કબજા વગરનું સાટાખત
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

((..૩..))

॥ કબજા વગરનું સાટાખત ॥

આજ રોજ વાર : ....**વાર,** તારીખ : .... **મી,** માહે : ...., સને **૨૦૨૩** નાં અંગ્રેજી દિને..

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખાવી લેનાર : યાને ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષના :

શ્રી ...., **(PAN NO. : ……………..)**

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

રહે.:................................., સુરતના..

મો.નં. ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતમાં **"તમો** અગર **તમોએ** અગર **વેચાણ લેનાર-ખરીદનાર** અગર **પહેલા પક્ષના"** એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે, જેના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા તેઓ જાતે પોતે તથા તેમના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઇવરો, અધિકૃત પ્રતિનીધી, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

આ કબજા વગરનું સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર : યાને વેચનાર યાને બીજા પક્ષના :

(૧) **ભીમજીભાઇ અરજણભાઇ કાકડીયા,** **(PAN NO. : ABQPK 7794 J)**
ઉ.આ.વ.: ૬૦, ધંધો : ખેતી/વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહે.: ૨૩/૨૪, શાંતિવન સોસાયટી, લંબે હનુમાન રોડ, વરાછા રોડ, સુરતના...

(૨) **પ્રવિણભાઇ કુંવરજીભાઇ કાકડીયા,** **(PAN NO. : AOFPK 8643 A)**
ઉ.આ.વ.: ૪૯, ધંધો : ખેતી/વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહે.: બી-૨૪, શ્રીકમનગર સોસા.-૧, લંબે હનુમાન રોડ, વરાછા રોડ, સુરતના..

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. ((..૪..))

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખટમાં **હમો** અગર **હમોએ** અગર **વેચાણ આપનાર-વેચનાર** અગર **બીજા પક્ષના** એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે, જેના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા તેઓ જાતે પોતે તથા તેમના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઇવરો, અધિકૃત પ્રતિનીધી, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જત આજ રોજ આપણે બંને પક્ષકારો અરસ પરસ લખી આપી જણાવીએ છીએ તથા બંધાઇએ છીએ કે..

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **તાલુકો : ચોર્યાસી**નાં **મોજે** ગામ **: દેલાડવાના** બ્લોક **નંબર : ૩૩૦/બ/૨, સર્વે નંબર : ૨૬૨ (સીટી સર્વે નંબર : NA૩૩૦/બ/૨, શીટ નંબર : NA**૯૯) થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** વાળી મીલકત (જેનો વિગતવાર ઉલ્લેખ નીચે શિડયુલમાં કરવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતમાં **મજકુર મિલકત, સદરહુ મિલકત** અને/અગર **વેચાણ આપેલ મિલકત** તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સહી.) સદરહું પ્લોટ મીલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા દર્શાવેલ હતી. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો પહેલા પક્ષકારોએ મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું નકકી કરેલ હતુ તથા અમો બીજા પક્ષનાઓએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હતું. તેનો આ લેખીત સ્વરૂપ વેચાણ કરાર આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં આયોજીત સદરહું યોજનાં અંગે પ્રમોટરના દ્વારા સદરહું યોજનાનો(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬) રેરાનાં કાયદાની જોગવાઇઓ હેઠળ જે તે સમક્ષ ઓથોરીટી પાસે રેરા **નોંધણી સર્ટીફીકેટ નં.** ...., **તારીખ :** .... થી નોંધવામાં આવેલ છે.

<u>-: શરતો :-</u>

૧.. સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબ, અમો બીજા પક્ષનાઓએ, ખુલ્લી જમીનના પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો દ્વારા કરવા જરૂરી હોય તેવા ફેરફારો, સુધારા-વધારા સિવાય, મજકુર લે-આઇટ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનમાં અમો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી.

કબજા વગરનું સાટાખત
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: NA૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: NA૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

૨.. **સુરત ડીસ્ટ્રીકટ**, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **તાલુકો : ચોર્યાસી**નાં **મોજે ગામ : દેલાડવા**ના **બ્લોક નંબર : ૩૩૦/બ/૨, સર્વે નંબર : ૨૬૨ (સીટી સર્વે નંબર : NA૩૩૦/બ/૨, શીટ નંબર : NA**૯૯) થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન-મીલકતના ટાઇટલ્સ, લે-આઉટ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી, કોમન ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદિ તમામ બાબતોની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતેના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતેની ખાતરી કરી-કરાવી લઇને તથા તે તમામનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીને, મજકુર પ્લોટ મીલકત હમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, જેની એકંદર કુલ **વેચાણ કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા............................ પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. મજકુર નકકી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

૩.. મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની કુલ રકમ/નાણાં પૈકી આંશીક ચુકવણી પેટે **રૂા. .... અંકે રૂપીયા... પુરા** તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

-: નાણાં મળ્યાની વિગત :-

ક્રમ	વિગત (રોકડા / બેન્ક)	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
1				
કુલ અંકે રૂપિયા .... પુરા				................/-

૪.. ઉપરોકત વિગતેથી આંશીક ચુકવણી પેટેની રકમ મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ/નાણા નીચેની વિગતે ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ હોઇને વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે રકમ / નાણાં નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને ચુકતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી, જેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુકવણી મોડી થયેથી, તમો પહેલા પક્ષનાએ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત MCLR + 2 ટકા મુજબ વ્યાજની રકમ ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો પહેલા પક્ષના મજકુર નકકી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાંની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણાં માટે

કબજા વગરનું સાટાખત
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. ((..૬..))

પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતિ સુધારી લેશો નહી, તો, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણાં, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વીના વ્યાજે, તમો પહેલા પક્ષનાને પરત કરીને, અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરીશું સહી.

ક્રમ	બાંધકામની પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ % રકમ
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦ % રકમ
૩	કોમન ફેસીલીટીઝની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૫.૦૦ % રકમ
૪	મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા,કબજો સોપતા સમયે	૧૦૦.૦૦ % રકમ

૫.. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન / મીલકતના વેચાણ અવેજની ચુકતે પુરેપુરી રકમ / નાણાં તમો પહેલા પક્ષના તરફથી અમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા બાદ અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના / ભોગવવાના રહેશે સહી. તદ્ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકત અંગે, કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીના ટેક્ષીસ, જી.એસ.ટી., એડીશ્નલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમામ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ, ચાર્જીસ વગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના / ભોગવવાના રહેશે સહી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયાની ચોકસાઇ ની ખાતરી કરાવી આપવાની રહેશે. મજકુર સુપરત કરવામાં આવેલ, જમીનના પ્લોટેડ એરીયા ક્ષેત્રફળમાં ત્રણ ટકાની મર્યાદામાં વધારો-ઘટાડો થઈ શકશે. આ વેચાણ કરાર દ્વારા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળ કરતા સુપરત કરવામાં આવેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયામાં ઘટાડો થયેલ હશે, તો તેટલા ઘટાડાના પ્રમાણસર, વેચાણ કિંમતનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તે સંજોગોમાં MCLR + 2 ટકા વ્યાજ સાથે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને પીસ્તાલીસ (૪૫) દિવસની સમય મર્યાદામાં પરત ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો સુપરત કરવામાં આવેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયામાં વધારો થાય, તો તે સંજોગોમાં, ક્ષેત્રફળ વધારાના પ્રમાણસર વધારાની વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર કલોઝ-૪ માં જણાવેલ, જે તે હપ્તાની રકમ સાથે તમો પહેલા પક્ષનાએ, અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે.

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

૬.. ઉપર જણાવેલ કલોઝ-૫ ની શરતને આધીન, મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને, તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઇત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નિતીનિયમનો ફેરફાર ઇત્યાદીના કારણોસર વિકાસની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકુર સમય મર્યાદામાં મીલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજા પક્ષના ચુક કરીએ તો, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ / નાણાં, MCLR + 2 ટકા મુજબ વ્યાજ સહિત, તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજા પક્ષના બંધાયેલા છીએ.

૭.. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી મીલકતના બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, તમો પહેલા પક્ષનાએ, તમારા સ્વખર્ચે તૈયાર કરીને, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ / સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને / અગર જે-તે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસે મંજુર કરાવીને, જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા નિતીનિયમનોને આધીન, આર્કીટેક્ટ, એન્જીનીયર, સુપરવાઇઝર્સની નીમણુંક કરીને, મંજુર પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે. જે તે સમયે ટી.પી. સ્કીમના અમલના કારણે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ / સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળની કાર્યવાહીને કારણે કે અન્ય કારણોસર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળમાં જે કાંઈ ફેરફાર થાય, તે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી. તેમજ સદરહુ ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી મિલકત પર બાંધકામ કરવા માટેની વિકાસ પરવાનગીઓ તમોની સરળતા માટે અમો પ્રમોટરના નામ પર લઇ શકશો તે અંગેનો તમામ ખર્ચે તમો ખરીદનારે ચુકવવાનો રહેશે અને જે અંગેની પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ / સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને / અગર જે-તે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે તમો ખરીદનારે બાંધકામ કરવાનું રહેશે. અગર નિતીનિયમો વિરૂધ્ધ તથા પરવાનગીથી વધારે બાંધકામ કરેલ હશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. જે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહિ.

૮.. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીન મીલકત માટેના વિજ કનેકશન મેળવવા માટે, ઇલેકટ્રીસીટી કંપની / બોર્ડ / કોર્પોરેશનમાં ભરવાની થતી ડીપોઝીટ, કનેકશન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ, કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જીસ / ખર્ચની રકમ / નાણાં, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવા / ભોગવવાના રહેશે સહી.

૯.. સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, તેમજ અન્ય કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીની કાર્યવાહીને કારણે, નિતીનિયમનોમાં ફેરફાર થવાના કે અન્ય કારણોસર, મજકુર ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: NA૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: NA૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. ((..૮..))

વસાહતના લે-આઉટ પ્લાન ઇત્યાદીમાં કોઇપણ ફેરફાર, સુધારો, વધારો કરવા / કરાવવાનો થાય, તેમજ તેવી કોઇપણ કાર્યવાહી કે નિતીનિયમનોમાં ફેરફાર થવાના કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષકારને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન / મીલકતના માપ-સાઇઝ કે ક્ષેત્રફળમાં જે કાંઇ ફેરફાર થાય, તે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી, મજકુર તમામનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૧૦.. મજકુર તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત, અમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઇને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત ઉપર ક્રિમીનલ કે ટેક્સેશન બાબતે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી, તથા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગેના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કટેબલ છે, મજકુર મીલકત કે બાંધકામ બાબતે, કોઇપણ કોર્ટ કચેરી દ્રારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજા પક્ષના, તમો પહેલા પક્ષનાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૧.. મજકુર ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ યોજના માટે, અમો બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ નાણાંકીય સંસ્થા પાસેથી નાણાંકીય સગવડ મેળવેલ નથી તથા આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોઇ તે દરમ્યાન, અમો બીજા પક્ષના, તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકત અન્ય કોઇને વેચાણ આપીશું નહી, બેંક કે અન્ય કોઇ નાંણાકીય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહી, તેની ઉપર કોઇ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહી, તેનો અમો બીજા પક્ષના સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૨.. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકત અંગે, તમો પહેલા પક્ષના તરફથી, જે કાંઇ રકમ / નાણાં, અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં આવેલ છે કે ચુકવવામાં આવશે તે તમામ રકમ / નાણાં, અમો બીજા પક્ષના, મજકુર યોજના અંગેના બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા ''ગુજ રેરા'' કાયદાના નિતીનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું, તેનો સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૩.. મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગેના ટાઇટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરેલા છે, જે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો દ્રારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે તથા તમો પહેલા પક્ષનાએ તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઇટલ્સ બાબતે અમો બીજા પક્ષનાએ કોઇ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તમો પહેલા પક્ષનાને આપવાના / બતાવવાના રહેશે નહી.

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

૧૪.. મજકુર ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ વસાહતના લે-આઉટ પ્લાન, એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટમાં કોઇપણ સમયે, કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો / કમી, કરવા / કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્‌ભવે, તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતી મેળવીને, તેમ કરવાને અમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશુ સહી, તેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૫.. સદરહું ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ નામની વસાહતમાં હમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરે કોમન સુવીધા જેવી કે રોડ, રસ્તા, ગટર લાઇન, સી.ઓ.પી., કમ્પાઉન્ડ દિવાલ વગેરે ડેવલપમેન્ટ અંગેની જે-જે સુવિધાઓ આપેલ છે. તે સુવિધાઓના મેઇન્ટેન અંગેની જવાબદારી સોસાયટીને સોંપણી થાય ત્યા સુધી અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરની છે અને રહેશે.

૧૬.. તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ ઉપર જણાવેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીન-મીલકત સહીયારા વપરાશના, કોમન ઓપન પ્લોટ અને સહીયારા રસ્તાની જમીનના સહીયારા વપરાશના હકક સહીતની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, તે સિવાયની બાકીની ખુલ્લી જમીન / માર્જીન / પ્લોટસ ઇત્યાદીમાં અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલીકી કે વપરાશી હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નકકી કરેલ નથી અને તેથી તેવો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલા પક્ષનાનો રહેશે નહી કે ગણાશે નહી તે તમામનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૭.. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કર્યેથી, કેમ્પસ મેઇન્ટેનન્સ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો ચાલુ થશે. તમો પહેલા પક્ષના, તેમજ અન્ય પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબ્જેદારોએ, મજકુર ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ નામની વસાહતની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે કોમન પ્લોટ, આંતરીક રસ્તો, કોમન લાઇટો, વગેરેની જાળવણી, સાફ-સફાઇ, વપરાશી અને મેઇન્ટેનન્સ, રીપેરીગ ખર્ચ, ગ્રામપંચાતય મહેસુલ/વેરા તેમજ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વેરાઓ, ચાર્જીસ, તમો પહેલા પક્ષના તથા ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ વસાહતના બાકીના પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબ્જેદારોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે સહી. મજકુર સહીયારા વપરાશના સગવડતાઓ, સાધનો, જગ્યા વગેરે વપરાશ, વહીવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે વખતોવખત ઘડવામાં આવતા નિતીનિયમોનું પાલન તમામ પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબજેદારોએ કરવાનું રહેશે, તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની, વહીવટી ખર્ચની રકમ /નાણાં, નિયમીત રીતે, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. ((..૧૦..))

૧૮.. મજકુર ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ નામની વસાહતના મેઇન્ટેનન્સ, વહીવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જો કોઇ એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા અન્ય પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબજેદારોએ, ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઇ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ / નાણાં, નિયમીત રીતે, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે. તે ઉપરાંત નકકી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ / નાણાં, મેઇન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના / ભરપાઈ કરવાના રહેશે, જેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૧૯.. મજકુર યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજા પક્ષનાએ, કલોઝ-૧૭ માં જણાવેલ, રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઇટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઇત્યાદોની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કાંઇ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

૨૦.. પરિવર્તનક્ષમતા : આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજુતીની આવી જોગવાઇઓ, આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો અથવા યથાપ્રસંગ લાગું પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઇઓ, આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૧.. સંજોગોવસાત, આ વેચાણ કરારની શરતોના અર્થઘટન, અમલ, કોઇપણ બાબતે, કોઈપણ મતભેદ, વાંધો-તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તે સંજોગોમાં, કોર્ટ-કચેરીનો કે અન્ય કોઇ આશરો લેતા આપણે બંને પક્ષકારોએ સાથે મળી-સમજીને, સમજુતીથી, જે તે બાબતનો નિકાલ કરવાનો

રહેશે. વિકલ્પે, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા તેના નિયમો અને નિયમનો હેઠળ નિમવામાં આવેલ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૨૨.. સુધારો કરવાનો અધિકારઃ આ વેચાણ કરારમાં આપણે બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૨૩.. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનુ સ્થળ): આ કરાર બીજા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, બીજા પક્ષના દ્વારા તેઓની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષના વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલો હોવાનુ ગણાશે.

૨૪.. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનીયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૫.. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર ઉપરોકત શરૂઆતમાં જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. / ઇ-મેલ / મોબાઇલ થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે. તેમજ જો આ કરાર કર્યા બાદ ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી., ઇ-મેલ મોબાઇલથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાઓની અરસ પરસ રહેશે અને જો તેમ કરવામાં નહી આવે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પ્રકારના પત્રો અને સંદેશાઓ યથા પ્રસંગ ખરીદનાર અને વેચનારને મળ્યો હોવાનું ગણાશે.

૨૬.. સંયુક્ત વેચાણ રાખનારા (સુચીત ખરીદનારા) : પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે પહેલા પક્ષના તમામને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

૨૭.. આ વેચાણ કરારથી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. ((..૧૨..))

૨૮.. આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી છે.

-: શિડયુલ :-
-: વેચાણ આપવા નકિક મિલકતની વિગત વર્ણન :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **તાલુકો : ચોર્યાસી**નાં **મોજે** ગામ **: દેલાડવાના બ્લોક નંબર : ૩૩૦/બ/૨, સર્વે નંબર : ૨૬૨ (સીટી સર્વે નંબર : NA૩૩૦/બ/૨, શીટ નંબર : NA**૯૯) થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ॥ **દેવીકૃપા રેસીડેન્સી** ॥ ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર : ....** વાળી મીલકત, જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ **......... ચો.મી.** થાય છે, તથા તેને લાગુ રોડ-રસ્તા,સી.ઓ.પી.ની જમીનમાં વણ-વહેંચાયેલ પ્રમાણસરના હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ **....... ચો.મી.** મળીને **કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** થાય છે. તે મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત..

જેની ચતુર દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : ....,

દક્ષિણે : ....,

પૂર્વે : ....,

પશ્ચિમે : ....,

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો સાટાખત અમોએ, અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વૈચ્છાએ તન-મનની સંપૂર્ણ સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ તત્રે..શાખ.

....
(૧) ભીમજીભાઇ અરજણભાઇ કાકડીયા

....
(૨) પ્રવિણભાઇ કુંવરજીભાઇ કાકડીયા

<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>
મોજે ગામ : દેલાડવા
બ્લોક નં.: ૩૩૦/બ/૨
સીટી સર્વે નં.: **NA**૩૩૦/બ/૨
શીટ નં.: **NA**૯૯
પ્લોટ નં.: ....
ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. ((..૧૩..))

નોંધણી અધીનીયમ ની કલમ ૩૨ એ મુજબ વેચાણ રાખનાર તથા વેચાણ આપનારના ફરજીયાત ફોટા તથા અંગુઠાની છાપ લગાવીને રજુ કરવાની યાદી

<u>: પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :</u>

શ્રી ....

સહી.....................................,

<u>: બીજા પક્ષના યાને વેચનાર :</u>

(૧) ભીમજીભાઇ અરજણભાઇ કાકડીયા

સહી.....................................,

(૨) પ્રવિણભાઇ કુંવરજીભાઇ કાકડીયા

સહી.....................................,