:: કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત ::

સંવત ૨૦૭૬ ના ને વાર અંગ્રેજી તારીખ માહે : સને ૨૦૨૦ નાં દિને :

પહેલા પક્ષવાળા યાને ખરીદનાર :-

....

ઉ.આ.વ. , ધંધો :

આધાર નં. પાન નં.

રહેવાસી :

મો. નં.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં **"પહેલા પક્ષના"** અગર **"એલોટી"** અગર **"વેચાણ રાખનાર"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનાર પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

બીજા પક્ષવાળા યાને વેચનાર :-

સંતોષ બાબુલાલ શર્મા

ઉ.આ.વ. ૪૬, ધંધો : વેપાર, જ્ઞાતે : હિન્દુ બ્રાહ્મણ,

આધાર નં. ૬૬૨૬ ૨૯૧૬ ૭૦૪૭ પાન નં. AJYPS 2229 J

રહેવાસી : પુજા અર્ચના નિવાસ, સીટી ગાર્ડન, મંકોડીયા, વિજલપોર, તા.જલાલપોર, જી. નવસારી, ગુજરાત.

મો. નં. ૯૯૦૯૨ ૪૦૭૧૯

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં **"બીજા પક્ષના"** અગર **"પ્રમોટર"** અગર **"વેચાણ આપનાર"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા રહીતનો વેચાણ કરાર નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

(ક) નવસારી જીલ્લો નવસારી તાલુકાના નવસારી શહેરના ટીકા નં. ૧૭, સીટી સર્વે નં. ૭૬ (એકત્ર) ૬૭૦-૯૭-૬૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી વાણિજયના હેતુ માટેની "એ" ટેન્યોર વાળી ગામતળની જમીન હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા, વહીવટ અને ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલી છે.

Scanned with CamScanner

(ખ) નવસારી - વિજલપોર નગરપાલીકાએ તેમની રજાચિઠ્ઠી NVMNP/17-07-2020/1374344/01/000000 થી તા.૦૨/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ મજકુર જમીન અંગેના પ્લાન મંજુર કરી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે.

(ગ) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ યોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૪ હેઠળ સક્ષમ અધિકારી પાસે નોંધણી કરાવેલી છે. સક્ષમ અધિકારીએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ ૫ હેઠળ સદરહુ યોજનાની નોંધણી કરી નોંધણી પ્રમાણપત્ર નં. .... તા. .... ના રોજ આપેલ છે.

(ઘ) પહેલા પક્ષનાએ માંગણી કરતા બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેકટને લગતા ટાઈટલના તમામ કાગળો જેવા કે, પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ, નવસારી નગરપાલિકાનો મંજુર પ્લાન તથા એડવોકેટશ્રીનો ટાઈટલ રીપોર્ટ તથા અન્ય તમામ કાગળો પુરા પાડેલ છે. જે તમામ કાગળો પહેલા પક્ષના દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે તેમને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(ચ) બીજા પક્ષનાએ ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. જે **"સાંઈ દરબાર"** ના નામથી ઓળખાશે અને જે બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી પહેલા પક્ષનાને કબજાનું પ્રમાણપત્ર / દસ્તાવેજ આપવામાં આવશે.

(છ) સદરહુ **"સાંઈ દરબાર"** નામના કોર્મશીયલ બીલ્ડીંગના **"........ માળ"** ઉપર આવેલ **"દુકાન નં. ...."** વાળી મીલકત. જેનું બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચો. મીટર થાય છે. તે વિગતની દુકાન સ્વરૂપની મીલકત, તળની જમીન માહેના પ્રમાણસરના સુમારે .... સમ ચો.મીટરનાં વણવહેંચાયેલા હીસ્સા સહીતની. તેની અંદરના તથા બહારના સર્વે હકકો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત મીલકત કે જેને હવે પછી આ સાટાખતમાં **"સદરહુ મીલકત"** યા **"મજકુર મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને જેનું વિગતવાર વર્ણન આ નીચે પરીશિષ્ટ-૧ માં કરવામાં આવેલુ છે. તે તમો પહેલા પક્ષનાએ તેના ટાઈટલ જોઈ તપાસીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થતા ખરીદ કરવાની ઈચ્છા દર્શાવતા, હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરાના કીંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(જ) જે વેચાણ વ્યવહાર અંગેનું આ સાટાખત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ -૧૩ મુજબ આપણે પક્ષકારોએ નીચેની શરતોને આધીન કરેલુ છે. જે શરતો નીચે મુજબ છે.

-: <u>શરતો</u> :-

Scanned with CamScanner

વેચાણ આપવા નકકી કરેલી મીલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કીંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવી છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોએ મળી સમજીને નકકી કરેલ છે. તે અંગે પાછળથી કોઈ તર-તકરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ-કરાવીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. અને સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

કાર્પેટ એરીયા આધારી દુકાનનું બીલ્ટઅપ એરીયા સુમારે .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. યાને કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ છે. તેની કીંમત રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે બીલ્ડીંગના હીસ્સા તરીકે : -

૧. બાલ્કની ચો.મી. આ. ....

૨. ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ. ....

૩. વરંડો ચો.મી.આ. ....

૪. ખુલ્લુ પાર્કીંગ ચો.મી.આ. ....

૫. કોમન એરીયા ચો.મી.આ. ....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ .... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂા. .... ના દરે કુલ વધારાની રકમ રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે. તેની કુલ અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦.૦૦' રકમ
૨	વેચાણ કરાર /કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦.૦૦' રકમ
3	ઈમારતના પ્લીન્થ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦' રકમ
૪	આર. સી. સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦' રકમ
૫	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦' રકમ
૬	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦' રકમ
૭	બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦' રકમ

Scanned with CamScanner

૮	લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦' રકમ
૯	બી.યુ.સી. મળ્યેથી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦' રકમ

મજકુર મીલકતની કીંમતની ગણતરીમાં જમીનની કીંમત, બાંધકામનો ખર્ચ, પ્રોજેકટમાં પુરી પાડવામાં આવતી તમામ સુવિધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મીલકતમાં વીજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ માટે જે ડીપોઝીટ ભરવાની થાય, તે ડીપોઝીટની રકમ પોતાના ખર્ચે ભરવી પડશે.

સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બીજા પક્ષવાળાને પહેલા પક્ષવાળાએ બાનાની રકમ (૧૦ ટકા કરતા વધારે નહી) રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે મુજબ ચુકવી આપેલી છે. મજકુર રકમ મળ્યા બદલની બીજા પક્ષવાળા આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. નકકી કરેલ અવેજની કુલ્લે રકમમાંથી ઉપર મુજબની રકમ મજરે ગણવાની છે. તે સિવાયની અવેજની બાકીની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને માંગણી થયેથી રેરામાં જણાવેલ સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.

બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ (રૂા.)
		રૂા.	........./-

નકકી કરેલ અવેજની કુલ્લે રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને શરત નં. ૧ માં જણાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી દેવાની રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને નકકી કરેલ અવેજની કુલ્લે રકમ ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ અવેજની બાકી રકમ જેટલા સમય મોડુ થયેલ હોય તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ૯ ટકા લેખે વ્યાજ સહીત બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના મજકુર મીલકતની નકકી થયેલ અવેજની રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા કરતા પહેલા પુરેપુરી ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના જેટલા સમય માટે વેચાણની જેટલી રકમ વહેલી સ્વીકારેલી હોય, તેટલી રકમ ઉપર તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ૯ ટકા લેખે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. વેચાણ અવેજની પુરેપુરી

Scanned with CamScanner

રકમ સમય મર્યાદા કરતા પહેલા સ્વીકારવી કે નહી સ્વીકારવી તે બીજા પક્ષનાની મનસુફી પર છે. પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને તેવી રકમ વહેલી સ્વીકારવા ફરજ પાડી શકશે નહી.
જો કોઈ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ બીજા પક્ષનાને નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપે, પરંતુ બીજા પક્ષના મજકુર મીલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં નિષ્ફળ થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ કબજો આપવામાં જેટલુ સમય મોડુ થયેલ હોય તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ૯ ટકા લેખે પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતને કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોર્ટની સુચના, હુકમ નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પ્લાન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે કે બીજા પક્ષના કબજાની સોંપણીની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કર્યુ તે અગાઉ બીજા પક્ષના પાસેથી મીલકતના ટાઈટલ અંગેના તમામ કાગળો, પ્લાનો તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ માં નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો ચકાસણી કરવા મેળવેલા છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને માંગેલ તમામ દસ્તવોજી કાગળોની નકલો પુરી પાડેલી છે. પહેલા પક્ષનાએ તે તમામ જોઈ તપાસીને અને મજકુર મીલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા બાબતે પુરેપુરો સંતોષ થવાથી મજકુર મીલકત બીજા પક્ષના કનેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલુ છે. મજકુર મીલકત તથા તેના ટાઈટલ બાબતે પહેલા પક્ષનાએ ભવિષ્યમાં કોઈ તર-તકરાર કે દર-દાવા કરવા - કરાવવાના નથી. જો કરે-કરાવે તો આથી તે રદબાતલ અને નિરર્થ બને.

સદરહુ મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવ્યા પછી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષનાના નામે કરી આપવાનો રહેશે સહી. વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચની

Scanned with CamScanner

જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે તે અંગે બીજા પક્ષવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. સદર વેચાણ દસ્તાવેજના સમયે ભરવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી. એસ. ટી. તથા જે - તે સમયે અમલમાં હોય તેવા તમામ સરકારી, અર્ધસરકારી વેરા ભરવાની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે. તે અંગેની કોઇ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી. ઉપર જણાવેલ અવેજની રકમમાં સદરહુ વેરાઓનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી. વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો માલીકી હકકથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો છે.

આ સાટાખત થયા પછી બીજા પક્ષનાએ મજકુર મીલકત અંગે અન્ય કોઈપણ ત્રાહીત વ્યકિત સાથે કોઈ વ્યવહાર કરવાનો નથી કે સદરહુ મીલકતની અન્ય કોઈ રીતે વ્યવસ્થા કે નિકાલ કરવાનો નથી. ટુકમાં, મજકુર મીલકત અંગેના પહેલા પક્ષનાના હકકોમાં ન્યુનતા થાય કે ખામી સર્જાય તેવા કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરવામાં આવે તો તે આ સાટાખતથી રદબાતલ થાય.

આ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે વેચનારની યાને હમો બીજા પક્ષવાળાની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કીસ્સામાં તે બાબત એલોટી યાને કે તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર વેચનાર યાને હમો બીજા પક્ષનાના ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર યાને હમો બીજા પક્ષનાનાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર યાને હમો બીજા પક્ષના દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો વેચનાર યાને હમો બીજા પક્ષના ક્ષતિ સુધારવાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી યાને કે તમો પહેલા પક્ષના આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કોઈપણ સ્ટ્રકચર અથવા ખામીઓ જેવી કે, વર્કમેનશીપ ખામી, સેવાની ગુણવત્તાને લગતી ખામી અને સેવાની જોગવાઈને લગતી ખામી કે અન્ય કંટ્રોલ બહારની ખામીઓ અંગે વેચનાર યાને કે બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે નહી.

સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ કોર્મશીયલ બીલ્ડીંગના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે હમો બીજા પક્ષનાઓ કરી કરાવી શકીશું સહી અને તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તર-તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને સંજોગો અનુસાર સદરહુ બીલ્ડીંગના પ્લાનમાં કોઈપણ જાતનો સુધારો, વધારો કરવા કરાવવાનો થાય તો ૭૫ ટકા મેમ્બરોની સંમતિ દ્વારા કરાવી શકશો સહી.

Scanned with CamScanner

મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા તારીખ સુધીના વેરાઓ જેવા કે વોટર ટેક્ષ, શિક્ષણ, ઉપકર, મીલકત વેરો, વિશેષધારો, મહેસુલ, ગુમાસ્તાધારો, વ્યવસાય વેરો વિગેરે તમામ લેણી રકમ ચુકવવાની તથા ભોગવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદની તેવી તમામ જવાબદારીઓ પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષનાએ ફક્ત વાણિજયીક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, તે શરતે તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

સદરહુ **''સાંઈ દરબાર''** માં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓ, પેસેજીસ, કોમન ઓપન પ્લોટ વિગેરેની સગવડ પહેલા પક્ષનાએ અન્ય તમામ દુકાન હોલ્ડરો સાથે રાસુકી રીતે ભોગવવાની રહેશે. તે અંગે પહેલા પક્ષનાને કોઈ એકસકલુઝીવ હકક આપવામાં આવશે નહી. આમ સદરહુ સગવડો તેમજ અન્ય તમામ ઉપલબ્ધ આધુનિક રાસુકી સગવડો જેવી કે લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ, કેબલ, ટેલીફોન, ગેસ વિગેરેની લાઈનો આંતરીક રસ્તાઓ પરથી અંડર ગ્રાઉન્ડ કે ઓવરહેડ લાવવા લઈ-જવાના હકકો વિગેરેનો રાસકુો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ તમામની જાળવણી વિગેરેની તમામ જવાબદારી પણ પહેલા પક્ષના સહીતના અન્ય દુકાન હોલ્ડરોની રાસુકી રહેશે. જે બાબતે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી સીધી કે આડકતરી રાખેલી નથી.

સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ આ કરારની શરતો મુજબ ૩(ત્રણ) મહીનાની અંદર દુકાનનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીશ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે.

બીજા પક્ષના ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડવા સિવાય પહેલા પક્ષના દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વાર સત્તત ડીફોલ્ટ થશે તો બીજા પક્ષના પોતાની વિવેબુધ્ધિ પ્રમાણે સદરહુ કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં દુકાનની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને તેમણે આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીશ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગને કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીશના સમય મર્યાદા બાદ

બીજા પક્ષના કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો બીજા પક્ષના (નુકશાની તથા અન્ય હીસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ પહેલા પક્ષનાને પરત કરશે.

પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે કે જયારે બીજા પક્ષનાની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવા છતાં પહેલા પક્ષના કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્તો મુકે તો બીજા પક્ષના એલોટમેન્૭ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ બીજા પક્ષના રદીકરણની તારીખથી ૪૫ દિવસમાં પરત કરશે.

દુકાન કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાથી પહેલા પક્ષના ૧૫(પંદર) દિવસમાં દુકાનનો કબજો લેશે અને બીજા પક્ષના દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કીસ્સામાં પહેલા પક્ષના કજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

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

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

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

Scanned with CamScanner

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૨ મુજબ ૧૩૪૧.૯૪ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૦ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા (૨ એફ.એસ.આઈ.) ૧૩૪૧.૯૪ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

<u>રહેણાંક બિલ્ડીગના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી</u>

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરાવયો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (નુડા તથા નવસારી - વિજલપોર નગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

Scanned with CamScanner

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે એસ.બી.આઈ. ના દરથી ૨ % વધારાના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણ કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં જણાવ્યા મુજબ કરવાની રહેશે.

Scanned with CamScanner

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

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **ફ્લેટ નં. ....../......** ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સનાગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત **"સાંઈ દરબાર"** ની એક દુકાન છે. સદરહુ યોજનાનાં તમામ દુકાન હોલ્ડરો ભેગા મળી સોસાયટી કે એસોસીયેશન બનાવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેવી મંડળીએ નકકી કરેલા નિતિ-નીયમો વિગેરેનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી કોઈ મંડળી બને ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના તથા અન્ય દુકાન હોલ્ડરો નકકી કરે તેટલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ નિયમિત પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત ચુકવવાની રહેશે. કોઈપણ દુકાનમાં વેચાણનાં પ્રસંગે નકકી કરેલી ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ પણ ભવિષ્યમાં અમલમાં આવનાર સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સોસાયટી જે પેટા કાયદા યાને સોસાયટી બંધારણ બનાવે તે પેટા કાયદા મુજબ પહેલા પક્ષનાએ વર્તવાનું રહેશે સહી.

સદરહુ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર મીલકતના વેચાણ અંગેનો સંપૂર્ણ કરાર કહેવાશે. જે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે અગાઉ થયેલ કોઈપણ લેખિત, મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો તેમજ વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

નોટીસ (સુચનાઓ) : -

આ કરારને લગતી તમામ સુચનાઓ પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષનાને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર પોષ્ટથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગયેલ છે તેમ સમજવાનું રહેશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : - ....
....
....

(૨) બીજા પક્ષનાનું સરનામું : **સંતોષ બાબુલાલ શર્મા**
રહેવાસી : પુજા અર્ચના નિવાસ, સીટી ગાર્ડન, મંકોડીયા,
વિજલપોર, તા.જલાલપોર,
જી. નવસારી, ગુજરાત.

Scanned with CamScanner

સદરહુ સાટાખત કોઈપણ કારણસર રદ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સાટાખત રદ કરવાના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે. તેમજ સાટાખત સમયે ચુકવેલ સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ તથા જી. એસ. ટી. રજીસ્ટર્ડ નોંધણી ખર્ચ વિગેરેની રકમ પરત મેળવવા પહેલા પક્ષના હકકદાર રહેશે નહી.

આ સાટાખતની તમામ શરતોનું આપણે બંને પક્ષકારોએ અમલ કરવાનો છે. આમ છતાં જો કોઈપણ પક્ષકાર તેનો અમલ કરવામાં કસુર કરે તો બાકીના પક્ષકારો આ સાટાખતનો વિશેષ અમલ કરવા હકકદાર રહેશે. અને તેમ થાય તો કસુર કરનાર પક્ષકારો બાકીના પક્ષકારને જે કંઈ ખર્ચ અને નુકશાન થાય તે પુરેપુરૂ ભરપાઈ કરી આપવાનું રહેશે.

- : વેચાણ આપવા નકકી કરેલી મિલકતની વિગત : -

નવસારી ડીસ્ટ્રીકટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ નવસારીના શહેર નવસારીમાં બોલતીઘોર તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં છાપરા રોડ પર આવેલ ગામતળ ના યાને ''એ'' ટેન્યોરવાળી નવસારી શહેરના ટીકા નંબર તથા સીટી સર્વે નંબર તથા માપ નીચે મુજબની વિગતે નોંધાયેલ છે.

ટીકા નંબર	સી.સર્વે નંબર	ચોરસ મીટર
૧૭	૭૬	૩૯૨.૫૪.૪૯
૧૭	૭૭/૧/અ	૩૦.૧૦.૦૭
૧૭	૭૭/૧/બ	૩૦.૧૦.૦૭ (પ્રોપર્ટી કાર્ડ મુજબ ૩૦.૫૦૦૭)
૧૭	૭૭/૧/ક	૩૦.૧૦.૦૭
૧૭	૭૭/૨/અ	૪૧.૩૦.૫૬
૧૭	૭૭/૨/બ	૩૮.૯૬.૨૮
૧૭	૭૭/3	૫૯.૩૬.૫૨
૧૭	૭૭/૪	૪૮.૪૯.૫૫
	કુલ	**૬૭૦.૯૭.૬૧**

ઉપરના તમામ સીટી સર્વે નંબરો એકત્ર થઈ ગયેલ છે જેનો **નવો સીટી સર્વે** નં. ૭૬ થી ચાલી આવેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૦.૯૭.૬૧ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આયોજીત **''સાંઈ દરબાર''** નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ પ્રોજેકટનું કોર્મશીયલ બહુમાળી બીલ્ડીંગમાં .... **માળે** આવેલ **દુકાન નં.** .... વાળી મીલકત જેનું બાંધકામનું બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.ફુટ જેના ચો.મી. .... થાય છે તથા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.ફુટ જેના ચો.મી. .... થાય છે તે વિગતની દુકાન સ્વરૂપની મિલકત, તથા સદર દુકાન જે જમીન માંહે બાંધવામાં આવેલ

Scanned with CamScanner

છે તે જમીનમાં સદર દુકાન વેચાણ લેનારનો વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો સુમારે .... ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત. જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુર્દિશાનું વર્ણન :-</u>

પૂર્વે :

પ િમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત મિલકત તેની અંદરના તથા બહારના સર્વે હકકો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત મિલકત.

એણી વિગતનું આ સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, અકકલ હોંશીયારીમાં રાજીખુશીથી બીનકેફ હાલતમાં કરી આપેલ છે. જે આપણા પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે ____________________ મતુ તત્રે ____________________ શાખ

<u>પ્રથમ પક્ષના - વેચાણ લેનારાઓ :-</u>

____

<u>બીજા પક્ષના - વેચાણ આપનાર :-</u>

____

<u>સાક્ષી:-</u>

____

____

Scanned with CamScanner