ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

-:: કબજા વગરનું સાટાખત::-

જત આજરોજ વિક્રમ સવંત . . . . . . ના. . . . . ને વાર :. . . . . .ને તારીખઃ-. . . . . . ,માહે . . . . , સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને...

પહેલા પક્ષનાઓ : આ કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર લખાવી લેનાર /એલોટી ાઃ-

(૧)
ઉ.આ.વ. - , જાતના :- , ધંધો :- ,
રહેવાસી :-

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પહેલા પક્ષકાર, વેચાણ રાખનાર અથવા (Allotee) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) જે શબ્દનો પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભે અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધીત ભાગીદાર સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે).

તથા,

બીજા પક્ષનાઓ : આ કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર લખાવી આપનાર /પ્રમોટરઃ-

(૧) શ્રી મગનભાઇ મથુરભાઇ જીંજાળા. (PAN NO : AAVPJ2142B)
ઉ.આ.વ. :- ૬૧, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- ખેતી તથા વેપાર,
રહેવાસી :- ભવ્ય પેલેસ, આઇ માતા રોડ, પરવટ પાટીયાપાસે, સુરતના...

(૨) શ્રી મહેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા. (PAN NO : AAEPZ5242K)
ઉ.આ.વ. :- ૩૮, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર,
રહેવાસી :- એજનના...

(૩) શ્રી ભાવેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા. (PAN NO : AAKPZ5157F)
ઉ.આ.વ. :- ૩૩, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- ખેતી તથા વેપાર
રહેવાસી :- એજનના...

(હવે પછી અહગી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકારાઓ, વેચાણ આપનારાઓ અથવા (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) જે શબ્દનો પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધીત ભાગીદાર સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે).

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

તમો પહેલા પક્ષના તથા હમો બીજા પક્ષના એ સંજ્ઞાના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આ બાનાખતમાં પક્ષકારો જાતે પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઇઝરો, અધિકૃત પ્રતિનિધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝી, એડમીની, ઉતરાધિકારી, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે. જત આજરોજ આ કબજા વગરનું સાટાખતનાં યાને વેચાણનો કરાર કરી જણાવીએ છીએ કે,

(૧) નીચેના પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનના બીજા પક્ષના એકલા સ્વતંત્ર સંપૂર્ણ માલીક કબજે ભોગવટેદાર ચાલી આવેલા છે અને સીટી સર્વેનાં રેકર્ડમાં પણ બીજા પક્ષનાનું એકલાનુ નામ માલીક અને ધારણ કર્તા તરીકે ચાલી આવેલ છે.

સર્વે નં. ૧૪૪ વાળી જમીનના મુળ માલીક ભીમસિંહ બાપુસિંહ કરીને ચાલી આવેલા. અને જેઓ તા. ૦૭/૧૦/૧૯૪૫ ના રોજ ગુજરી જતા ફતેસિંહ ભીમસિંહ નું નામ વારસાઇ હકકે રેવેન્યુ રેકર્ડ માં એન્ટી નંબર ૨૩૮, તા. ૩૦/૧૨/૧૯૪૫ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી તા. ૨૪/૦૧/૧૯૪૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યાર બાદ મજકુર જમીનના રેવેન્યુ રેકર્ડમાં સંરક્ષીત ગણોતિયા તરીકે ગુમાનસિંહ ડાહયાભાઈનું નામ એન્ટ્રી નં.૨૫૩ થી દાખલ કરવામાં આવેલું. અને ત્યારબાદ મહે.મામલતદાર સાહેબના તા.૧૨/૬/૧૯૫૧ ના હુકમ મુજબ સરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે ગોમાનસિંહ ડાહયાભાઈનું નામ કમી કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો, જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૨૮૨, તા.૨૮/૬/૧૯૫૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી તા.૫/૧૦/૧૯૫૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી, ત્યારબાદ જમીન માલીક ફતેસિંહ ભીમસિંહએ મજકુર જમીન ઉમેદસિંહ ભગુભાઈને તા.૩/૫/૧૯૫૧ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણ આપેલી અને જેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૨૮૪, તા.૭/૮/૧૯૫૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી તા.૫/૧૦/૧૯૫૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી, ત્યારબાદ જમીન માલીક ઉમેદસિંહ ભગુભાઈ તા.૧૮/૮/૧૯૬૦ ના રોજ ગુર્જરી જતા વારસાઈ હકકે ગંગાબેન તે ઉમેદસિંહ ભગુભાઈની વિધવાનું નામ વારસાઈ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૩૮૧, તા.૧૧/૧૦/૧૯૬૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી પ્રમાણિત થયેલી.

સર્વે નં.૧૪૬ વાળી જમીનના મુળ માલીક એકત્ર કુટુંબના વહીવટ કરનાર રાયસિંહ ભગુભાઈ કરીને ચાલી આવેલા અને જેઓ તા.૨૫/૧૨/૧૯૩૪ ના રોજ ગુજરી જતા ઉમેદસિંહ ભગુભાઈનું નામ વારસાઈ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૧૨૧, તા. ૧૫/૧/૧૯૩૫ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી પ્રમાણિત થયેલી. ત્યારબાદ જમીન માલીક ઉમેદસિંહ ભગુભાઈ તા.૧૮/૮/૧૯૬૦ ના રોજ ગુજરી જતા વારસાઈ હકકે ગંગાબેન તે ઉમેદસિંહ ભગુભાઈની વિધવાનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૩૮૧, તા.૧૧/૧૦/૧૯૬૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી પ્રભાવિત થયેલી.

આમ સર્વે નંબરઃ-૧૪૪ તેમજ ૧૪૬ વાળી જમીનના માલીક ગંગાબેન તે ઉમેદસિંહ ભગુભાઇની વિધવા ચાલી આવેલા, ત્યાર બાદ મજકુર જમીન તેમજ અન્ય જમીનો બાબતે વહેચણ કરવામાં આવેલી

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

અને જે વહેચણ અનુચાર સર્વે નં.-૧૪૪ અને ૧૪૬ તેમજ અન્ય જમીનો ઈશ્વરસિંહ વજેસિંગ, દિલીપસિંહ વજેસિંહ, પ્રવીણસિંગ વજેસિંહ, વિક્રમસિંહ વજેસિંહનાઓના સંયુકત હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલી અને જેની હયાતીમાં વહેચણીની નોંધ રેવેન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૧૪૮૮, તા.૦૧/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી તા.૨૯/૦૯/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ ઇશ્વસિંહ વિજયસિંહે તા.૨૩/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ સામાયીકપણામાં (૧) પદમાબેન તે ઈશ્વરસિંહ વિજયસિંહની ધણીયાણી, (૨) કિશોરસિંહ વિજયસિંહ, (૩) પ્રિયંકાબેન તે કિશોરસિંહ વિજયસિંહની ધણીયાણીના નામો દાખલ કરાવેલા અને જે અંગેની હયાતીમાં હકક દાખલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૧૭૮૩, તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી, જે એન્ટ્રી તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ મોજે-સણીયા કણદે, તા. ચોર્યાસી, જીલ્લો સુરત ના સર્વે/બ્લોક નં.૧૫૯/અ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨.૩૬.૭૪ હે.આરે.ચો.મી. આકાર રૂા.૨૮-૩૬ પૈસાવાળી મજકુર જમીનના મુળ માલીક (૧) ઈશ્વરસિંહ વિજયસિંહ સોલંકી, (૨) પદમાબેન તે ઈશ્વરસિંહ વિજયસિંહ સોલંકીની ધણીયાણી, (૩) કિશોરસિંહ ઈશ્વરસિંહ સોલંકી, (૪) પ્રિયંકાબેન તે કિશોરસિંહ ઈશ્વરસિંહ સોલંકીની ધણીયાણી કરીને ચાલી આવેલા અને જે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ જમીન તેઓએ (૧) શ્રી મગનભાઇ મથુરભાઇ જીંજાળા (૨) શ્રી મહેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા (૩) શ્રી ભાવેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણ આપેલ. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૨૧, તા. ૧૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. અને જેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૨૯૫૯, તા. ૧૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી , જે નોંધ તા. ૨૬/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી છે. અને સદરહુ જમીન વેચાણ કરવવાનો અમો બીજા પક્ષનાઓનો પુરેપુરો હકક અને અધીકાર છે. અને સદરહુ જમીન માર્કેટેબલ ટાઇટલ વાળી છે અને તે એવી રીતે કે :-

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ખેતીની ચાલી આવેલ હોઇ, ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધીનીયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીની પરવાનગી, મહે. કલેકટર સાહેબ સુરત ને અરજી કરતા તેના હુકમ નં. ૫૩૫/૨૨/૧૦/૦૫૫/૨૦૨૩ તા. ૧૦/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ સદર જમીન અંગે બિન ખેતીનો હુકમ થયેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે રેકર્ડ ઓફ રાઇટસ (હકક પત્રક) નમુના નં.૬ માં નોંધ નંબર ૩૦૧૦ તા. ૧૦/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ થયેલ છે.જે નોંધ તા. ૧૦/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીન રે.સ./સીટી સર્વે નં.: ૧૫૯/અ વિભાગ-૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૩૦૩ ચો.મી. વાળી બિનખેતી ની જમીનમાં સબ-ડીવીઝન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન મેળવવા માટે અરજી કરેલ જેનો અરજી નંબરઃ 1116BDP23240508, તથા ODPS એપ્લીકેશન નંઃ ODPS/2023/034947, તારીખઃ

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

૦૮/૦૪/૨૦૨૩ નાં રોજ સબ-ડીવીઝન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન પરવાનગી સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) તરફથી આપવામાં આવેલ છે. જેનો પરમીશન નંબરઃ 111LD23240012 છે.

ત્યારબાદ સદર જમીન રે.સ./સીટી સર્વે નં.ઃ ૧૫૯/અ વિભાગ-૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૦૧.૪૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતી ની જમીનમાં માં સબ-ડીવીઝન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન મેળવવા માટે અરજી કરેલ જેનો અરજી નંબરઃ 1116BDP23240936, તથા ODPS એપ્લીકેશન નં. ODPS/2023/040531, તારીખઃ ૧૯/૦૪/૨૦૨૩ નાં રોજ સબ-ડીવીઝન ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન પરવાનગી સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) તરફથી આપવામાં આવેલ છે. જેનો પરમીશન નંબરઃ 111LD23240027 છે.

આમ મળેલ પરવાનગીઓના આધારે હમો બીજા પક્ષના એ મજકુર જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે " **વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ** " ના નામથી ખુલ્લા પ્લોટોનું સુદર આયોજન કરેલુ છે. અને બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહુ જમીનમાં હાલમાં સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.અમો બીજા પક્ષના જાહેર કરીયે છીયે કે વખતોવખત G.D.C.R. ના ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઇઝ કરાવીશું. હાલની જોગાવઇ ને આધિન મળવા પાત્ર F.S.I. મુજબ સદરહુ જમીનમાં ૧૮૦ ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષના ને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ /બ્લોક /પ્લોટ ને કોઇપણ રીતે ઇફેકટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી બાંધકામ કરીશું. પહેલા પક્ષના આવા રીવાઇઝ પ્લાન ની માહિતી સાથે નીચે પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ મીલકત ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે, તે અંગે પહેલા પક્ષના સંમત અને રાજી છે. બીજા પક્ષનાએ સરકારી સત્તા દ્વારા કોઇ સુધારા વધારા અથવા કોઇ કાયદાકીય જોગવાઇઓને આધિન સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઇ પણ પ્રકારનાં મોડિફીકેશન કે ઇમારત ને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા પક્ષનાની મંજુરી ગણવાની રહેશે.

બીજા પક્ષનાઓએ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ'2016 ની જોગાવઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં .... તા.. . . . . થી નોધંણી કરાવેલ છે.

આ કરાના બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ૧૮૦ ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરવાનો, તે અંગેના કરાર/ લખાણો કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

આ કરારના પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી, બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધિત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેકટ " મહેશભાઇ જે.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

સાવલીયા'' (કન્સ. એન્જી.) દ્વારા ડીઝાઇન કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ '૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતનાં નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઇ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાત્રી કરી-કરાવી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષનાઓના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણ પત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકશો, પ્રોજેકટની જમીન પરના બીજા પક્ષનાના હકક નો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક, ૭/૧૨ ના ઉતારા અને અન્ય સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતના નીષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઇ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાત્રી કરી-કરાવી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

આ પ્રોજેકટના સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા, લે-આઉટ પ્લાન ની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ/બ્લોક/પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરીયોજના અનુસાર ખુલ્લા પ્લોટનુ આયોજન કરેલ છે અને તે અંગેના નકશા, લે-આઉટ પ્લાન ની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે, જેનાથી પણ પહેલા પક્ષનાને સંતોશ થયેલ છે.

આ કરારના પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયા તે યુનીટ/બ્લોક/પ્લોટો ના નકશા અને વિગત વર્ણનો ની અધિકૃત નકલો અલગથી આપેલ છે.

આ કરારના બીજા પક્ષના ઉકત ઇમારત/પ્રોજેકટ અંગેનુ પૂર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની પરવાનગીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતેસુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા), સુરત મહાનગર પાલીકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકાર શ્રીએ જે શરતો નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનુ પાલન આ કરારના બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નીયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જે તે સત્તા મંડળ દ્વારા ઉકત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા તથા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે“ **વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ** “ ના નામથી ૧૮૦ ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે અને જેમા આવેલા તમામ ખુલ્લા પ્લોટોની હરકોઇ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ, તબદીલ કે ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ **પ્લોટ નં. . . . . .** જે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામા આવેલ છે તે ખુલ્લો પ્લોટ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ પણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

જેથી આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો એ લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના પાસેથી મજકુર **પ્લોટ નંબર . . . .** વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની ચુકવણી **રૂા . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . .)** પુરા નીચેની વિગતે ચુકતે કરેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	તારીખ	ચેક નંબર	રકમ
૧				
૨				
			કુલ રૂપિયા	

ઊપર જણાવ્યા મુજબની રકમ પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાઓને વેચાણ અવેજ ની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ -૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાઓએ ઉકત મીલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરાર ને રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બંનને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખીક સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે“ **વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ** “ ના નામથી રહેણાંકના ૧૮૦ ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે અને જેમાં **પ્લોટ નં . . . . .** પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા માટે સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, તેથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની સરતોને આધીન સાટાખત કરવામાં આવેલ છે.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

-:: શરતો ::-

(૧) ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે " **વ્હાઈટ પેરેડાઇઝ** " ના નામથી રહેણાંકના ૧૮૦ ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં:-. . . . . .** કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ . . . . . . **ચો.મી.** તેમજ રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. ની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હકક હિસ્સા સહીતનો ખુલ્લો પ્લોટ છે, તે ખુલલો પ્લોટ ની ઉચક કિંમત **રૂા** . . . . /- **(અંકે રૂપિયા** . . . . **)** પૂરા છે, જે આધિન આ કરારના પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત પ્રોજેકટની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા યાને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસેલીટીની કિંમત નો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્રને માત્ર " **વ્હાઈટ પેરેડાઇઝ** " ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે બીજા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે, જે કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત અલગથી આપેલ છે.

(૨) ઉપર પેરા નં. (૧) માં જણાવેલ કુલ રકમ પૈકી પહેલા પક્ષનાએ રૂપીયા **રૂા..** . . . . /- અંકે **રૂપિયા** . . . . પૂરા (કુલ કીંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે, જે રકમ પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષને મલી ગઇ છે, તેની આથી બીજા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારે છે. અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને નીચેની વીગતે ચુકતે કરવાની છે સહી.

હપ્તો	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	પેમેન્ટ સ્ટેપ
પ્રથમ	૧૦ %	પ્રથમ તબકકે
બીજો	૪૦ %	બીજા તબકકે
ત્રીજો	૭૦ %	ત્રીજા તબકકે
ચોથો	૧૦૦ %	છોથા તબકકે

(૩) ઉપરોકત જણાવેલ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી. એસ, આઇ.સી. ના નાણાં , બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી સ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૪) ઉપરાકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇ પણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રી કેસુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા), સુરતમહાનગરપાલીકા કે જે

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

તે સત્તામંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ કિંમતમાં વધારો
કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કેસુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) ,સુરતમહાનગરપાલીકા કે જે તે સત્તામંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની જોડવાની રહેશે.

(૫) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પૂરતુ વાર્ષિક ૯(નવ) ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષનાએ કયારેય પાછી માંગણી કરી શકશે નહિ. આવુ રીબેટ આપેવા અને તેનો દર નકિક કરવાની જોગાવઇ ની સમીક્ષા થઇ શકશે નહિ.

(૬) બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કંઇ રકમ જમા કરાવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો, તકરાર લેવાની નથી.

(૬/૧) સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટનો પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યાર બાદ પહેલા પક્ષનાને યુનીટ/બ્લોક/પ્લોટ નો કબજા સુપરત કરતી વખતે,સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને, પહેલા પક્ષનાને કબજા સુપરત કરતી વખતે બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસે થી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવીલેવા સંમંત છે.

(૬/૨) બન્ને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણ પત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપરત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવીધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપરત કરવાનો રહેશે નહિ. એવીજ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ નકકી કર્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમ જઆ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૭) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ તેમજ ફાયનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળને આધિન સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) એ પ્લાન મંજુર કરેલ છે, તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી.પી સ્કીમ હેઠળ પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક વીજા પક્ષનાનો છે સહી.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

(૮) મજકુર **" વ્હાઈટ પેરેડાઈઝ "** માં પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ **યુનિટ/બ્લોક/પ્લોટ નં.. . . . .** નો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે બીજા પક્ષનાને ટી.ડી.આર. દ્વારા અન્ય કોઈ પણ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ કે વધારાનુ ક્ષેત્રફળ મળે ત્યારે વધારાના પ્લોટોની સંપૂર્ણ માલીકી બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે. અને બીજા પક્ષના વધારાનો પ્લોટ તબદીલ, ડેવલપ કરવા હક્કદાર રહેશે સહી અને તે અંગે ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાનો કે અન્ય ખુલ્લા પ્લોટ હોલ્ડરોનો કે ઉતરો ઉતર ખરીદનારાઓનો કોઈ પણ વાંધો વિરોધ કે તરતકરાર ચાલશે નહિ અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવશે તો તે આ કરારથી રદબાતલ થાય સહી.

(૯) બીજા પક્ષના ઉક્ત પરી યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને મીલકતનો કબજો સોપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરીયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યા સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૯% ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચૂકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચૂકવ્યાના સમય ગાળાનુ વ્યાજ વાષિક ૯% ના દરે પહલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવાનુ રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થયેલા છે સહી.

(૧૦) આ કરાર માં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને ચૂકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચૂકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના જણાવ્યા અનુસાર વ્યાજ વસુલ કરવાના
બીજા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચૂકવણી કરવામાં ત્રણ(૩)વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાઓનો સમાવેશ થાય છે.

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તે જણાવતી નોટીશ દિન -૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો કોઈ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીશના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતોનો કોઈ પણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીશનો સમય પુરા થયા બાદ બીજા પક્ષનાઓ આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મીલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી કરવાની રહેશે, પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી કર્યા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચૂકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૧૧) બીજા પક્ષનાએ મીલકતનો કબજો તા..૩૧/૧૨/૨૦૨૮ ના રોજ અથવા તે અગાઉ પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષનાએ પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામા આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ કરારમાં જણાવ્યા અનુસાર બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવવાનુ રહેશે. પરંતુ મીલકત જેમાં જણાવેલ હોય તે ઈમારત પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મીલકતની ડીલવરી માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧૧/૧) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આફતો જેવી કે પુર, વાવાઝોડુ, ભુકંપ અતિવૃષ્ટિ વિગેરે....

(૧૧/૨) નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા), સક્ષમ સત્તા મંડળ, સુરત મહાનગરપાલિકા, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈ પણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી....

(૧૧/૩) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામનાં વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીનાં કારણે .....

(૧૧/૪) ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.....

(૧૧/૫) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈ પણ યુનિટની કે કોઈ પણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેને કારણે.....

(૧૧/૬) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇ પણ ઈશમ દ્વારા કે અન્ય કોઇ પણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.....
ઊપરોક્ત કારણોસર જો કબજો સોપવામાં વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કંમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીની અરજી કરી શકશે તો, તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહિ.

(૧૨) <u>કબજો લેવા માટેની કાયવાહી (PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION) :-</u>

(૧૨/૧) આ કરારના પહેલા પક્ષના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ બીજા પક્ષનાને ચૂકતે કરેથી બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કરી - કરાવી આપવાનો રહેશે સહી.અને બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને મજકુર પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવાઓ જેવા કે પાનકાર્ડ, આધારકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇ પણ જોગવાઈઓ ઔપચારીકતાઓ દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ. નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહલે પક્ષના આથી ખાતરી અને

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

ભરોસો આપે છે અને પહેલા નપક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈકરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના સોસાયટીના વેરાઓ તેમજ ડેવલપમેન્ટ અંગેનો ખર્ચાની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૧૨/૨) મજકુર પ્રોજેક્ટનું વસવાટ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આવી ગયેલ છે તથા મીલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષના કનેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામો પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીનાં કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) <u>પહેલા પક્ષના મીલકતનો કબજો મેળવવામા. નિષ્ફળ જાય તો (FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF UNIT/BLOCK/FLAT/SHOP):-</u>

બીજા પક્ષનાઓ તરફથી કરારમાં જણાવ્યા અનુસાર લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અંડર ટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા અનુસાર કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારેતો પણ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સનાં નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ પહેલા પક્ષના નોટીસ મેળવ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચૂકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર બ્લોક/યુનિટ/પ્લોટ અન્ય કોઇ ત્રહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(૧૪) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મીલકત કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ફક્ત અને ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકશે. બીજા પક્ષના દ્વારા (**" વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ "**) પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનુ આયોજન કરેલ છે જે મકાન મા આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના નાણા પહેલા પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાએ લીધેલા નથી તેમજ પ્રોજેક્ટના તમામ સભાસદોને પાર્કિંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળમાં પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

(૧૫) પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સુચિત સોસાયટી અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવા આપવાના રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો

ગામનું નામ.	:-	સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:-	૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:-	NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:-	વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:-	...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને સાત દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુદાસર પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવો નથી.
સદરહુ મીલકત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "મકાન" ના સંદર્ભ, માં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વિમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર, તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ ચૂકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચૂકવશે. વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યા સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યા સુધી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને માસિક રૂા................../-નો કામચલાઉ ફાળો ચૂકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. પહેલા પક્ષનાઓ, બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચૂકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યા સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત મીલકતની હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવો અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

(૧૭) ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચૂકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૮) **<u>પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી (REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER):-</u>**

(૧૮/૧) આ કાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમા. જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપત્ર હક્કો બીજા પક્ષના ધરાવે છે. અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૧૮/૨) બીજા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવીએ છીએ અને બીજા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

(૧૮/૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત રહેલા નથી.

(૧૮/૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો અન્ય કોઈ પણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

(૧૮/૫) આ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ તથા તથા તેની વીંગ અંગેસુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) એ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના પરમીટો માન્ય છે અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને બીજા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, પ્રોજેક્ટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૧૮/૬) બીજા પક્ષનાને આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષના હક્કો, અધિકારો કે હીતને કોઇ હાની કે નુકસાન પહોચે.

(૧૮/૭) બીજા પક્ષના આ યોજાનના અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ સહિત, પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે કોઈ પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હક્કોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોચે.

(૧૮/૮) બીજા પક્ષના ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે તેઆ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને ઉક્ત મીલકતનુ વેચાણ કરવા અંગે કોઈ પણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

(૧૮/૯) આ પરીયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટીએ/સી.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૮/૧૦) બીજા પક્ષના આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચૂકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે,સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) ને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૮/૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) તરફથી અથવા કાયદા કાનુની સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજવવામાં આવેલ નથી.

(૧૯) **<u>એલોટી આથી પ્રયોજક "પ્રમોટર" સાથે નીચે મુજબના કરાર કરે છે કે :-</u>**

(૧૯/૧) પહેલા પક્ષનાને મીલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેરીંગ કરવાની છે અને મીલકત જેમા આવેલ છે તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટના નિયમનો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અનેસુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા)ની પરવાનગી તથા સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે/કરાવશે નહિ તેમજ તમામ શરતોનુ પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ બાંહેધરી આપેલ છે.

(૧૯/૨) પહેલા પક્ષના સદરહુ મીલકત એવો કોઇ સામાન રાખશે નહિ કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણોતો હોય અથવા વજન માં ભારે હોય કે જેનાથી આજુબાજુનાં રહીશોને ભય તેમજ અડચણ થાય તેવો સામાન રાખી શકશે નહી કે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) ને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા-લઇ જવામાં રોડ રસ્તાને નુકશાન ન થાય તે અંગેની સઘળી જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે તેમજ પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં પાર્કીંગમાં કોઇ પણ સભ્યએ કોઇપણ સામાન મુકવો નહિ. આમ રોડ રસ્સત્તાની જગ્યા તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા આવવા જવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

(૧૯/૩) પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સુરત(સુડા) ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને અધિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઇ કૃત્ય મજકુર પ્રોજેકટમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ/બ્લોક/પ્લોટ માં કરવા કરાવવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગાવઇનું ભંગ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેનાથી પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઇ પણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

(૧૯/૪) પહેલા પક્ષના દ્વારા રોડ, રસ્સત્તામાં તેમજ સી.ઓ.પી. ની જગ્યા તેમજ કોમન સુવિધાનો કાઇપણ ભાગમાં કોઇપણ જાતનું કાયમી કે હંગામી સ્વરૂપનું બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે કોઇ પણ માલ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ સોસાયટીની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન, તેમજ જરૂરી તેવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થીતીમાં રાખવાની છે તથા કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ તેને નુકશાન થાય તેવુ કોઇ પણ પ્રકારનુ કૃત્ય કરવાનું નથી અને કરશે તો ખર્ચ સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

(૧૯/૫) પહેલા પક્ષએ મીલકત માંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ ઉપર અને પ્રોજેકટમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથર અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહિ, જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉભી થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૯/૬) બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામા અવ્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલા વીજળી, પાણી, ડ્રેનેજ ના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૯/૭) પહેલા પક્ષને મીલકત રહેણાંકના હેતુસરજ બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે અને તે હેતુમાં ફેરફાર થવાને કારણે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાં/લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

(૧૯/૮) આ કરાર હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાનાં નાણાં પુરેપુર ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કાઇ ત્રહિતને સોંપણી કરી શકશે નહિ.

(૧૯/૯) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોર્ડ તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામત અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેકટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબત સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટાનિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમા વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમા સુધારાવધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોર્ડ દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે સરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે અને જે કાંઇ ટેક્ષ વેરા ચાર્જીસ અને ખર્ચા ઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૯/૧૦) બીજા પક્ષને તથા તેમના સર્વેયરને તથા એજન્ટો તથા કારીગરો તથા અન્ય સાથે તથા તેમના વિના યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇ પણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે, પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૨૦) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચાઓ પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મેળવેલ રકમને બીજા પક્ષનાએ એક

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૨૧) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇ પણ બાબત, કોઇપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્રોજેકટના કાઇપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટટેથી અગર સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથ(સદરહુ મીલકત વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સીવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષના કોઇ હકકે, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાવ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઆ, દાદર, અગાસીઓ , મનોરંજન માટેની જગ્યાઓ ઉપર જણાવ્યા અનુસાર બીજા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે. અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડે પટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો, ગીરો, ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૨૨) **<u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. (Promoter shell not mortage or creat charge)</u>**

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **પ્લોટ નં. . . . .** ને ગીરો મુકી શકશે નહી. અથવા તેના પર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી. અને જો આવો કોઇ શાન, ગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલ મા હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગાવઇ હોય તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાન, ગીરો કે બોજો મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હકક, અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૨૩) **<u>બંધન કર્તા અસર :. (Binding Effect)</u>**

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનો નથી. તેમજ બંન્ને પક્ષનાને બંધન કર્તા નથી, જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની નથી અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરાર ને, કરાર મળયાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે. અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળયાથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાને આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારોને બંધન કર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળયાના ૭ દિવસની અંદર કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલા પક્ષનાને તરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરાર ની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં હાજર ન થાય તો બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને

નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળયાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલા પક્ષનાની મીલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જા કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામા આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારો ને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૪) **<u>સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)</u>**

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત પ્રોજેકટની મિલકત, અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૫) **<u>સુધારો કરવાનો અધિકાર : (Right to Amend)</u>**

સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૬) આ કરાર ની જોગવાઇઓ બંને પક્ષકારો તેમજ પહેલા પક્ષના મજકુર મિલકત અન્ય ત્રાહીતને વેચાણ કરે તો તેવા ખરીદનારને લાગુ પડશે. આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે, આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ સરતો અને પરીયોજાનના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઇન્ટરેસ્ટ હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૭) **<u>કરાર રદ કરવા માટેઃ (Severability) :</u>**

આ કરારની કોઇપણ જોગાવઇ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોઇ તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલ અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

(૨૮) **આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી : (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement) :**

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ પ્લોટોનું મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર કરવાની રહેશે.

(૨૯) **વધુ બાંહેધરી : (Future Assurances):**

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમનો ખાસ ઉલ્લોખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને અનુસરશે.

(૩૦) **અમલનું સ્થળ: (Place of execution)**

આ કરાર, બીજા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફતે પહેલા પક્ષનાની રહેઠાણ/ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારેજ આ કરાર ની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે.

(૩૧) પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ ખુલ્લો પ્લોટ જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે અને આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પ્લોટની ઉચ્ચક વેચાણ કીંમત નકકી કરેલ છે, પરંતુ તેમ છતા જો તે એરીયા મા. ૩% ની મર્યાદા સુધી નો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોઇ તો તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ એક બીજા પક્ષકારો ને કોઇજ નાણાંકીય અવેજની લેતી દેતી કરવાની નથી, પરંતુ તેથી વધારે વધ ઘટ થાય તો વેચાણ અવેજની રકમને ધ્યાને લઇ એક સમ ચો.મી. મુજબની કીંમત નકકી કરવાની રહેશે અને તેવી રીતે નકકી કરેલ એક સમ ચો.મી. રકમ મુજબની ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પૂરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી એમ.સી.એલ.આર.+૨ % ના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે સમય મર્યાદામાં પેહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે તેવીજ રીતે એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ, બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવવાની રહેશે.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

(૩૨) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કંપાઉન્ડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અંકર માઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમનની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામગીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પડેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્રારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નિશે કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે.સહી.

(૩૩) પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રારમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં ગુજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૩૪) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારોએ એક્બીજાને બજવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પો.એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-</u> (૧) શ્રી . . . . ,
રહેવાસી :- . . . .

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :-</u>
શ્રી મગનભાઇ મથુરભાઇ જીંજાળા,
શ્રી મહેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા,
શ્રી ભાવેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા,
રહેવાસી : ભવ્ય પેલેસ, આઇ માતા રોડ, પરવટ પાટીયા પાસે, સુરત.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામાંમા કોઇ ફેરફાર થાયતો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી.પો.એ.ડી. થી કરવાની ફરજ રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરેતો

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહારો કસુર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૩૫) **સંયુક્ત એલોટ : (Joint Allottees) :-**

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેનુ નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યુ હોવાનું ગણાશે.

(૩૬) **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ : (Stamp Duties and Registration fee) :-**

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

(૩૭) **વિવાદનું નિરાકરણ (DISPUTE RESOLTION):-**

આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી સકાય તો REAL ESTATE (Regulation and Development) Act, 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગાવઇઓ હેઠળ તેને સુરત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૮) **લાગુ પડતો કાયદો (GOVERNING LAW) :-**

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

-:: પરિશિષ્ટ-૧ ::-

મોજે-સણીયા કણદે, તા.ચોર્યાસી, જીલ્લો સુરત ના **સર્વે/બ્લોક નં.૧૫૯/અ**, સીટી સર્વે કચેરી સુરત-૧, જેનો, સીટી સર્વે વોર્ડ સણીયા કણદે(બિન ખેતી) જેનો સીટી સર્વે નંબર-**NA૧૫૯/અ** જેનું ક્ષેત્રફળ ૨.૩૬.૭૪ હે.આરે.ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમા આયેાજીત કરવામાં આવેલ વાળી જમીનમાં આયોજીત “ **વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ** “ ના નામથી પાડવામાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો.

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-........... ચો.મી.)

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ સોસાયટીમાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં..............જેનું ક્ષેત્રફળ................ચો.મી. તથા રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી.ની જમીનમાં વણવહેચાયેલા હકક, હિસ્સા સહિતના ખુલ્લો પ્લોટ તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, હિત, અધિકાર સહિતની મીલકત. જેની ચર્તુથ સીમા નીચે મુજબ છે.

વેચાણ આપેલ ખુલ્લા પ્લોટની ચર્તુદિશા :-

પુર્વે	:- લાગુ
પશ્ચિમે	:- લાગુ
ઉત્તરે	:- લાગુ
દક્ષિણે	:- લાગુ

એણી વિગતનો આ મિલકતનો સાટાખત આપણે બન્ને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, તન-મનની સંપુર્ણ સાવધ અને સ્વસ્થ અવસ્થામાં ચિત અને તબીયત ઠેકાણે રાખી અક્કલ હોશીયારીથી સમજી, વિચારી,કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વીના લખી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ-વાલી, વારસ, સકસેસર, ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એકઝીકયુટર, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
સહી.
અત્રે ----------------------------- મતુ તત્રે ------------------------શાખ.

....
શ્રી મગનભાઇ મથુરભાઇ જીંજાળા,

....
શ્રી મહેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા,

....
શ્રી ભાવેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા,

ગામનું નામ.	:- સણિયા કણદે
બ્લોક નં.	:- ૧૫૯/અ
સીટી સર્વે નં.	:- NA૧૫૯/અ
પ્રોજેક્ટ નામ	:- વ્હાઇટ પેરેડાઇઝ
પ્લોટ નં.	:- ...... (ક્ષેત્રફળ :-............ ચો.મી.)

આ વેચાણ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પ્રથમ પક્ષના/એલોટી:

(૧) શ્રી

×--------------------------------------

આ વેચાણ સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે અમો બીજા પક્ષના/પ્રમોટર:

શ્રી મગનભાઇ મથુરભાઇ જીંજાળા,

×--------------------------------------

શ્રી મહેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા,

×--------------------------------------

શ્રી ભાવેશભાઇ મગનભાઇ જીંજાળા,

×--------------------------------------