૧ (એક) થી ૫ (પાંચ) છે. જેથી અરજદારોની અરજી તથા મરણનો દાખલો, પેઢીનામુ પંચકયાસ તથા જવાબ આધારે ગુજરનારના તમામ સીધીલીટીના વારસોના નામો દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૬૬ થી તારીખ ૦૬/૦૨/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી મણીલાલ ગોપાળભાઇનું તારીખ ૨૮/૦૭/૧૯૯૯ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં (૧) દુર્ગાબેન તે મણીલાલ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૨) પરેશભાઇ મણીલાલ, (૩) દક્ષાબેન મણીલાલ, (૪) અજીતભાઇ મણીલાલ, (૫) હર્ષાબેન મણીલાલ એમ કુલ ૧ (એક) થી ૫ (પાંચ) છે. જેથી અરજદારોની અરજી તથા મરણનો દાખલો, પેઢીનામુ પંચકયાસ તથા જવાબ આધારે ગુજરનારના તમામ સીધીલીટીના વારસોના નામો દાખલ કરવા નોંધ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૬૭ થી તારીખ ૦૬/૦૨/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) નગીનભાઇ ગોપાળભાઇ, (૨) કમળાબેન તે ભગુભાઇ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૩) વિનયભાઇ ભગુભાઇ, (૪) સુરેશભાઇ ભગુભાઇ, (૫) રશેષભાઇ ભગુભાઇ, (૬) પ્રવિણાબેન ભગુભાઇ, (૭) દુર્ગાબેન તે મણીલાલ ગોપાળભાઇની વિધવા પત્ની, (૮) પરેશભાઇ મણીલાલ, (૯) અજીતભાઇ મણીલાલ, (૧૦) દક્ષાબેન મણીલાલ, (૧૧) હર્ષાબેન મણીલાલ, (૧૨) નારણભાઇ ગોપાળભાઇ, (૧૩) ગોવિંદભાઇ ગોપાળભાઇ, (૧૪) જગુભાઇ ગોપાળભાઇ, (૧૫) મણીબેન પ્રભુભાઇ, (૧૬) ડાહીબેન ઇશ્વરભાઇ, (૧૭) શાંતાબેન ભરતભાઇ ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૦3 ના રોજ જાદવભાઇ રામજીભાઇ પટેલે વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨ થી ૧૧ ના કુલ-મુખત્યાર અને જાતે પોતે નગીનભાઇ ગોપાળભાઇ, અન્ય જાતે રૂબરૂ હાજર રહી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૩૮૯ થી તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૦3 ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૧૬ થી તારીખ ૦3/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૭/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે જાદવભાઇ રામજીભાઇ પટેલ ચાલી આવેલા, તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન તારીખ ૨૨/૦3/૨૦૦૬ ના રોજ જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૩૯૧૮ થી તારીખ ૨૨/૦3/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૮૬ થી તારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૬/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર) અમલમાં આવતાં, મજકુર મોજે સીગણપોર ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧ થી નોંધવામાં આવેલ, ૧૨૧૪૧.૦૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનને, મુળખંડ ૬૩ અને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ હતાં. જે ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર નક્કી થયેલ હતું.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીન યાને મોજે સીગણપોર ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી હે. ૧-૨૧-૪૧ ચો.મીટર વાળી જમીન પૈકી ૩૫૮૩.૬૫ ચો.મીટર જમીન, કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ (સીગણપોર), ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૬, જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર પૈકી ૨૭૨૭.૪૬ ચો.મીટર વાળી જમીન, સદરહુ જમીનના માલિક જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુ ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી (૧) કિશોરભાઇ ભુરાભાઇ કોશીયા, (૨) ગગજીભાઇ ભુરાભાઇ કોશીયા, (૩) સ્વીન્ટુ અરવિંદભાઇ માવાણીએ તારીખ ૦૫/૦3/૨૦૧૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૩૦૭ થી તારીખ ૨૬/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૧૭ થી તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૧૧/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીન યાને મોજે સીગણપોર ના રેવન્ય સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી હે. ૧-૨૧-૪૧ ચો.મીટર વાળી જમીન પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર જમીન, કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ (સીગણપોર), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૬, જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર પૈકી

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર વાળી જમીન, સદરહુ જમીનના માલિક જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુ ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ (૧) પરસોત્તમભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૨) ભુપતભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૩) બાબુભાઇ દિયાળભાઇ ગાબાણી, (૪) રમેશભાઇ હરીભાઇ ગઢીયા, (૫) બાબુભાઇ હરિભાઇ ગઢીયા, (૬) રમેશભાઇ ગોરધનભાઇ સોનાણી, (૭) મુકેશભાઇ કાળુભાઇ ગઢીયા, (૮) વિનુભાઇ ભુપતભાઇ મોરડીયા, (૯) ઘનશ્યામભાઇ નરશીભાઇ પટેલ (ભોજાણી)નાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સદરહુ જમીનના માલિક જગમાલ માલદેભાઇ ભાટુ ના કુલ મુખત્યાર હર્ષા જગમાલ ભાટુએ કરી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતસીટી-૮ (રાંદેર) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૬૧૭ થી તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૬૫ થી તારીખ ૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૦૧/૧૧/૨૦૧૩ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, કલેકટર, સુરતએ, તેમના હુકમ ક્રમાંક : એ / બખપ / એસ.આર. નં. ૧૭૨ / ૨૦૧૮ / ID NO. 299509 / વશી. ૧૪૧૭ થી ૧૪૨૫ / ૧૮, તારીખ ૧૫/૦૫/૨૦૧૮ થી, મજકુર મોજે સીગણપોર ના રેવન્ય સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી હે. ૧-૨૧-૪૧ ચો.મીટર વાળી જમીન પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર જમીન, કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૬ (સીગણપોર), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૬, જેનું ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર વાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ, બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૭૯૮ થી તારીખ ૨૩/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ, સદરહુ જમીનમાં સબ-ડીવીઝન કરવા અંગે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં તારીખ ૨૬/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એપ્લીકેશન નં. ODPS / 2021 / 070279 થી ઓનલાઇન અરજી કરતા, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ ૨૫/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજથી સબ-ડીવીઝન અંગેની પરવાનગી આપેલ, અને સદરહુ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૯૬/એ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર અને સબ-પ્લોટ નંબર ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર કરવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર)** વાળી બીનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) પરસોત્તમભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૨) ભુપતભાઇ આંબાભાઇ ગાબાણી, (૩) બાબુભાઇ દિયાળભાઇ ગાબાણી, (૪) રમેશભાઇ હરીભાઇ ગઢીયા, (૫) બાબુભાઇ હરિભાઇ ગઢીયા, (૬) રમેશભાઇ ગોરધનભાઇ સોનાણી, (૭) મુકેશભાઇ કાળુભાઇ ગઢીયા, (૮) વિનુભાઇ ભુપતભાઇ મોરડીયા, (૯) ઘનશ્યામભાઇ નરશીભાઇ પટેલ (ભોજાણી) ચાલી આવેલા, તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૩૯૯૭ થી તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૯૫૭ થી તારીખ ૧૬/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ ૨૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલ વિકાસ નકશા મુજબ પ્રોજેકટ કરવા માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઇન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક SURA / WEST / B / 091421 / 575192 થી તારીખ ૧૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઇટ કલીયરન્સ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર** (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીનમાં અંગે તૈયાર કરવામાં આવેલ, **એ, બી,** બિલ્ડીગોના બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી, **રજાચિઠ્ઠી નંબર** T.D.O. **/** DP **/** No.: **૨૫૧ થી તારીખ ૩૦/૦૩/૨૦૨૨** થી આપવામાં આવેલ. તેમજ સદરહુ પ્લાન રીવાઇઝ કરવામાં આવેલ જે અંગેના રીવાઇઝ બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસની પરવાનગી, **રજાચિઠ્ઠી નંબર** T.D.O. / DP / No.: **૧૮૧ ; થી તારીખ ૨૦/૧૦/૨૦૨૨** થી આપવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **₹.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મીટર** (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીન/મિલકતના, અમો બીજા પક્ષના **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર બનેલા છીએ, અને તેની ઉપર અમો બીજા પક્ષનાએ **સ્કાયબેલ** નામથી ઓળખાતી ઇમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે, એણી વિગતે, અમો બીજા પક્ષના **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**થી, મજકુર મિલકતના ટાઇટલ્સ સંપૂર્ણ બને છે.

(૫) સદરહુ યોજનામાં આવેલ મિલકતનાં વેચાણને લગતા તમામ પ્રકારનાં કરાર, સોગંદનામા, વેચાણ દસ્તાવેજ, અરજી વિગેરેમાં સહી-મતા કરવા, સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કબુલાત આપવા, રેવન્યુ અથવા સીટી સર્વે રેકર્ડમાં નોંધ કરાવવા માટે પેઢી વતી **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી**ને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલ છે. જે સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તથા કોઇપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાનાં આધારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે.

(૬) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમો બીજા પક્ષનાં સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારે લાગ-ભાગ, હક્ક-હિસ્સો નથી કે તેમાં કોઇનો ખોરાકી, પોષાકી તથા રહેઠાણનો હક્ક નથી. સદરહુ મિલકત અમોએ આ અગાઉ કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ વિગેરેથી લખી આપેલ નથી તેમજ કોઇપણ શાહુકારની ટાંચ કે જપ્તિમાં નથી. એટલે કે સદરહુ મિલકત તદ્દન નકરજી, નજોખમી, બોજા રહિત, ચોખ્ખા ટાઇટલવાળી હોવાનું જણાવીને તમોને યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુધી વેચાણ આપેલ છે. આમ છતાં ભવિષ્યમાં અમો બીજા પક્ષનાં તરફે કોઇ હિસ્સેદાર, દાવેદાર, વંશ, વાલી વિગેરે હરકોઇ હક્કદાર પેદા થઇ તમો અગર તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઉપર દર-દાવો કે હક્ક-હિસ્સો કરે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

સહી.

(૭) સદરહુ મિલકતમાં કોઇનાં જવા-આવવાનાં, હવા-ઉજાસ મેળવવાનાં, પાણીનાં નિકાલનાં કે બીજી કોઇપણ રીતનાં ઇઝમેન્ટનાં હક્કો નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સેલ્ફકન્ટેઇડ સ્વરૂપની છે. સદરહુ સોસાયટીમાં અન્ય મિલકત ધારકોનાં હક્કોની સલામતી રહે અને સભ્યો વચ્ચેનાં અંદરો-અંદરનાં હક્કો અને જવાબદારીઓ નિશ્ચિત થાય તે હેતુથી અમોએ સદરહુ મિલકત કેટલીક પૂર્વશરતોને આધિન વેચાણ આપેલ છે.

(૮) સદરહુ મિલકત અંગેનાં ટાઇટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઇલ અમોએ તમો પ્રથમ પક્ષનાંને સુપ્રત કરેલ છે, જે તમોએ જાતે તથા તેનાં વિશેષજ્ઞ દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી લીધેલ છે.

(૯) સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકત આખા પ્રોજેક્ટનો એક ભાગ હોઇ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ નિયમો/શરતોનું પાલન તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ કરવાનું રહેશે. જો તેનું પાલન નહી કરવામાં આવે, તો આ દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦-૧) સદરહુ યોજના અંગે સંલગ્ન ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બીનખેતી નકલ, મંજુર પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળો તમોએ તપાસી લીધેલ છે અને તે મુજબ મિલકતનાં ક્ષેત્રફળ અંગે તમોને કોઇ વાંધો કે વિરોધ નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. સદરહુ મિલકત જોઇ-તપાસી તથા ખાત્રી કરીને તમોએ કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેથી મિલકતનાં ટાઇટલ, ક્ષેત્રફળ વિગેરે બાબતે તમોને કોઇ વાંધો-તકરાર રહેતો નથી, તેવું તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ કબુલ કરેલ છે.

(૧૦-૨) સદરહુ મિલકત સિવાય આખી યોજનામાં આવેલ કોમન વપરાશની તમામ જગ્યામાં દરેક મિલકતધારકોનો સહીયારો વપરાશી હક્ક ગણાશે. જેનો ઉપયોગ અન્ય કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. સહીયારી સગવડોનો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શિડ્યુલ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૧૦-૩) સદરહુ યોજનામાં આવેલ મિલકતોનાં માલિકોનું એક એસોસીએશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ / ગુજરાત કો-ઓ. સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે. જેમાં તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો ફાળે પડતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો રહેશે. મજકુર યોજનાની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી સફાઇ કામદાર રાખવા, પાણી પૂરવઠો જાળવવા, ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે. મજકુર બાબતે કરવા પડતા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચમાં તમોએ દર મહિને ભાગે પડતો ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ જો એવુ નક્કી કરવામાં આવે કે ડિપોઝીટ પેટે ફાળે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. મજકુર યોજનાનાં એસોસીએશને સદરહુ ડિપોઝીટનાં વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો રહેશે. જો ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય, તો જે-તે સમયે તમામ મિલકત ધારકોએ ફાળે પડતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમો પ્રમોટરની માલિકીની યાને વેચાણ ન થયેલ મિલકત અંગેનાં મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ જયાં સુધી તેનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી અમારી કનેથી વસુલ કરવાની નથી, જે અંગે તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ બાંહેધરી આપેલ છે. આમ, મજકુર યોજનામાં વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો પ્રમોટરની કને હોઇ સોસાયટીનાં એસોસીએશનને અમારી કનેથી ઉપર જણાવેલ કોઇપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૧૦-૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર / સેક્રેટરી યોજનાને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે વખતો વખત જે સૂચના આપે, તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦-૫) વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ યોજનામાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ/ઉપભોગ તમામ મિલકત ધારકોએ સમજી-વિચારીને કરવાનો રહેશે. જયારે અમો બીજા પક્ષનાં સોસાયટીનાં એસોસીએશનને

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

જવાબદારી સોંપી આપીશું, ત્યારથી સદરહુ પ્રોજકટનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, ફાયર સેફ્ટી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી તથા ડ્રેનેજ લાઇન વિગેરેની તમામ જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૬) સદરહુ મિલકત અંગે નામ/સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યાએ નિયત કરેલ સાઇઝમાં રાખવાનું છે. એલોટીએ એન્ટ્રી ગેટ તથા મેઇન રોડની ડીઝાઇનમાં કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત યોજનાની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહી, તે બાબતે એસોસીએશન જે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઇઝનાં અને તે જ સ્થળે તમો સદરહુ મિલકતનાં નામ/સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો. આ બાબતે એસોસીએશન જે કંઇ નિયમો બનાવે તેનું તમોએ પાલન કરવાનું છે.

(૧૦-૭) તમો એલોટીએ એરકંડીશન કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારની ચીજવસ્તુઓ કોઇને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાનાં નથી કે કોમન વપરાશની જગ્યામાં મુકવાનાં નથી. એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનની ગરમ હવા તથા પાણી કોમન રસ્તા કે કોમન વપરાશની જગ્યામાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાનાં છે.

(૧૦-૮) સમગ્ર યોજનામાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, કોમન રસ્તા વિગેરેનો ઉપયોગ આવવા-જવા, વાહન લાવવા-લઇ જવા અથવા એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ કરવાનો રહેશે. એ રીતે આવી જગ્યામાં તમો એલોટીએ કોઇ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઇ અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(૧૦-૯) ભવિષ્યમાં મિલકત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકસાન થાય, તો તમોને વેચાણ આપેલ ક્ષેત્રફળ પૂરતો જ તમારો હક્ક રહેશે.

(૧૦-૧૦) સદરહુ મિલકત જે-તે સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરી, ગ્રામ પંચાયત, વિજળી કંપની, રેવન્યુ રેકર્ડ વિગેરેમાં અમારા નામે ચાલે છે, જેમાં દસ્તાવેજ થયેથી **૧૫ દિવસ** સુધીમાં તમારા ખર્ચે તમારું નામ દાખલ કરાવી લેવાનું રહેશે. જે અંગે જરૂરી તમામ અરજી, અહેવાલ વિગેરેમાં અમો બીજા પક્ષનાંએ સહી, સંમતિ, સાક્ષી વિગેરે આપવા-અપાવાનાં છે સહી. પરંતું જો તે બાબતે તમો ઢીલ કરશો, તો દસ્તાવેજની તારીખથી બાકી રહેલ તમામ લેણાં તમોએ ભોગવવાનાં રહેશે અને તેને લગતી તમામ કાનૂની કાર્યવાહીનાં જવાબદાર પણ તમો જ રહેશો, જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦-૧૧) સદરહુ મિલકતને લાગતા તમોને કબજો સુપ્રત કરતા સુધીનાં તમામ પ્રકારનાં વેરા, મહેસુલ, ભરણાં વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાંએ ભરપાઇ કરેલ છે. ત્યારબાદ આવા તમામ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનાં વેરા, મહેસુલ, ભરણાં વિગેરે તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ ભોગવવાનાં રહેશે. હવે પછી ભવિષ્યમાં આ દસ્તાવેજ બાબતે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા સરકારશ્રી, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, નહેર ખાતું કે લાગુ અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી વિગેરે દ્વારા નિયત કરવામાં આવતાં તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરા, ભરણાં વિગેરે ભરપાઇ કરવાનાં આવે, તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પ્રથમ પક્ષનાંની રહેશે.

(૧૦-૧૨) સદરહુ મિલકતનાં ટાઇટલ સંપૂર્ણ રીતે કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જાતે તથા તેનાં વિશેષજ્ઞ દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી લીધેલ છે. એ રીતે મિલકતનાં ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. એ સિવાય મિલકતને લગતા તમામ ઉતરોત્તર લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સુપ્રત કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ત્યારે તેની સર્ટીફાઇડ નકલો તમોએ તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાની રહેશે, જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૧૩) સદરહુ મિલકત અંગેનાં અમોએ પ્રમોટર તરીકેનાં તમામ પ્રકારનાં હક્કો તમોને સુપ્રત કરેલ છે. જે તમોએ જોઇ-તપાસી તેની ખરાઇ કરી-કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૦-૧૪) સદરહુ યોજનામાં તમો પહેલા પક્ષનાએ બીમ, કોલમ, વોલ તથા આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને કોઇ નુકસાન કરવાનું નથી તેમજ નુકસાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાનાં નથી. સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષનાએ ગેરકાયદેસર ધંધા માટે તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો

અગર કેમીકલ રાખવા તેમજ રહેણાંક સિવાયનો અન્ય કોઇ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી, તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઝ, ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૦-૧૫) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ મંજુર પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતી હુકમમાં દર્શાવેલ હેતુ માટે જ કરવાનો છે. સોસાયટીમાં અન્ય મિલકતધારકોને ન્યુસન્સ થાય તે રીતે કોઇપણ એલોટીએ વર્તવાનું નથી તેમજ ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી. કોઇપણ એલોટીએ કોઇની ધાર્મિક લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. આ યોજનાની દીવાલોનો જાહેરાતનાં હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સદરહુ યોજનામાં કોમન વપરાશની જગ્યાઓનું રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકતધારકોએ સોસાયટીનું એસોસીએશન નિયત કરે તે મુજબ ફાળે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં કોઇપણ એલોટી કસુર કરશે, તો એસોસીએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો પ્રમોટરનાં ગણાશે અને તે અંગે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર મિલકત પડી જાય, તો એલોટી જે-તે સમયનાં પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે.

(૧૦-૧૬) તમામ એલોટીએ પોતાની મિલકતનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન વપરાશની જગ્યામાં કે અન્ય મિલકતધારકોને અડચણ કે ગંદકી થાય તે રીતે ફેંકવાનો નથી. સોસાયટીનું એસોસીએશન નિયત કરે, તે સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ કોઇપણ પ્રકારનો કચરો તમોએ નાંખવાનો નથી. સદરહુ યોજનામાં એલોટીએ પોતાની મિલકતમાં ઝડપથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઇપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૦-૧૭) સદરહુ યોજનામાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કંઇ વેરો, લીઝ, વિગેરે સરકારશ્રી તરફથી માંગવામાં આવે, તો તે દરેક એલોટીએ ફાળે પડતો આપવાનો છે. જયારે તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેનાં જે કંઇ વેરા, ભરણાં, ટેક્ષ વિગેરે ભરવાનાં થાય, તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમોએ અંગત રીતે આપવાનાં રહેશે. ભવિષ્યમાં આ તમામ પ્રકારનાં વેરા, ટેક્ષ વિગેરેમાં વધારો થાય, તો તે તમોએ ભોગવવાનાં રહેશે.

(૧૦-૧૮) સદરહુ મિલકતનાં અંદરનાં ભાગમાં તમોએ કોઇપણ ફેરફાર કરવો હશે, તો સમગ્ર યોજના, અન્ય મિલકતધારકો, આજુ-બાજુની દિવાલ વિગેરેને નુકસાન ન થાય, તે રીતે બાંધકામનાં જે-તે સમયનાં નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવીને કરવાનો રહેશે. આવા બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમોએ ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમોએ કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમો બીજા પક્ષનાંની લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયાં બાદ તેની પૂર્વ લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.નાં કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઇપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતાં કાનૂની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

(૧૦-૧૯) સદરહુ યોજનાનું નામ અમો બીજા પક્ષનાએ **સ્કાયબેલ** રાખેલ છે, તેમાં તમો કે સોસાયટીનું એસોસીએશન કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૧૦-૨૦) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઇપણ દસ્તાવેજને લગતાં તમામ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસ્ડીકશન **સુરત શહેર** રહેશે. જેની જાણ તમો પ્રથમ પક્ષનાંને કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન અંગે ભવિષ્યમાં ટી. પી. સ્કીમ ફાઇનલ થયેથી તેમાં જે કંઇ ફેરફાર આવે, તે તમો પ્રથમ પક્ષનાંને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૦-૨૧) સદરહુ યોજનાની ડ્રેનેજ / પાણી / પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમોએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી. જો તેમાં ફેરફાર કરવો હશે, તો એસોસીએશન તથા આજુ-બાજુનાં અન્ય મિલકત ધારકોની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૨૨) **કરાર રદ કરવા બાબત:** આ કરાર કોઇપણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ થવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો આવી જોગવાઇઓ, આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત હોય તે પૂરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦-૨૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતાં તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાણ ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે તમામ તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ ભોગવેલ છે.

(૧૦-૨૪) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનું ક્ષેત્રફળ મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબનું છે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ આ બાબતના નિષ્ણાંત વ્યક્તિ / એન્જીનીયર પાસે તપાસ કરાવી લીધેલ છે અને તમોને સંપુર્ણ સંતોષ થતા સદરહુ મિલકત ખરીદ કરેલ છે. તમામ મિલકત ધારકોને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે, કે યોજનાનાં એક એકમ અને અન્ય એકમની સરખામણી કરતા ક્ષેત્રફળમાં આંશિક તફાવત હોઇ શકે છે. જે બાબત તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ કબુલ રાખેલ છે. તમો પ્રથમ પક્ષનાં અમોને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપેલ છે, કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઇ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવશે નહી.

(૧૦-૨૫) **સોસાયટીની કોમન ફેસેલીટીઝ:** સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન ફેસેલીટીઝ યાને એક્સ્ટ્રા એમેનીટીઝ જેવી કે કોમન સી.ઓ.પી., પાર્કિંગ, ખુલ્લી જમીન તથા ટેરેસ વિગેરેનાં વપરાશનો તમામ હક્ક તમો ખરીદનારનો રહેલો છે. મજકુર તમામ સુવિધાઓ યોજનાનાં તમામ સભ્યોએ સંયુકત રીતે વાપરવાની રહેશે. મજકુર તમામ સુવિધાઓ યોજના/સોસાયટીનાં હેતુ માટે જ ઉપયોગમાં આવે, તે હેતુથી બનાવેલ હોઇ જયારે અમો યોજના/સોસાયટીનું પ્રઝેશન સુપ્રત કરીએ ત્યારે તમો દરેક સભ્યોનો વાપરવાનો હક્ક-હિસ્સો રહેલો છે. જેમાં અમો વેચનારનો કોઇ હક્ક-હિસ્સો રહેશે નહી કે રાખીશું નહી. મજકુર યોજનાનું સર્વિસ સોસાયટી અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ કરાવીને તેનું પ્રમાણપત્ર અમોએ તમોને તથા સોસાયટીનાં તમામ સભ્યોને સુપ્રત કરવાનું રહેશે. સદર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રેશન અંગેની કાર્યવાહી કરવાની થાય ત્યારે અમો કહીએ ત્યારે, અને કહીએ ત્યાં તમોએ સહીઓ અને સંમતિ આપવા ડોકયુમેન્ટ લઇને રૂબરૂ આવવાનુ રહેશે જે અંગે તમો પહેલા પક્ષના સંપુર્ણ સંમત થયેલ છો.

(૧૦-૨૬) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત અંગે કાર તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટે એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે-તે નિયત કરેલ સ્થળ ઉપર પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. જે અંગે અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૦-૨૭) સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝનાં કોઇપણ પ્રકારનાં વપરાશ માટેનાં ચાર્જીસ એસોસીએશન નક્કી કરે તે મુજબ ચૂકવવાનાં રહેશે. જે અંગે તમોએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવાનો નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ, બક્ષિસ વિગેરે કરવાનાં સંજોગો ઉપસ્થિત થાય, ત્યારે મિલકત લખાવી લેનારનાં નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફરની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન દ્વારા મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલાં નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયેથી જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે. ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત બીજાને વેચાણ, બક્ષિસ વિગેરે કરી શકશો. જેની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. એસોસીએશન દ્વારા મિલકત ટ્રાન્સફર ફી અંગે જે રકમ નિયત કરવામાં આવેલ હોય, તે જે-તે લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીએશનનાં નિયમોનું પાલન કરવામાં નહી આવે, તેવા મિલકત ધારકોને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદબાતલ કરવામાં આવશે. જેની સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આજરોજ તમો આ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો, જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૦-૨૮) મિલકતધારકોએ પરસ્પર કોઇપણ પ્રકારની સમસ્યા, વાંધો, તકરાર વિગેરેનો ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઇ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે તથા પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે નિકાલ કરવાનો રહેશે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

(૧૦-૨૯) સદરહુ યોજનામાં તમો પહેલા પક્ષના / સોસાયટી / જે તે હોદેદારોએ લીફ્ટ તથા ફાયર સેફ્ટી અંગેનું, ભીવષ્યમાં કોઇપણ નવા લાયસન્સ કે એન.ઓ.સી. મેળવવાનું થાય તો તે મેળવી લેવાનું રહેશે તથા સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે. જે અંગે પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦-૩૦) **વિવાદનું નિરાકરણ:** બંને પક્ષકારો વચ્ચેનાં કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય, તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૧૦.૩૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા પછી, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં મળવા પાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઇ. અને સદરહુ બિલ્ડીગોના ટેરેસ પર અમો બીજા પક્ષનાનો કોઇ પણ પ્રકારનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે નહિ. અને આવા અધિકારો સદરહુ પ્રોજેક્ટના તમામ હોલ્ડરોના રહેશે.

(૧૧) સદરહુ મિલકત આખી યોજનાનો એક ભાગ એસોસીએશન દ્વારા નક્કી થતાં નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

(૧૨) પ્રમોટરે આ યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી **રજીસ્ટ્રેશન નંબર** .... થી .... નાં રોજ નોધણી કરાવેલ છે.

(૧૩) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત મજકુર યોજનામાં આવેલ હોઇ મજકુર યોજનાનાં તમોએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે.

(૧૪) સદરહુ મિલકત તથા જમીન અંગેનાં ટાઇટલ ડીડઝની વિગત નીચે મુજબ છે, જે તમોએ જોઇ-તપાસીને ખાત્રી કરેલ છે. તથા આ બાબતના નીષ્ણાંત પાસે તપાસ કરાવી લીધેલ છે. જે અંગે તમોને કોઇ વાંધો નથી તથા તમોએ કબુલ રાખેલ છે:

(૧૪-૧) ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ તથા ૮/અ ની કોમ્પ્યુટરાઇઝ નકલ.
(૧૪-૨) ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ નાં સન ૧૯૪૮ થી ૨૦૦૩-૦૪ સુધીનાં ઉતારાની નકલ.
(૧૪-૩) ગામ નમૂના નંબર ૬ નાં ઉતારાની તમામ નકલ.
(૧૪-૪) સુડાનાં ઝોનીગ સર્ટીફિકેટની નકલ.
(૧૪-૫) સુડાનાં ઝોનીગ પ્લાનની નકલ.
(૧૪-૬) ફાઇનલ પ્લોટનાં પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
(૧૪-૭) બીનખેતી હુકમની નકલ.
(૧૪-૮) વિકાસ પરવાનગી, બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર પ્લાનની નકલ.
(૧૪-૯) **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** નાં ડીડ/લેખની નકલ.
(૧૪-૧૦) ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટની નકલ.
(૧૪-૧૧) રેરા નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર.

શિડ્યુલ-૧
(પ્રોજેક્ટવાળી જમીનની વિગત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (કતારગામ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ સીગણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર ૧૩૧, થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૨૧-૪૧ આરે. ચો.મીટર, જેનો આકાર **રૂ.** ૨૮.૫૬ પૈસા વાળી બીનખેતી, જમીન, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીગણપોર)** લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર ૬૩, **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૯૬** ફાળવવામાં આવેલ, અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૪૦ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ. જે ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી પ્રશ્ચિમ દિશા તરફની ૬૫૧૨.૫૪ ચો.મીટર (રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો.મીટર), વાળી બીનખેતી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની **સબ-પ્લોટ નં. ૨ વાળી ૩૨૫૬.૨૭**

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

ચો.મીટર (**રેવન્યુ રેકર્ડ પૈકી ૪૨૭૮.૬૬ ચો.મીટર**) વાળી બીનખેતીની જમીન, ઉપર રહેઠાણનાં હેતુ માટે **સ્કાયબેલ** નામથી **એ, બી** એમ કુલ બે બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૬ પૈકી ૨૭૨૭.૪૬ ચો.મીટર જમીન,
પશ્ચિમે : લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૧,
ઉતરે : લાગુ રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નં. ૧૩૭ વાળી જમીન,
દક્ષિણે : લાગુ ટી.પી. રોડ,

શિડ્યુલ-૨
(પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત)

ઉપરોક્ત શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ **સ્કાયબેલ** નામથી **એ, બી** એમ કુલ બે બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ જે પૈકી **બિલ્ડીગ નંબર** .... ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર** .... વાળી મિલકત, જેનું રેરા મુજબનું **કારપેટ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** તથા **બિલ્ટઅપ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** છે. મજકુર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળમાં વોશ અને બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** નો સમાવેશ થાય છે. મજકુર મિલકત તેને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા .... **ચો.મીટર** વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સા સહીત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

સદરહુ મિલકતની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

શીડયુલ-૩
(પ્રોજેક્ટમાં સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સહીયારી સગવડોની વિગત)

૧. સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફ્ટ
૨. સી.સી. ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ
૩. બોરવેલ અને એસ.એમ.સી ના પાણીની સવલત
૪. ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમ
૫. કોમન એરીયા માટે પાવર સપ્લાયની સવલત
૬. પાર્કિંગની વ્યવસ્થા
૭. બાળકો માટે રમત ગમતનો વિસ્તાર અને બેઠકની વ્યવસ્થા
૮. સમગ્ર ઇમારતની ઉપર આવેલી ટેરેસમાં કેમીકલ વોટર પ્રુફીગ અને ચાઇના મોઝેક ટાઇલ્સનું ફ્લોરીગ

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાંએ અમારી રાજી-ખુશીથી, અક્કલ-હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, તન-મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફ હાલતમાં, કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકી વિના કરી આપેલ છે. જે અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ **તત્રે .... શાખ**

....

સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે
મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

....

(સાક્ષીઓની સહી)

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**

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

<u>પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર</u> :-

શ્રી

X ....

X.............. ....

<u>બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર</u> :-

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

- મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,

X ....

X.............. ....

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
વે દસ્તાવેજ	સીગણપોર	૧૩૧	૨૬	૯૬	**સ્કાયબેલ**		

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી
	.... **સત્યમ ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી** વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહિવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે **મનસુખભાઇ બાબુભાઇ જાદવાણી,**