-// કબજા વગરનો સાટાખત //-

સંવત ૨૦૭૪ નાં ને વાર : ,

તારીખ : , માહે : , સને : ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને...

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી :-

શ્રી ....

ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતના : હિન્દુ,

રહે. : ....

....

Pan No. : ....

જોગ લી...

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રાયોજક :-

મે. ચંચલ કોર્પોરેશન, એક ભાગીદારી પેઢી

ઠેકાણું : મોજે : જહાંગીરાબાદ, બ્લોક નં.૧૪૨/અ,

કેનાલ રોડ, જહાંગીરાબાદ, સુરતના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(Pan No. : AAEFC 9095 M)

(૧) હસમુખભાઈ મગનભાઈ મનાણી,

ઉ.આ.વ. : ૫૦, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે. : ૫૦૧, સૃષ્ટિ કોમ્પલેક્ષ, પીપલોદ, સુરત.

(૨) સતીષભાઈ અમરતભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. : ૫૨, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે. : ૨૭, હરીધર પાર્ક સોસાયટી, હની પાર્ક રોડ, અડાજણ, સુરત.

આ કબજા વગરનો સાટાખતના ત્રીજા પક્ષના :-

(૧) મુકેશભાઈ જશવંતભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ. : ૫૦, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે. : ૯, ગીરધર પાર્ક સોસાયટી, હની પાર્ક રોડ, અડાજણ, સુરત**ના**

જાતે પોતે તથા નં.૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે..

(Pan No. : ABBPP 1139 R)

(૨) દિવ્યેશભાઈ જશવંતભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ. : ૪૮, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહે. : એજનના
(Pan No. : ABBPP1141K)

આથી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા વગરના સાટાખત યાને કરારના લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે...,

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા અડાજણ (સીટી) નાં મોજે : જહાંગીરાબાદના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૮૯/૨, બ્લોક નં.૧૪૨/અ ના ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૨-૨૩-૨૮ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪ (જહાંગીરાબાદ) ના ઓ. પ્લોટ નં.૪૮, ફા. પ્લોટ નં.૨૧ જેની ૧૧૧૬૫.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ થી નોંધાયેલ ૮૭૫૦.૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''ટાઈમ્સ ગેલેક્ષી''** નામે ઓળખાતા **બિલ્ડીંગ નં. એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ તથા જી** પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : ''......'' .... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત, જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. થાય છે તે ફલેટવાળી મિલકત તથા સદર બિલ્ડીંગની તળની જમીનમાં વણવહેંચાયેલ પ્રમાણસરના હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક અધિકાર સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

સદરહુ જમીનના ટાઈટલની વિગત એવી છે કે..,

મોજે : જહાંગીરબાદના રે.સ.નં. ૧૮૯/૨ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન મૂળ ડાહ્યાભાઈ મોરારજીની ચાલી આવેલી. ત્યારબાદ તેઓએ તેમના દિકરા ઠાકોરભાઈ ડાહ્યાભાઈનાઓને મોઢાની કબુલાતથી ટ્રાન્સફર કરી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં એન્ટ્રી નંબર : ૫૬૧ થી તા. : ૩૦-૦૮-૧૯૫૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, સદરહુ એન્ટ્રી તા. : ૦૭-૧૦-૧૯૫૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, એકત્રીકરણ અમલમાં આવતા મોજે : જહાંગીરબાદના રે.સ.નં. ૧૮૯/૨ વાળી જમીનને બ્લોક નં.૧૪૨ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં એન્ટ્રી નં.૧૦૮૬ થી તા. : ૨૦-૦૨-૧૯૮૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક ઠાકોરભાઈ ડાહ્યાભાઈએ તા.: ૧૮-૦૨-૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ સામાયિકપણાના કરારના આધારે તેઓના સીધીલીટીના વારસદાર પુત્રો (૧) બંકિમચંદ્ર ઠાકોરભાઈ, (૨) હર્ષદભાઈ ઠાકોરભાઈ અને (૩) જયદેવભાઈ ઠાકોરભાઈના નામો હકક પત્રક-૬ માં નોંધ નં.૧૭૭૩ થી તા. : ૦૮-૦૪-૨૦૦૫ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં તા. : ૨૮-૦૫-૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મે. સંયુક્ત સચિવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ ગુજરાત સરકારના ઠરાવ ક્રમાંક આર.એ.એમ./૧૦૨૦૦૬/૨૦૬૩/૯૯૧, તા. : ૧૨-૦૬-૨૦૦૬ સુરતના અનુસાર મહે. કલેકલટર સાહેબ સુરતની યાદી નં.જમન/ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રેકર્ડ પ્રમોલગેશન તા. : ૧૯-૦૬-૨૦૦૬ થી મોજે : જહાંગીરાબાદ, તા. સુરત સીટી, જી. સુરતના રેકર્ડ પ્રમોલગેશનની કામગીરી દરમ્યાન રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરી વિસંગતતા / ક્ષતિ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રેકર્ડમાં જણાતા મામલતદારશ્રી સીટી તાલુકા સુરતનાએ તા. : ૧૨-૦૬-૨૦૦૮ ના રોજ કરેલ સુધારા હુકમ નં.જમન/પ્રમોલગેશન/સુધારા હુકમ / મોજે : જહાંગીરાબાદ / રજી. ૯૦/૦૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ. જેને આધારે સદરહુ મોજે : જહાંગીરાબાદ ગામને સીટી સર્વે વિસ્તારમાં દાખલ કરવા અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં એન્ટ્રી નંબર : ૨૦૫૭ થી તા. : ૨૫-૦૬-૨૦૦૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા. : ૦૪-૦૯-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિકો વચ્ચે તા. : ૦૫-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ કૌટુંબીક વહેંચણનો કરાર કરવામાં આવેલ. જે કરાર મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અ.નં.૧૫૩૦ થી તા. : ૦૫-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધવામાં

આવેલ છે. સદરહુ કરાર મુજબ બ્લોક નં.૧૪૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૬૦૧ ચો.મી. જમીન પૈકી ૨૫૩૯૬.૨૫ ચો.મી. જમીન જયદેવભાઈ ઠાકોરભાઈ તથા તેમની પત્ની પીનાબેન જયદેવભાઈના હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલ. જ્યારે ૯૨૦૪.૭૫ ચો.મી. (૧) ઠાકોરભાઈ ડાહ્યાભાઈ, (૨) બંકિમભાઈ ઠાકોરભાઈ તથા (૩) હર્ષદભાઈ ઠાકોરભાઈ હિસ્સે આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં એન્ટ્રી નંબર ૨૧૬૮ થી તા. : ૦૮-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા. : ૩૧-૦૫-૨૦૧૦ ના રોજ સર્કલ ઓફીસર અડાજણનાઓએ પ્રમાણિત કરેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ મોજે : જહાંગીરપુરા, તા. સુરત સીટી (અડાજણ) બ્લોક નં.૧૪૨ પૈકી ૨૫૩૯૬.૨૫ ચો.મી. વાળી જમીનના માલિક જયદેવભાઈ ઠાકોરભાઈ તથા પીનાબેન જયદેવભાઈનાઓએ તેઓના વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૩૯૬.૨૫ ચો.મી. પૈકી ૨૨૩૨૮ ચો.મી. જમીનનો બક્ષીસ દસ્તાવેજ તા. : ૨૦-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ (૧) શ્રી મુકેશ જશવંતલાલ પટેલ તથા (૨) દિવ્યેશ જશવંતલાલ પટેલનાઓને કરી આપેલ. જે બક્ષીસ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૨૧૭૨ થી તા. : ૨૦-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં એન્ટ્રી નંબર ૨૧૭૨ થી તા. : ૩૧-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે, સદરહુ નોંધ સર્કલ ઓફીસર અડાજણનાઓએ તા. : ૦૭-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરેલ છે.

આમ, મોજે : જહાંગીરાબાદ, તા. સીટી અડાજણના બ્લોક નં.૧૪૨ પૈકી ૨૨૩૨૮ ચો.મી. જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર (૧) શ્રી મુકેશ જશવંતલાલ પટેલ તથા (૨) દિવ્યેશ જશવંતલાલ પટેલનાઓએ બનેલા.

ત્યારબાદ જીલ્લા નિરીક્ષક જમીન દફતર સુરતના હુકમ ક્રમાંક કે.જે.પી.એસ.આર./૫૭/૧૪-૧૫, તા. : ૧૮-૦૯-૨૦૧૪ મુજબ દુરસ્તી કરવામાં આવેલ. જે દુરસ્તી પત્રક મુજબ સદરહુ બ્લોક નં.૧૪૨ વાળી જમીનના ત્રણ જુદા-જુદા બ્લોક નં.૧૪૨-અ, ૧૪૨-બ, અને ૧૪૨-ક પાડવામાં આવેલ છે. જેમાં બ્લોક

નં.૧૪૨/અ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૩૨૮ ચો.મી. જમીન (૧) શ્રી મુકેશ જશવંતલાલ પટેલ તથા (૨) દિવ્યેશ જશંવતલાલ પટેલને ફાળવવામાં આવેલ. જયારે ૧૪૨/બ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૬૮.૨૫ ચો.મી. જમીન જયદેવભાઈ ઠાકોરભાઈને ફાળવવામાં આવેલ. તથા બ્લોક નં.૧૪૨/ક જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૨૦૪.૭૩ ચો.મી. જમીન (૧) ઠાકોરભાઈ ડાહ્યાભાઈ, (૨) હર્ષદભાઈ ઠાકોરભાઈ તથા (૩) બંકીમભાઈ ઠાકોરભાઈને ફાળવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં એન્ટ્રી નંબર : ૨૫૮૨ થી તા. : ૦૭-૧૦-૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક ૧૯૭૬ અન્વયે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૪૪ (જહાંગીરાબાદ) અમલમાં આવેલ. સદરહુ સ્કીમ અન્વયે સદરહુ ૧૪૨/અ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૩૨૮ ચો.મી. વાળી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૬૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન જુની શરતની ખેતીની જમીન હતી. જેને રહેણાંકના હેતુસર બિનખેતીના હેતુનું કૃત્ય કરવા માટે મહે. કલેકટરશ્રી સુરતને જમીન માલિકો દ્વારા અરજી કરવામાં આવેલ. જે અરજી અન્વયે મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાઓએ તેઓના તા. : ૦૩-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક એ/બખપ/એસ.આર.નં.૬૪૫/૧૬/આઈ.ડી. નં.૩૦૭૧૮/વશી. ૧૧૭૨૭ થી ૧૧૭૩૬/૧૬, તા. : ૦૩-૧૧-૨૦૧૬ થી સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીના કૃત્ય કરવા અંગેની પરવાનગી આપતો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં એન્ટ્રી નંબર : ૨૭૨૧ થી તા. : ૧૬-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ બ્લોક નં.૧૪૨/અ ની જમીનનું સબ ડિવીઝન કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલિકામાં અરજી કરવામાં આવતા સુરત મહાનગર પાલિકાનાએ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./ નં.૧૦૬, તા. : ૩૦-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજ સબ ડિવીઝન કરી આપેલ છે. જે મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૧ ની કુલ ૧૧૧૬૫ ચો.મી. જમીન પૈકી મંજુર પ્લાન

મુજબ સબ પ્લોટ નં.૧ કે જેમાં ૨૪૧૫ ચો.મી. જમીન તથા સબ પ્લોટ નં.૨ કે જેમાં ૮૭૫૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થાય છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૧ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ વાળી ૮૭૫૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુસર પ્લાન મંજુર કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલિકામાં અરજી કરવામાં આવતા સુરત મહાનગર પાલિકાનાઓ તેઓના રજાચિઠ્ઠી નં.ટીડીઓ/ડીપી/૧૫૬, તા. : ૦૫-૦૯-૨૦૧૮ થી બ્લોક નં.૧૪૨/અ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૧ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ વાળી ૮૭૫૦ ચો.મી. જે જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

મુકેશભાઈ જશવંતલાલ પટેલ તથા દિવ્યેશભાઈ જશવંતલાલ પટેલનાઓએ ભેગા મળી મે. ચંચલ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીની રચના કરેલ. મજકુર ભાગીદારી પેઢીને રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફોર્મમાં ફર્મ નં.GUJ/SRT/(17)23295, તા. : ૦૧-૦૨-૨૦૦૬ થી નોંધાયેલ છે. ત્યારબાદ મજકુર પેઢીમાં જશવંતલાલ ગીરધરલાલ પટેલ (એચ.યુ.એફ.) મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાં તા. : ૨૮-૦૩-૨૦૦૬ ના રોજ નવા ભાગીદાર તરીકે દાખલ થયેલ. જે અંગેની નોંધ રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મમાં તા. : ૧૬-૦૯-૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મજકુર પેઢીમાં સુરેશભાઈ મગનભાઈ મનાણી, હસમુખભાઈ મગનભાઈ મનાણી, જશવંતલાલ ગીરધરલાલ પટેલ તથા સતીષભાઈ અમૃતભાઈ પટેલ તા. : ૦૧-૦૪-૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ થયેલા અને તે જ તારીખે ભાગીદારો દિવ્યેશભાઈ જશવંતલાલ પટેલ તથા જશવંતલાલ ગીરધરલાલ પટેલ (એચ.યુ.એફ.) રિટાયર્ડ થયેલ જે અંગેની નોંધ તા. : ૦૬-૦૧-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ ભાગીદાર જશવંતલાલ ગીરધરલાલ પટેલ તા. : ૨૯-૧૦-૨૦૧૮ ના રોજ મજકુર પેઢીમાંથી રિટાયર્ડ થયેલ. જે અંગેની નોંધ રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મમાં તા. : ૦૫-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. આમ, મે. ચંચલ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીમાં (૧) મુકેશભાઈ જશવંતલાલ પટેલ, (૨) સુરેશભાઈ

મગનભાઈ મનાણી, (૩) હસમુખભાઈ મગનભાઈ મનાણી તથા (૪) સતીષભાઈ અમૃતભાઈ પટેલ ભાગીદારો તરીકે ચાલી આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે : જહાંગીરાબાદ બ્લોક નં.૧૪૨/અ પૈકી <u>૮૭૫૦.૦૦</u> ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનના માલિક શ્રી મુકેશભાઈ જશવંતભાઈ પટેલ તથા દિવ્યેશભાઈ જશવંતભાઈ પટેલનાઓએ સદરહુ બ્લોક નં.૧૪૨/અ પૈકી <u>૮૭૫૦.૦૦</u> ચો.મી. વાળી જમીન મે. ચંચલ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી સાથે ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગેનો કરાર કરેલ. જે ડેવલોપમેન્ટનો કરાર મહે. સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અ.નં.૨૯૪૭૨ થી તા.૧૯-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મે. ચંચલ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીએ સદર કરારના આધારે સદરહુ મોજે : જહાંગીરાબાદ બ્લોક નં.૧૪૨/અ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૪ (જહાંગીરાબાદ) ના ઓ. પ્લોટ નં.૪૮, ફા. પ્લોટ નં.૨૧ જેની ૧૧૧૬૫.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ થી નોંધાયેલ ૮૭૫૦.૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર **"ટાઈમ્સ ગેલેક્ષી"** નામના રહેણાંકના હેતુસર વિવિધ ઈમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર યોજના અંગે પ્રમોટર યાને પ્રાયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ (Rera Estate Regulatory Act) રેરામાં નોંધવામાં આવેલ છે. જેની નોંધણી નંબર : (Rera No.) .... છે. જે નોંધણી સર્ટીફીકેટની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

આમ, સદરહુ મિલકત ઉપર અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા હકકની આવેલી છે. સદરહુ મિલકત ઉપર અમો બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કંઈપણ લાગભાગ, દરદાવો કે હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ વિગેરે લાગતા કે પહોંચતા નથી તથા સદરહુ મિલકતનો અમો બીજા પક્ષનાનું મન ચાહે તે રીતે તમોને અગર હરકોઈને વેચાણ, બક્ષીસ કે ગીરો વગેરે વ્યવસ્થા કરવાનો તથા તમામ પ્રકારેથી તેનો વહીવટ વગેરે કરવાનો અમોને સ્વતંત્ર માલિકી હકકે, હકક અને અધિકાર રહેલો છે અને તેના ટાઈટલ અમારાથી સંપૂર્ણ થાય છે તેવો વિશ્વાસ તથા ભરોસો આપવાથી તે

ઉપર આધાર રાખીને સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ અંગેનો કરાર યાને વેચાણનો કબજા વગરનો સાટાખત મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટર્ડ સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં................., તારીખ : .... ના (Real Estate Regulatory Act) રેરાના કાયદાની જોગવાઈ મુજબ મજકુર યોજનાના બીજા પક્ષના તથા મજકુર મિલકત ખરીદવા નક્કી કરેલ મજકુર પહેલા પક્ષના વચ્ચે વેચાણ લેવા નક્કી થયેલ મિલકત અંગે થયેલ સાટાખત યાને વેચાણના કરારની રેરાના તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારો વચ્ચે સંપૂર્ણપણે પાલન થયેલ છે અને તે અંગે મજકુરના બંને પક્ષકારોને કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર, દર-દાવો, વાંધો-વચકો નથી. એવું જાહેર કરી મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુર પહેલા પક્ષનાને આજરોજ કબજા વગરનો સાટાખત કરી આપેલ છે.

ઉપરની વિગતે હમો બીજા પક્ષના મજકુર મિલકતના સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર ચાલી આવેલા હોય, અને એ રીતે તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા-કરાવવાનો હમો બીજા પક્ષના એકલાને હકક અને અધિકાર પ્રાપ્ત થયેલો છે. જે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાએતેના ટાઈટલ જોઈ તપાસીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થતા ખરીદ કરવાની ઈચ્છા દર્શાવતા, હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો સાટાખત આજરોજ તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં કરી આપેલો છે.

મજકુર યોજના અંગે પ્રમોટર યાને પ્રાયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ (Rera Estate Regulatory Act) રેરામાં નોંધવામાં આવેલ છે. જેની નોંધણી નંબર : (Rera No.) .... છે. જે નોંધણી સર્ટીફીકેટની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

આ રીતે **"મે. ચંચલ કોર્પોરેશન"** નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ પુરેપુરી જમીન વેચાણ રાખી સદરહુ જમીન ઉપર **"ટાઈમ્સ ગેલેક્ષી"** નામે રહેણાંકના બાંધકામ અંગેની કાર્યવાહી કરે છે. આમ, સદરહુ મિલકત ઉપર અમો બીજા પક્ષનાની

સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા હકકની આવેલી છે. સદરહુ મિલકત ઉપર અમો બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ લાગભાગ, દરદાવો કે હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ વગેરે લાગતા કે પહોંચતા નથી તથા સદરહુ મિલકતનો અમો બીજા પક્ષનાનું મન ચાહે તે રીતે તમોને અગર હરકોઈને વેચાણ, બક્ષીસ કે ગીરો વગેરે વ્યવસ્થા કરવાનો તથા તમામ પ્રકારેથી તેનો વહીવટ વગેરે કરવાનો અમોને સ્વતંત્ર માલિકી હકકે, હકક અને અધિકાર રહેલો છે અને તેના ટાઈટલ અમારાથી સંપૂર્ણ થાય છે. તેવો વિશ્વાસ તથા ભરોસો આપવાથી તે ઉપર આધાર રાખીને સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરી આ સાટાખત કરેલ છે.

મજકુર પહેલા પક્ષના તરફથી માંગણી કરવામાં આવેલ મજકુર યોજનાના તમામ ટાઈટલ દસ્તાવેજો યાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મજકુર પ્રોજેક્ટના ખુલ્લી જમીન સહિત પ્લાનો, લે-આઉટ, બિલ્ડીંગ પ્લાન, બિનખેતીના હુકમો રેવન્યુ રેકર્ડ રેરા કાયદા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી મુજબના પ્રથમ પક્ષનાને સંતોષે છે તેવું મજકુરના પહેલા પક્ષના કબુલ, મંજુર રાખે છે.

મજકુર પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકત લેવા નક્કી કરનારાને સુચિત લે-આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીંગનું બાંધકામ તથા બાંધકામ સિવાયની ખુલ્લી જમીન તથા સુચિત યોજનાની સુવિધાઓ તથા મજકુર યોજનાના ટાઈટલ મજકુર વેચાણ લેનારા યાને પહેલા પક્ષના દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર મિલકત ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે. તે અંગેના તમામ પરવાનગીની નકલો આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. જેને એનેક્ષર ‘એ’ થી દર્શાવવામાં આવેલ છે.

મજકુર યોજનાનું બાંધકામ તબક્કાવાર હવે પછી બિલ્ડીંગ કે જેમાં મજકુર મિલકત આવેલી છે. જેનું બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવાનું રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજના પૈકી મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ રહેણાંકની મિલકત જે નીચે વર્ણવેલ છે. તેનું બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવામાં આવેલ છે. જે બાંધકામ સીંગલ ફેઝમાં થાય છે.

મજકુર મિલકત કે જે નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં સંપૂર્ણ વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ છે તે મિલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર ફ્લેટવાળી મિલકત કારપેટ એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, બાલ્કની અને પેસેજ તથા ખુલ્લી ટેરેસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી તેવી બીજા પક્ષકારોની સમજુતી અને વિશ્વાસ રાખી તમામ આ કરારમાં સમાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની સંમતિથી નીચેની શરતો મુજબ મજકુર મિલકત વેચાણ આપવા તથા વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા જે પેટે તમો પહેલા પક્ષના કનેથી અમો બીજા પક્ષનાને નીચે વિગતે મળેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

સબબ, તમામ પક્ષકારો સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો થયેલ છે.

-// શરતો //-

(૧) મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનાનું બાંધકામ બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ઉપરના માળોનું બાંધકામ મંજુર પ્લાન, ડિઝાઈન કર્યા પ્રમાણે કરવામાં આવે છે.

(૧-એ) મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં નીચે જણાવ્યા મુજબની ફ્લેટ મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર બીજા અને ત્રીજા પક્ષના પાસે વેચાણ લેવા સહમત છે. તે રીતે મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુર પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સહમત છે. જેની વેચાણ કિંમત રૂા..................... પુરા (અંકે રૂપિયા ....) થાય છે. જેના કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે જે નીચે વિગત અને વર્ણનથી જણાવ્યો છે.

(૧-બી) મજકુર વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મિલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર કરતા પહેલા કુલ વેચાણ અવેજના રૂ.................... પુરા (અંકે રૂપિયા ....)

ક્રમ	રકમ રૂ.	% (ટકા)	બાંધકામનું લેવલ
૧		૩૦% સુધી	કરાર થયા બાદ
૨		૪૫% સુધી	બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ પૂર્ણ થયેથી
૩		૭૦% સુધી	વેચાણ આપેલ મિલકતવાળી બિલ્ડીંગનો .... સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ.
૪		૭૫% સુધી	વેચાણ આપેલ મિલકતના દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા, બારી, પૂર્ણ થયા બાદ
૫		૮૦% સુધી	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વેલ્સ એપાર્ટમેન્ટના તમામ માળના લેવલ સુધીની લોબી પૂર્ણ થયા બાદ
૬		૮૫% સુધી	એપાર્ટમેન્ટના બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, ટેરેસ વીથ વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ.
૭		૯૫% સુધી	એપાર્ટમેન્ટમાં લીફટ, વોટર પમ્પસ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મીકેનીકલ અને જરૂરી એન્વાયરમેન્ટ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે જે આ સાટાખતથી જે સાધન સુવિધા આપવાનું જણાવેલ હોય તે તમામ પૂર્ણ થયા બાદ.
૮		૧૦૦%	કબજો સોંપવાના સમયે કબજા પ્રમાણ પત્ર મળ્યા બાદ

(૧-સી) મજકુર ફલેટ કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મજકુર મિલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુર પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજા પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૧-ડી) મજકુર ફલેટ અંગે ઉપરોકત નક્કી થયેલ સરકારી ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરપાઈ કરવાના છે. પરંતુ સરકારશ્રી તરફથી કે સક્ષમ સત્તા તરફથી વધારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ રૂપે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે. કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ

લેવા નક્કી કરેલ મજકુર મિલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજા પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલા પક્ષનાને ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૧-ઈ) મજકુર બીજા પક્ષના મજકુર પહેલા પક્ષના કે જેઓએ મજકુર મિલકત વેચાણ અવેજના વહેલા ચુકવણા કર્યા હોય જેના ઉપર રીબેટ આપી શકાશે જે સમય કે તેવા અવેજના હપ્તા કેટલા સમય અગાઉ ચુકવવામાં આવ્યા હોય તે રીબેટ, રીવીઝન કે ઉપાડને ધ્યાને રાખીને રહેશે નહી. તે ફક્ત એક વખત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને આપી દેવામાં આવી હોય.

(૧-એફ) મજકુર યોજનાના મજકુર મિલકત અંગે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ કબજા પ્રમાણપત્ર યાને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર ૩%(ટકા) થી વધારે માલુમ પડે તો મજકુરના વેચાણ લેનારા પાસે વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાના પ્લાના સાથે માંગવાની રહેશે જ્યારે ઘટાડો માલમુ પડે તો મજકુરના પહેલા પક્ષના વધારાના અવેજના ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજના કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે કાયદેસરની બાકી નિકળતી રકમ સામે મજકુર બીજા અને ત્રીજા પક્ષનાને લેણી બાકી પડતી અવેજની રકમ ડિસ્ક્રીપ્શન મુજબ સરભર કરવા માટે મજકુર પહેલા પક્ષના સંમતિ આપે છે. જેમાં મજકુર પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી.

(૨-૧) મજકુર યોજના અંગે જે તે સક્ષમ સ્થાનિક સત્તાધીશ થકી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય જેમાં લાગુ પડેલ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર વેચાણ લેવા નક્કી

કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણ પત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણે પત્ર મેળવવાનું રહેશે સહી.

(૨-૨) મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજના અંગે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષના માટે સમય મર્યાદા અનિવાર્ય છે. એટલે કે મજકુરના બીજા પક્ષનાએ સમયસર બાંધકામની યોજના પૂર્ણ કરી મજકુરના પહેલા પક્ષનાને એલોટમેન્ટ કરી આપવાનું છે. જે અંગે કબજા પ્રમાણ પત્ર મળ્યાબાદ અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ કોમન સગવડો મજકુર યોજનાના એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાના રહેશે.

(૨-૩) તેવી જ રીતે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષનાએ ઉપર મુજબ નક્કી થયેલ વેચાણના અવેજની હપ્તાઓમાં ચુકવણી મજકુરના બીજા પક્ષનાને સમયસર કરવાની રહેશે સહી.

(૩) મજકુર જમીનમાં આયોજીત મજકુર યોજનામાં મળવા પાત્ર કુલ એફ.એસ.આઈ. તથા વધારાની મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. જે સરકારી પરિપત્ર મુજબ વધારાની મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. જે મજકુર બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર યોજનામાં વાપરવા માટે સુચિત કરવામાં આવેલ હોય તો તેવી ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. મજકુર બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેના કારણે દરેક યુનિટ હોલ્ડરોના તળની જમીનમાંના વણવહેંચાયેલા હિસ્સામાં જે કંઈ તફાવત આવે તે માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૪-૧) મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબની યોજના સંપૂર્ણ રીતે સમય મર્યાદા જે નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે સમયમાં પૂર્ણ કરવાનો છે. કોઈ સંજોગોમાં મજકુર બીજા પક્ષના યોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવાનો છે. કોઈ સંજોગોમાં મજકુર બીજા પક્ષના યોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુર પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ

જાય તો મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુર પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ ૧૨% ના દરે વાર્ષિક તમામ વેચાણ અવેજ જે મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજા પક્ષનાને ચુકવ્યા છે તે રકમના કે ચુકવેલ વેચાણ અવેજના જ્યાં સુધી મજકુર મિલકતનો કબજો સુપ્રત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કરવામાં નહી આવે ત્યાં સુધી ચુકવવા સંમત છે. તેવી જ રીતે મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર મિલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકવણા મજકુર બીજા પક્ષનાને નહી કરે તો તે લેટ યાને ચુકવવાના બાકી રકમ ઉપર વ્યાજ ૧૨% ના દરે વાર્ષિક ચુકવવા મજકુરના પહેલા પક્ષના સંમત છે.

(૪-૨) મજકુર યોજનાની ઉપરની શરતને આધિન મજકુર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ લેટ પેમેન્ટ વ્યાજના ધારા-ધોરણોને બાધ આવ્યા વગર મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં સરકારી વેરાઓ સહિત ચુકવવામાં કસુર કરે અને તેવાં ચુકવવામાં મજકુર પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો મજકુરના બીજા પક્ષના આ કરારની શરત મુજબ મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કરાર રદ કરી શકશે.

પરંતુ મજકુર બીજા પક્ષનાએ મજકુરના વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મજકુર પહેલા પક્ષનાને ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. જે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી જે તે સરનામે તથા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી મજકુર કરાર રદ કરવા બાબતનો આશય જણાવવાનો રહેશે. મજકુરના નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં મજકુર પહેલા પક્ષના ભરપાઈ કરવાની કસુર કરે તો મજકુર બીજા પક્ષના મજકુર વેચાણ કરાર રદ કરવા હક્કદાર થાય સહી અને રેહશે સહી.

મજકુર બીજા પક્ષનાએ મજકુર કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ જે મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર બીજા પક્ષનાને ચુકવ્યા હોય તો તે રકમ પરત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર જમીનમાં આવેલ મજકુર યોજના અંગે ફલોરીંગ, સેનીટરી ફીટીંગ અને સવલતો જેવી કે લીફટ બ્રાંડ અથવા કિંમત યાને રેંજ તેના વિકલ્પ આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે રજુ કરેલ એનેક્ષર-સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૬) મજકુર યોજનામાં મજકુર મિલકત મજકુરના વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મજકુર પહેલા પક્ષનાને તારીખ : .... એ અથવા પહેલા કબજો સુપ્રત કરવામાં (કાબુ બહારના કારણો સિવાય) કસુર કરે તો તે મજકુર બીજા પક્ષનાને ઉપર મુજબ મળેલ વેચાણ અવેજની રકમ જે તારીખે મળી હોય તે તારીખથી મજકુર બીજા પક્ષનાને મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ સહિત મજકુર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવાની જવાબદારી રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, કુદરતી આફત, સરકારી નોટીસ, હુકમ નિયમ, જાહેરનામું અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીના પ્રતિબંધ ઉપરના સંજોગોમાં યોગ્ય સમયના યોજના પૂર્ણ કરવાના લખાણ માટે, મજકુર બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે સહી.

(૭-૧) મજકુર મિલકતના જે તે સક્ષમ સત્તાધિશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુર કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ મજકુર પહેલા પક્ષનાને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે જાણ કરવાની રહેશે ત્રણ માસની અંદર મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુર પહેલા પક્ષનાને આપવાનો રહેશે. એટલે કે મજકુર બીજા પક્ષના કબજો પહેલા પક્ષનાને આપવા સહમત થાય છે અને મજકુરના પહેલા પક્ષના

મજકુર નોટિસનો અમલ કરવામાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્યારથી મજકુર પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા સહમતી સમજવાની રહેશે. મજકુર મેઈન્ટેનન્સ રકમ એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય અને મજકુર બીજા પક્ષના મજકુર પહેલા પક્ષનાને કબજા પ્રમાણ પત્ર મળ્યાના સાત દિવસમાં લઈ લેવા લેખિત જાણ કરશે.

(૭-૨) મજકુર પહેલા પક્ષનાને મજકુરના બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર મિલકત કબજા લઈ લેવા માટે જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસથી અંદર મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મિલકતનો કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૭-૩) મજકુર બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકતનો કબજો સ્વીકાર માટે જાણકારી આવ્યા બાદ મજકુર પહેલા પક્ષનાએ જરૂરી તમામ બાંહેધરી, અંડરટેકીંગ, દસ્તાવેજો કે જે મજકુર કરારમાં જણાવ્યા છે તે સહિત મજકુર પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પરંતુ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના સમય મર્યાદામાં મજકુર પહેલા પક્ષના કબજો લેવામાં કસુર કરે તો મજકુર મિલકત અંગે મેઈન્ટેનન્સ ભરપાઈ કરવા મજકુર પહેલા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

(૭-૪) મજકુર મિલકતનો કબજો મજકુર બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય જે તારીખે મજકુર મિલકતનો કબજો મજકુર બીજા પક્ષના સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય તેમાં ૫ વર્ષ દરમ્યાન મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર બીજા પક્ષના સ્ટ્રક્ચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાની ગુણવત્તા અંગે મજકુર બીજા પક્ષના દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં મજકુર બીજા પક્ષના કસુર કરે તો મજકુર રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. તેમજ

મજકુર બીજા પક્ષના સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ તથા મજકુરના બીજા પક્ષનાની કંટ્રોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) મજકુર પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત ધંધાના વપરાશ માટે તથા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીના રજીસ્ટર અથવા એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવા જેમાં મજકુર બીજા પક્ષના દ્વારા જણાવવામાં આવેલ હોય તેવા હેતુ માટે સભાસદ તરીકે જોડાવવાનું રહેશે. જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી જરૂરી સહી, સંમતિ મજકુર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે. જેથી મજકુર બીજા પક્ષના કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ સોસાયટીને રજીસ્ટર કરી શકે. કો.ઓ. સોસાયટી કે બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેવા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વાંધા લેવાના રહેશે નહી.

(૧૦) મજકુર બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર મિલકત કબજો સુપ્રત કરવા આપવામાં નોટીસના ૧૫ દિવસમાં મજકુર પહેલા પક્ષના કારપેટ એરિયાના સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો, સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા તમામ વેરાઓ પાણીવેરા, વિમો, કોમન લાઈટો, કલાર્ક, રીપેરીંગ, બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર સોસાયટીની જાળવણી માટે કરવામાં આવ્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ નક્કી થાય તે પહેલા મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર બીજા પક્ષનાએ માસિક રૂા........................ ભરપાઈ કરવાના છે. આવી રકમ ઉપર મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કોઈ

વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. મજકુર રકમ સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે છે.

(૧૧) મજકુર યોજના અંગે મજકુર બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતા પહેલા મજકુર બીજા પક્ષનાએ જે બહારના ચુકવણા અંગે નક્કી થયેલ હોય તે મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનો રહેશે. જેનો સમાવેશ મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થયેલ નથી.

(૧૨) મજકુર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર બીજા પક્ષનાને અલગથી કાયદાકીય ખર્ચાઓ, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, જી.એસ.ટી. સોસાયટી બનાવવા અંગેના તમામ ખર્ચા અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૩) મજકુર બીજા પક્ષનાને મજકુર પહેલા પક્ષનાએ રજીસ્ટ્રેશન વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે મજકુરના તમામ ખર્ચ તથા મજકુર રજીસ્ટર સોસાયટી સુચિત સોસાયટીના કોમન ખર્ચ અંગે ફાળે પડતો ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૪) મજકુર બીજા પક્ષના આ કરાર થકી મજકુરના પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે.,

(૧) મજકુર બીજા પક્ષનાએ મજકુર જમીન ઉપર કરેલ પ્રોજેક્ટ યાને આયોજન અંગે ટાઈટલ અંગે સંપૂર્ણ જવાબદારી મજકુર બીજા પક્ષનાની છે અને તે અંગે જરૂરી તમામ બોજા સહિત ટાઈટલ રીપોર્ટ માર્કેટેબલ અને ચોખ્ખા છે. મજકુર યોજના અંગેની વિકાસ પરવાનગી પણ કાયદાકીય અને તે જ હેતુ માટેનો છે.

(૨) મજકુર ત્રીજા પક્ષના મજકુર જમીનની માલિકી કબજો કાયદેસરનો ચાલી આવેલ છે જે માટે રજુ કરેલ મજકુર યોજનાની વિકાસ માટેની