-:: કબજા વગરનો સાટાખત::-

સંવત ૨૦૭૩ ના જેઠ વદ-૧૩ ને વાર -------- તારીખ ----- માહે ---- સને ---- ના અંગ્રજી દીને..

આ સાટાખતનો કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

શ્રી ---, (Pan No : --------------)

ઉ.આ.વ.: --, ધંધો : ------, જાતનાઃ ----------

રહેવાસીઃ ----------------------------------.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં ' વેચાણ લેનાર ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે)

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

મે.સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન પેઢી વતી અને તરફેના અધિકૃત તથા વહીવટ કરતા ભાગીદાર

શ્રી ભાવિનભાઇ કનુભાઇ ડોબરીયા

જાતના હિન્દુ, ઉ.વ.આ.: ૨૮, ધંધો : વેપાર,

રહે.: ૧૮, અશ્વીન સોસાયટી, ખોડીયારનગર રોડ, વરાછા, સુરતનાં...

(PAN NO. ACDFS6425Q) મે.સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી જે ધી ઇન્ડિયન પાર્ટનરશીપ એકટ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર જી.યુ.જે./એસ.આર.ટી./(૧૭) ૩૪૪૭૩ તા. ૨૫/૦૬/૨૦૧૨ છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસનુ સરનામુંઃ બ્લોક નં. ૬૫૫, એફ.પી. ૯૧, ટી.પી. ૨૫(મોટાવરાછા),અબ્રામા રોડ,મોટા વરાછા,સુરતનાં છે.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં ' વેચાણ આપનાર ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે જાતે પોતે તથા પોતાના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, અધિકૃત પ્રતિનિધીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, ઉત્તરાધિકારી વિગેરે તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખતથી લખી આપી એ છીએ કે. :-

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રકટ અને તાલુકા : અડાજણ ના મોજે : ગામ મોટા વરાછાની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૬૬૦, બ્લોક નંબર : ૬૫૫, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા વરાછા) ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧, ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧** થી નોંધાયેલી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જેનુ રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણેનુ ક્ષેત્રફળ **હે.આરે ૦-૯૯-૧૫** ચો.મી. જેનો જુડી તથા વિષેશધારો રૂા ૧૬૧૮.૦૦ પૈસા છે જેનું ટી.પી. સ્કીમના ફાઇનલ પ્લોટ પ્રમાણેનુ **ક્ષેત્રફળ ૬૪૭૩.૦૦ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમા આયોજીત **"સહજાનંદ પ્રસ્થ"** ના નામે ઓળખાતી

સોસાયટીમાં બાંધવામા આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી "--------" ટાઇપના બિલ્ડીંગ માં આવેલ --------- **માળે ફ્લેટ નં. -------------** ,જેનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ------------ **ચો.ફુટ** યાને ------- **ચો.મી.** છે તથા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ **------------ ચો.ફુટ** યાને ------- **ચો.મી.** તથા એપાર્ટમેન્ટની તળની જમીનમાં અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડર્સ સાથે વણવહેચાયેલા સઃપ્રમાણસરના હીસ્સો ------------ **ચો.મી.** એરીયા ધરાવતી મિલ્કત તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં બાંધકામ ક્ષેત્રફળના સઃ પ્રમાણમાં વણ-વહેચાયેલ અવિભાજય હિસ્સની જમીન સહિત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, અધિકાર સહિત દરોબસ્ત. (જેને હવે પછી આ કબજા વગારના સાટાખટમાં સરળતા ખાતર **"સદરહું ફ્લેટવાળી મિલ્કત/મજકુર ફ્લેટવાળી મિલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, અને નીચે પરિશિષ્ટમા સંપુર્ણ વિગત તથા વર્ણનથી દર્શાવેલ છે.) સદરહું ફ્લેટ વાળી મિલ્કત અમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટ, ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ છે.

સદરહું ફ્લેટવાળી મિલકત અમો બીજા પક્ષનાઓએ, અમારી પોતાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા. ભોગવટા તથા વહીવટપણાની હોવાનું જણાવીને, સદરહું ફ્લેટવાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ શરતોથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છેં અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તે તમામ શરતો થી વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું મૌખીક રીતે નકકી કરેલ છેં, તેનો આ લેખીત સ્વરૂપનું કબજા વગરના સાટાખટ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજ રોજ કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનના ટાઇટલ્સ તદન ચોખ્ખા, બોજા રહિત અને માર્કેટેબલ છે. તેનો ઈતિહાસ એવો છે કે :-

સુરત જીલ્લાના અડાજણ તાલુકાના મોજે ગામ : મોટા વરાછાની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબરઃ ૬૬૦ થી નોંધયેલી ખેતીની જમીનના સને ૧૯૫૭ અગાઉ મગનલાલ ડાહયાભાઇ સદરહુ ખેતીની જમીનના માલીક તરીકે ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક મગનલાલ ડાહયાભાઇએ ગુલાબભાઇ અંબેલાલ નાયકને તા. ૩-૮-૧૯૬૨ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી જેની રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૭૧૦, તા.૧૨-૯-૧૯૬૨ ના રોજ કરવામાં આવેલી અને તે પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો વચ્ચે સદરહુ જમીન તથા અન્ય તમામ જમીનોની તા.૩૧-૧૨-૬૯ ના વહેચણ કરાર અન્વયે કોટુબિંક વહેચાણ કરવામાં આવેલી જે અન્વયે સદરહુ જમીન સોમાભાઇ અંબેલાલના હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલી જેની વહેચણની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૩૭, તા.૩૧-૧૨-૧૯૬૯ થી કરવામાં આવેલી અને તે પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા સર્વે નંબર : ૬૬૦ ને નવો બ્લોક નંબર : ૬૫૫ આપવામાં આવેલો જેની એકત્રીકરણ યોજનાની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૨૪૧૩ થી કરવામાં આવેલી અને તે પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ મોટાવરાછા ગામનો સમાવેશ સુરત મહાનગરપાલીકામાં સમાવેશ કરવામાં આવતાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના પરીપત્ર અન્વયે સદરહુ ગામનો ચોર્યાસી તાલુકામાંથી કમી કરવામાં આવેલ જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૫૬૯૧, તા. ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ થી કરવામાં આવેલી અને તે પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ સદરહુ ગામનો સમાવેશ શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના પરીપત્ર અન્વયે સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવામાં આવેલો જેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૫૬૯૨, તા. ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ થી કરવામાં આવેલી અને તે પ્રમાણીત થયેલી ત્યારથી જ સદરહુ ગામનો સુરતસીટી તાલુકામાં સમાવેશ થયેલો.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નંબર :૨૫ (મોટા વરાછા) લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧ જેનું ૬૪૭૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીની કરવા અંગેની અરજી મહેરબાન કલેકટર શ્રી સુરતને કરતાં તેઓના હુકમ નંબર : એ/બખપ/રી.એસ.આર.નંબરઃ ૫૦૦/૧૪/ID No૧૨૧૨૨/વશી.૩૬૪૭ થી ૩૬૫૬/૧૪, તા.૨૬-૧૨-૨૦૧૪ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલી જેની હુકમની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૯૩૩૭, તા. ૧૭-૧-૨૦૧૫ થી કરવામાં આવેલી અને તે પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારથી જ સદરહુ બીનખેતીની જમીનના સોમાભાઇ અંબેલાલ એકલા, કુલ અને સ્વતંત્ર માલીક થયેલા અને ચાલી આવેલ એ રીતની સદરહુ જમીનની ટાઇટલ સબંધેની વિગત છે.

સદરહુ મોજે : મોટા વરાછા, તા. અડાજણના બ્લોક નંબર : ૬૫૫ જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૫ (મોટા વરાછા) લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧ ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન સોમાભાઇ અંબેલાલ પાસેથી અમો બીજા પક્ષનઓ સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર (૧) અશ્વીનભાઇ નનુભાઇ ચોવટીયા (૨) હકમુખભાઇ મનુભાઇ ઢોલરીયા (૩) વિશાલભાઇ બાબુભાઇ ગેલાણી (૪) લાલજીભાઇ છગનભાઇ વસ્તાણી (૫) ચિરાગભાઇ નાગરભાઇ પટેલ (૬) હિંમતભાઇ મગનભાઇ ચોડવડીયા (૭) ભાવિનભાઇ કનુભાઇ ડોબરીયા વિગેરેનાઓએ વેચાણ દસ્તાવેજ થી ખરીદ કરેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન કતારગામ સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૫૪૧૭ થી તા. ૧૨-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ નોધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર ૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર ૯૯૨૦ થી પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ તાઃ ૨૬/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તાઃ ૨૩/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીનના હમો બીજા પક્ષના સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર માલીક મુખ્ત્યાર કબજેદાર બનેલા.

મજકુર બ્લોક વાળી જગ્યા ઉપર બાંધકામ કરવાનો પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ તરફથી મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી નંબર : T.D.O./DP/No.: ૩૫૧ થી તા. ૦૪-૧૦-૨૦૧૬ થી આપવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષના **મે. સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન** એક ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું જમીન ઉપર " **સહજાનંદ પ્રસ્થ** " ના નામથી જુદા જુદા એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામ કર્યુ છે અને મજકુર "**સહજાનંદ પ્રસ્થ**" માં આવેલ હરકોઇ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તમામ ફ્લેટોનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ આદી કરવાનો હમો બીજા પક્ષનઆ મે. **સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન** એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના ભાગીદારો તરીકે(૧) અશ્વીનભાઇ નનુભાઇ ચોવટીયા (૨) હકમુખભાઇ મનુભાઇ ઢોલરીયા (૩) વિશાલભાઇ બાબુભાઇ ગેલાણી (૪) લાલજીભાઇ છગનભાઇ વસ્તાણી (૫) ચિરાગભાઇ નાગરભાઇ પટેલ (૬) હિંમતભાઇ મગનભાઇ ચોડવડીયા (૭) ભાવિનભાઇ કનુભાઇ ડોબરીયાનો હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલો છે. મજકુર ભાગીદારો પૈકી **ભાવિનભાઇ કનુભાઇ ડોબરીયા**ને સદરહું જમીનનાં એક યા એકથી વધારે દસ્તાવેજોમાં સહી, મતુ કરવાની સતા આપવામાં આવેલ છે એવા હકક અને અધિકારની રૂએ હમો બીજા પક્ષના, વેચાણ આપનારા, તમો વેચાણ રાખનારા પહેલા પક્ષનાને આજરોજ આ સાટાખત કરી આપીએ છીએ.

એરીયા ધરાવતી મિલ્કત તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં બાંધકામ ક્ષેત્રફળના સઃ પ્રમાણમાં વણ-વહેચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહિત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, અધિકાર સહિત દરોબસ્ત. (જેને હવે પછી આ કબજા વગારના સાટાખટમાં સરળતા ખાતર **"સદરહું ફ્લેટ મિલ્કત/મજકુર ફ્લેટ મિલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, અને નીચે પરિશિષ્ટમા સંપુર્ણ વિગત તથા વર્ણનથી દર્શાવેલ છે.) સદરહું **ફ્લેટ** વાળી મિલ્કત અમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટ, ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ છે.

અમો બીજા પક્ષના દ્રારા પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ આખી મિલકત નું નામ "**સહજાનંદ પ્રસ્થ**" રાખવામાં ઓવલું છે અને તે કાયમ ચાલુ રાખવાનું છે અને તે નામ બદલવાનો તમો પહેલા પક્ષનાને કોઇ હકક અધિકાર રહેશે નહી.

મજકુર પહેલા પક્ષના તરફથી માંગણી કરવામાં આવેલ મજકુર પ્રોજેકટના તમામ ટાઇટલ દસ્તાવેજો યાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ, મજકુર પ્રોજેકટના ખુલ્લી જમીન સહીતના પ્લાનો, લ-આઉટ, બિલ્ડીંગ પ્લાન, બીનખેતીની હુકમો, રેવન્યુ રેકર્ડ રેરા સર્ટીફીકેટ તથા રેરા કાયદા દ્રારા બનાવવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કરાવેલ છે. તે અંગે પહેલા પક્ષનાને સંતોષ છે. અને પહેલા પક્ષના તે તમામ બાબતો કબુલ મંજુર રાખે છે.

સદરહું જમીનમાં મજકુર પ્રોજેકટ પૈકી પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ વાણીજય વાળી મિલકત કે જેની વિગત વાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-ર માં આપવામાં આવેલ છે. તેના બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર મીલકત કે જે નીચે સંપુર્ણ વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ છે. તે મીલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર ફલેટ વાળી મીલકત 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 સામેલ શરતોનું પાલન કરવાની સંમતિથી નીચેની શરતો મુજબ મીલકત વેચાણ આપવા તથા વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

સદરહું **ફ્લેટ** વાળી મિલકત અમો બીજા પક્ષનાઓએ, અમારી પોતાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા. ભોગવટા તથા વહીવટપણાની હોવાનું જણાવીને, સદરહું **ફ્લેટ** વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ શરતોથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છેં અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તે તમામ શરતો થી વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું મૌખીક રીતે નકકી કરેલ છેં, તેનો આ લેખીત સ્વરૂપનું કબજા વગરના સાટાખટ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજ રોજ કરવામાં આવેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પરિશિષ્ટ-ર વાળી મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત હાલનાં સરકારશ્રીનાં કાયદાકીય માળખામાં ફેરફાર થતા, ટેક્ષમાં મળતી રાહતો ગ્રાહકને મજરે આપવાનાં કાયદા પ્રમાણે તેમજ માર્કેટની પરીસ્થિતીને ધ્યાનમાં રાખીને ગ્ગ્રહકની માંગ થતા બન્ને પક્ષકારોની સમજુતી મુજબ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે પેટે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને નીચે શિડયુલમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપેલ છે.

<u>શિડયુલ</u>

અ.નં.	બેંકનુ નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				

સબબ, બન્ને પક્ષકારોના સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતો નકકી થયેલ છે.

-: શરતો :-

૧. મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનાનું બાંધકામ અંગે ઉપરના બાર માળોનું બાંધકામ મંજુર પ્લાન, ડીઝાઈન કર્યા પ્રમાણે કરવામાં આવે છે.

૧ (અ)(૧) મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં નીચે વણાવ્યા મુજબનો ફલેટ મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર બીજા પક્ષના પાસે વેચાણ લેવા સહમત છે. તે રીતે મજકુરના બીજા પક્ષના

મજકુરના પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સહમત છે. જેની વેચાણ કિંમત ---------------------- પુરા (અંકે રૂપિયા---------------------------------------) થાય છે. જેના કારપેટ એરીયા--------- ચો.મી. છે. જે નીચે વિગત અને વર્ણનથી જણાવ્યો છે.

(૨) મજકુર ફ્લેટ ના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (------) જેનો વિસ્તાર ---------- ચો.મી. છે. તે રૂા. ------------------- (અંકે રૂપિયા--------------) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(૩) મજકુર ફ્લેટ ના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ ધોવા માટેની જગ્યા યાને વોશ એરીયા જેનો વિસ્તાર ---------- ચો.મી. છે. તે રૂા. ------------------- (અંકે રૂપિયા--------------) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(૪) મજકુર ફ્લેટ પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ જેનો વિસ્તાર ---------- ચો.મી. છે. તે રૂા. ------------------- (અંકે રૂપિયા--------------) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(૫) મજકુર ફ્લેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ પાર્કીગ જગ્યા (પાર્કીગ સ્પેશ જેનો નંબર ------જે---- માં આવેલ છે. જેનો રૂા. ------------------- (અંકે રૂપિયા--------------) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

૧.(ભ) મજકુર વેચાણ લેવાના નકકી ફ્લેટ સહીત ઉપરોકત ૧(એ)(૧ થી ૫)માં જણાવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ------------------- (અંકે રૂપિયા-------------------) થાય છે. જે મજકુરના બંને પક્ષનાઓને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે સહી.

૧(ચ) મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર કરતાં પહેલા કુલ વેચાણ અવેજના રૂા. -----------) (૧૦% થી વધારે નથી) જ્યારે બાકી મજકુરના બીજાપક્ષનાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ રૂા. ---------- (અંકે રૂપિયા---------------) નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

ક્રમ	રકમ	%(ટકા)	બાંધકામનું લેવલ
૧		૨૦% સુધી	કરાર
૨		૪૦% સુધી	બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ પુર્ણ થયેથી.
૩		૫૫% સુધી	વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો ૩ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ
૪		૭૦% સુધી	વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો ૫ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ

૫		૮૦% સુધી	વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાનના દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા, બારી પુર્ણ થયા બાદ
૬		૯૦% સુધી	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ પછી બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ વોટર પ્રફીંગ પુર્ણ થયા બાદ લીફટ, વોટરપંપ, પેલીંગ, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પુર્ણ થવાથી
૭		૧૦૦%	કબજો સોપવાના સમયે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ

૧ (ઙ) મજકુર ફલેટ કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજાપક્ષના જણાવે તે બાંઘકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

૨.(ઇ) મજકુર ફલેટ અંગે ઉપરોકત નકકી થયેલ સરકારી ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરપાઈ કરવાના છે. પરંતુ સરકારશ્રી તરફથી કે સત્તા ધ્વારા તરફથી વઘારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ રૂપે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાના છે કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજા પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને ભરપાઇ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે. જેમા જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વેચાણ કીંમતમાં સામેલ થયેલ છે અલગથી લેવામાં આવશે નહી સહી.

૧(એફ) મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલા પક્ષના કે જેઓએ મજકુર મીલકત વેચાણ અવેજના વહેલા ચુકવણા કર્યા હોય જેના ઉપર રીબેટ આપી શકશે જે સમય કે તેવા અવેજના હપ્તા કેટલા સમય અગાઉ ચુકવવામાં આવ્યા હોય તે રીબેટ રીવીઝન કે ઉપાડને ધ્યાને રાખીને રહેશે નહી તે ફકત એક વખત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને આપી દેવામાં આવી હોય.

૧(જી) મજકુર યોજાનના મજકુર મીલકત અંગે બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ કબજા પ્રમાણપત્ર યાને ઓકયુપશી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર ૩ % (ટકા) થી વધારે માલુમ પડે તો મજકુરના વેચાણ લેનારા પાસે

વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથેમાંગવાની રહેશે જયારે ઘટાડો માલુમ પડે તો મજકુરના પહેલાપક્ષના વધારાના અવેજના ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.

૧.(એચ) મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણા કોઇપણ હેડ હેઠળ કે કાયદેસરની બાકી નીકળતી રકમ સામે મજકુરના બીજાપક્ષનાને લેણી બાકી પડતી અવેજની રકમ ડિસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા માટે મજકુરના પહેલાપક્ષના સંમતિ આપે છે. જેમાં મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ કોઇવાંધો લેવાનો નથી.

૨.૧ મજકુર જમીન આવેલ મજકુર યોજના અંગે જે તે સક્ષમ સ્થાનિક સત્તાધીશ થકી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય જેમાં લાગુ પાડેલ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો સોપવામાં આવે ત્યારે સબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણાતા પત્ર મેળવવાનું રહેશે સહી.

૨.૨ મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષના માટે સમયમર્યાદા અનિવાર્ય છે એટલે કે, મજકુરના બીજાપક્ષનાએ સમયસર બાંધકામની યોજના પુર્ણ કરી મજકુરના પહેલા પક્ષનાને એલોટમેન્ટ કરી આપવાનું છે. જે અંગે કબજા પ્રમાણપત્ર મવ્યાબાદ અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મવ્યાબાદ કોમન સગવડો મજકુર યોજાનના એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાના રહેશે.

તેવી જ રીતે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલાપક્ષનાએ ઉપર મુજબ નકકી થયેલ વેચાણના અવેજની હપ્તાઓમાં ચુકવણી મજકુરના બીજાપક્ષનાને સમયસર કરવાની રહેશે સહી.

૩. મજકુર જમીનમાં આયોજીત મજકુર યોજનામાં મળવાપાત્ર કુલ FSI તથા વધારાની મળવાપાત્ર FSI જે સરકારી પરીપત્ર મુજબ વધારાની મળવવાપાત્ર FSI જે મજકુર બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુર યોજનામાં વાપરવા માટે સુચિત કરવામાં આવેલ હોય તો તેની ભવિષ્યમાં મળવવાપાત્ર FSI મજકુરના બીજાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૪.૧ મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબની યોજના સંપુર્ણ રીતે સમય મર્યાદા જે નકકી કરવામાં આવેલ છે. તે સમયમાં પુર્ણ કરવાનો છે. કોઇસંજોગોમાં મજકુરના બીજાપક્ષના યોજના સમયમર્યાદા પુર્ણ કરવાનો છે. કોઇ સંજોગોમાં મજકુરના બીજાપક્ષના યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો મજકુરના બીજાપક્ષ નાનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ વેચાણ અવેજ જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાનએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા છે તે રકમના કે ચુકવેલ વેચાણ અવેજના જયા સુધી મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કરવામાં નહી આવે ત્યા સુધી ચુકવવા સંમત છે તેવી જ રીતે

મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુર મીલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકવવા મજકુરના બીજાપક્ષનાને નહી કરે તો તે લેટ યાને ચુકવવાના બાકી રકમ ઉપર વ્યાજ ..... ટકા દરે વાર્ષિક ચુકવવા મજકુરના પહેલાપક્ષના સંમત છે.

૪.૨ મજકુર યોજનાની ઉપરની શરતને આધીન મજકુર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ લેટ પેમેન્ટ વ્યાજના ધારા ધોરણને બાંધ આવ્યા વગર મજકુરના પહેલા પક્ષનાનએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં સરકારી વેરાઓ સહીત ચુકવવામાં કસુર કરે અને તેવા વેરા ચુકવવામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ત્રણ વખત કસુર કરે તો તો મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરારની શરત મુજબ મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કરાર રદ કરી શકશે.

પરંતુ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના વેચાણ લેવાની નકકી કરેલ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને ૧૫ દિવસની લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. જે રજીસ્ટ્રર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કે તે સરનામે તથા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલથી મજકુર કરાર રદ કરવા બાબતાનો આશય જણાવવાના રહેશે. મજકુરના નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં મજકુરના પહેલા પક્ષનાના ભરપાઇ કરવાની કસુર કરે તો મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર થાય સહી અને રહેશે સહી.

મજકુર બીજાપક્ષનાએ મજકુર કરાર રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા હોય તે રકમ પરત કરવાની રહશે.

૫. મજકુર જમીનમાં આવેલ મજકુર યોજના અંગે ફલોરીગ....... અને ફીટીંગ અને સવલતો જેવી કે લીફટ બ્રાંડ અથવા કિંમત યાને રેંજ તેના વિકલ્પ આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે રજુ કરેલ એનેક્ષર-સીમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકત મજકુરના વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને તારીખ .... એ અથવા પહેલા કબજો સુપ્રત કરવામાં (કાબુ બહારના કારણો સિવાય) કસુર કરે તો તે મજકુરના બીજાપક્ષનાને ઉપર મુજબ મળેલ વેચાણ અવેજની રકમ જે તારીખે મળી હોય તે તારીખથી મજકુરના વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે

૭.૧ મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુર મીલકતના જે તે સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે જાણ કરવાની રહેશે ત્રણ માસની અંદર મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર પહેલાપક્ષનાને નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને આપવા સહમત થાય છે અને મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર નાટીસનો અમલ કરવામાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્યારથી મજકુરના પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા

સહમતી સમજવાની રહેશે. મજકુરના મેઈન્ટેનન્સ રકમ એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય અને મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના સાત દિવસમાં લઈ લેવા લેખિત જાણ કરશે.

૭.૨ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુર મીલકત કબજા લઈ લેવા માટે જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસથી અંદર મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર મીલકતનો કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સ્વીકાર માટે જાણકારી આવ્યા બાદ મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ જરૂરી તમામ બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ, દસ્તાવેજો કે જે મજકુર કરારમાં જણાવ્યા છે. તે સહીત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પરંતુ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના સમય મર્યાદામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના કબજો લેવામાં કસુર કરે તો મજકુર મીલકત અંગે મેઈન્ટેનન્સ ભરપાઈ કરવા મજકુરના પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય જે તારીખે મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજાપક્ષના સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય તેમાં પાંચ વર્ષ દરમ્યાન મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના સ્ટ્રકચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાન ગુણવતા અંગે મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં મજકુરના બીજાપક્ષના કસુર કરે તો મજકુર રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ મજકુરના બીજાપક્ષના સ્ટ્રકચર ખામીઓ તથા મજકુરના બીજપક્ષનાની કંટ્રોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

૮. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેંણાક હેતુમાટે વપરાશ કરવાનો રહેશે તથા પાર્કીગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીના રજીસ્ટર અથવા એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવા જેમાં મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા જણાવવામાં આવેલ હોય તેવા હેતુમાટે સભાસદ તરીકે જોડાવવાનુ રહેશે. જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી જરૂરી સહી સંમતિ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાનો ૭ દિવસમાં આપવાના છે. જેથી મજકુરના બીજાપક્ષના કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ સોસાયટીને રજીસ્ટર કરી શકે. કો.ઓ.સોસાયટી કે બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એશોસીએશનના ખરડામાં સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય તેવા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ વાંધો લેવાના રહેશે નહી.

૯.૧ મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુર મીલકત કબજો સુપ્રત કરવા આપવામાં નોટીસના ૧૫ દિવસમાં મજકુરના પહેલાપક્ષના કારપેટ એરીયાના સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો, સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા તમામ વેરાઓ પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટો, કલાર્ક, રીપેરીંગ, બીલ કલેશના પગાર, ચોકીદાર સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર સોસાયટીની જાણકારી માટે કરવામાં આવ્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ નકકી થાય તે પહેલા મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને માસીક------------------------------ રૂા. ભરપાઈ કરવાના છે. આવી રકમ ઉપર મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. મજકુર રકમ સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી મજકુરના બીજાપક્ષના પાસે છે.

૧૦. મજકુર યોજના અંગે મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષનાએ જે બહારના ચુકવણી આપવાનો રહેશે. જેનો સમાવેશ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થયેલ નથી.

૧૧. મજકુર પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને અલગથી કાયદાકીય ખર્ચાઓ, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, સોસાયટી બનાવવા અંગેના તમામ ખર્ચા અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. મજકુરના રજીસ્ટ્રેશન વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ પેપર, બીજાપક્ષના ભોગવશે અને બાકીના ખર્ચ જેવાકે રજી.ફી, વિગેરે મજકુરના તમામ ખર્ચ તથા મજકુર રજીસ્ટર સોસાયટી સુચિત સોસાયટી સુચિત સોસાયટીના કોમન ખર્ચ અંગે ફાળે પડતો ખર્ચ મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૩. મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરાર થકી મજકુરના પહેલાપક્ષનાને બોંહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે..

(૧) મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર જમીન ઉપર કરેલ પ્રોજેકટ યાને આયોજન અંગે ટાઈટલ અંગે સંપુર્ણ જવાબદારી મજકુરના બીજાપક્ષનાની છે અને તે અંગે જરૂરી તમામ બોજો સહિત ટાઈટલ રીપોર્ટ માર્કેટેબલ અને ચોખ્ખા છે. મજકુર યોજાનના અંગેની વિકાસ પરવાનગી પણ કાયદાકીય અને તેજ હેતુ માટેનો છે.

(૨) મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર જમીનની માલીકી કબજો કાયદેસરનો ચાલી આવેલ છે જે માટે રજુ કરેલ મજકુર યોજનાની વિકાસ માટેની પરવાનગીઓ જે તે સક્ષમ અધિકારી સતા ધરાવતી ઓથોરીટી પાસે મેળવેલ છે. તેમજ જરૂરી તમામ પરવાનગી સમય અંતરે મેળવવાની છે.

(૩) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં મજકુર યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના ટાઈટલ માર્કેટેબલ છે. તેની ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો ચાર્જ ઉભેલો નથી કે કરવામાં આવેલ નથી તેવી ખાત્રી આથી મજકુરના બીજાપક્ષના આપે છે.

(૪) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં મજકુર યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના દાવા કે તકરારી કેસો થયેલા નથી કે કોઈપણ કોર્ટમાં તેવા પ્રકરણો પડતર નથી તેવી ખાત્રી આથી મજકુરના બીજાપક્ષના આપે છે.

(૫) મજકુર બીજાપક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે જરૂરી પરવાનગીઓ મંજુરી લાઈસન્સ સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ મજકુર જમીન અંગે તેમજ મજકુર યોજના અંગે તે તમામ યોગ્ય અને કાયદાકીય પ્રકીયા થકી મેળવેલ છે. મજકુર પરવાનગી તથા મંજુરીનું કાયદાકીય પાલન કરવા મજકુરના બીજાપક્ષના સહમત છે.

(૬) મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબ અથવા મજકુર યોજના તૈયાર થાય ત્યાં સુધી મજકુરના બીજાપક્ષનાને આ કરાર કરવાનો કાયદાકીય હકક પહોંચે છે. અને મજકુરના પહેલાપક્ષનાના હીત હકક આ ટાઈટલને ખોટી અસર થાય તેવા કોઈ કરવા કરાવવાના નથી.

૧૪. (૧)મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા જ્યારે કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તે તારીખ પછી મજકુર યોજનાની સોસાયટીના ઘારા મેન્ટનસ કરવાનું રહેશે સહી

(૨)મજકુર મીલકત અંગેના મજકુર પહેલાપક્ષના ધ્વારા મજકુરના બીજાપક્ષનાને તમામ ચુકવવાપાત્ર રકમો વેરા સહીત ભરપાઈ કરવાપાત્ર રકમો મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મજકુર મીલકતના ભાડે વેચાણ કે અન્ય રીતે વ્યવહાર વ્યવસ્થા મજકુરના પહેલાપક્ષના કરી કરાવી શકશે નહી.

(૩)મજકુર યોજનામાં આવેલ કોમન સોસાયટી કે સુચિત સર્વિસ સોસાયટીના નિયમો કે ઘારા ઘોરણોમાં જે તે સમયે કરેલ સુઘારા વઘારા માન્ય રાખવાના રહેશે. તેનું તમામ સભ્યો સહિત મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે. અને તમામવેરાઓ, સોસાયટીના ખર્ચાઓ, કોમન મેન્ટેનન્સ સહિત અન્ય લેણાઓ આ કરારની શરત મુજબ ચુકવવાની જવાબદારી મજકુરના પહેલાપક્ષનાની છે.

(૪)મજકુર મીલકતનો કબજો સૌંપવા બાદ યાને કબજો મજકુરના પહેલાપક્ષના મેળવ્યા બાદ તથા તે પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા નિયમ કરવામાં આવેલ તમામ એજન્સીઓ કે કાર્ય કરતી તમામ માણસો મજકુર મીલકતમાં દાખલ કરવા માટે તથા મજકુર મીલકતની ચકાસણી અર્થે દાખલ કરવા માટે મજકુરના બીજાપક્ષના હકકદાર છે અને રહેશે સહી.

૧૫. મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે મજકુર યોજનામાંથી મળેલ ડિપોઝીટ, એડવાન્સમની, શેર કેપીટલ રકમ, સોસાયટીના કોમન ખર્ચ માટે હોય કે બહારના મેન્ટેનન્સના નાણાં, અન્ય કાયદાકીય ચાર્જીસ હોય એટલે કે જે હેતુમાટે રકમ સ્વીકારવામાં

આવેલ હોય તે માટે અલગથી એકાઉન્ટ ખોલાવી ડિપોઝીટ કરી તેવા હેતુમાટે વાપરવાના રહેશે સહી.

૧૬. મજકુર મીલકત કે જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનો કનજો મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ તમામ ખુલ્લી જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ મજકુરના બીજાપક્ષનાની મીલકત રહેશે. જયારે મજકુર તમામ મીલકત મજકુરના તમામ સભ્યોને તબદીલ કરવામાં આવે ત્યારબાદ મજકુરના બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી.

૧૭. મજકુર યોજનામાં આવેલ મજકુર મીલકત કે મજકુરના પહેલાપક્ષના વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જે અંગે મજકુર વેચાણનો કરાર કર્યાબાદ અન્ય કોઈપણ વ્યકિત સંસ્થાને ગીરો કરશે નહી. અને કરવામાં આવે તો મજકુરના પહેલાપક્ષના હકક હિતને કોઈપણ અસર થશે નહી તેવી ખાત્રી મજકુરના બીજાપક્ષના આપી જાહેર કરે છે.

૧૮. મજકુર યોજનામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ધ્વારા બુકીંગ કરવામાં આવે અને મજકુર બુકીંગ ટોકનમની તરીકે મજકુરના બીજાપક્ષનાને આપ્યા બાદ મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલાપક્ષના જાહેર કરેલ કરારની શરતો મુજબ મજકુર વેચાણ કરાર રજી.કરવા અંગે ૩૦ દિવસમાં સમય આપશે મજકુર કરાર ૩૦ દિવસમાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં નહી આવે તો તે અંગે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર થયેલ કસુર અંગે ૧૫ દિવસથી નોટીસ આપશે તેના ૧૫ દિવસમાં અંદરના અમલ કરવામાં નહી આવે તો તે થયેલ બુકીંગ મજકુરના બીજાપક્ષના રદ કરી શકશે. જે અંગે આપેલ બુર્કિંગ ડીપોઝીટ રકમ વગર વ્યાજે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને પરત કરવામાં આવશે.

૧૯. મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ પુરેપુરો આખો કરાર તમાં જણાવેલ પુરેપુરી મીલકત વિગત તથા પરિશિષ્ટ અને એનેક્ષરો સહિત જે વિષય વસ્તુ સાથેનો તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ લેખિત અથવા મૈાખિકમાં થયેલ હોય જે મજકુર મીલકત માટે થયેલ હોય તે આથી રદબાતલ ગણવાની છે.

૨૦. મજકુર યોજાનાના મજકુર મીલકત અંગે થયેલ કરાર યાને વેચાણનો કરારમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો મજકુરના પહેલાપક્ષના સુધારો મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષનાઓની સહસમંતિથી જ થઈ શકશે.

૨૧. મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકત અંગે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષના સાથે કરેલ કરાર યાને વેચાણ કરારની તમામ શરતો મજકુરના પહેલાપક્ષના દવારા અન્ય વ્યકિત કે સંસ્થાને તબદીલ કરવામાં આવે તો તે તમામ લેનારને લાગુ પડશે યાને બંધનકર્તા રહેશે નહી.

૨૨. મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરારની તમામ શરતો પૈકી કોઈ શરતો, નિયમો, અધિનિયમો રદ કરવામાં આવે તો તે સિવાયની અન્ય શરતો લાગુ પડશે. તેને કાયમ અમલ કરવાનો રહેશે નહી.

૨૩. મજકુર યોજનામાં આવેલ તમામ મીલકતો માટે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા અથવા કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ કોમ ચાર્જીસ કે કોમન મેન્ટેનન્સ કે વેરાઓ અંગે મજકુર મીલકતના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં યાને મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજિત યોજાનના કુલ કારપેટ એરીયાના સપ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. મજકુર યોજનામાં સમાવવામાં આવેલ મજકુર મીલક અંગેના તમામ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ તમામ દસ્તાવેજ એક્ઝકયુટ કરી આપશે અને તેવા કરારમાં જણાવે શરતો અંગે તથા દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવનાર હોય તે તમામ જોગવાઈઓનો અમલ કરવાનો છે.

૨૫. મજકુરના બીજાપક્ષના તથા પહેલાપક્ષના વચ્ચે મજકુર કરાર મજકુરના બીજાપક્ષનાની જગ્યામાં કે મજકુરના પહેલાપક્ષના અને મજકુરના બીજાપક્ષના સાથે નકકી થયા મુજબ સબ રજીસ્ટારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ તે મુજબ મજકુર કરાર------------------------------ જગ્યાએ કરવામાં આવેલ છે.

૨૬. મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા આ કરાર રજીસ્ટ્રેશન માટે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા રજુ કરી એકઝીકયુશન કરવાનો હતો તે સમય મર્યાદામાં કરવામાં આવેલ છે.

૨૭. મજકુરના યોજનામાં મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના રહેઠાણના સરનામાં તથા આ કરારમાં વર્ણવેલ કે દર્શાવવામાં આવેલ મજકુરના પહેલા પક્ષનાનું

નામ :-------------------------------------

સરનામું:-----------------------------------

ઈ-મેઈલ આઈડી:-----------------------------

મોબાઇલ નં:---------------------------------

બીજા પક્ષનાનું નામ :-

મે.સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન પેઢી વતી અને તરફેના અધિકૃત તથા વહીવટ કરતા ભાગીદાર

શ્રી ભાવિનભાઇ કનુભાઇ ડોબરીયા

જાતના હિન્દુ, ઉ.વ.આ.: ૨૮, ધંધો : વેપાર,

રહે.: ૧૮, અશ્વીન સોસાયટી, ખોડીયારનગર રોડ, વરાછા, સુરતનાં...

(PAN NO. ACDFS6425Q) મે.સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી જે ધી ઇન્ડિયન પાર્ટનરશીપ એક્ટ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર જી.યુ.જે./ એસ.આર.ટી./(૧૭) ૩૪૪૭૩ તા. ૨૫/૦૬/૨૦૧૨ છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસનુ સરનામુંઃ બ્લોક નં. ૬૫૫, એફ.પી. ૯૧, ટી.પી. ૨૫(મોટાવરાછા),અબ્રામા રોડ,મોટા વરાછા,સુરતનાં છે.

ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબનાં બંને પક્ષકારોનાં સરનામાં અથવા અન્ય વિગતમાં ફેરફારની જાણ અન્ય પક્ષકારોને કરવામાં નહી આવેતો કરવામાં આવનાર પત્રવ્યવહાર ઉપરનાં સરનામે કરવામાં આવ્યો હોય તે પત્રવ્યહારની નાણ જે પક્ષકારને થયેલ છે, તેમ માની આગળની કાર્યવાહી કરવમાં આવશે જે બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે.

૨૮. મજકુર યોજનામાં બને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ અથવા કરવામાં આવનાર પત્રવ્યહાર સયુંક્ત પક્ષકારો હોય જેમાં પ્રથમ પક્ષકારને પત્રવ્યવહાર દ્વારા કે અન્ય રીતે તમામ જાણકારી આપતા વ્યવહારો કરવમામાં આવે તે માટે બીજા અન્ય સભ્યોને તેવી જાણ થયેલ છે એ માન્ય રાખવાની બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સમજવવામાં આવેલ છે.

૨૯. મજકુર યોજનામાં પહેલા પક્ષનાં વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે મજકુર કરારમાં જણાવ્યા મુજબનો તમામ વ્યવહાર પુર્ણ થયા બાદ વેચાણ અવેજ પર્ણ થયા બાદ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાંએ ભરપાઇ કરવાનો યાને ભોગવવાનો છે. અને રહેશે સહી. કોઇ સંજોગોમાં બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કરારની શરત મુજબ બીજા પક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાનો જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે તેનો અમલ જે તે શરત મુજબ કરવાનો છે અને રહેશે સહી.

૩૦. મજકુર યોજનામાં પહેલા પક્ષનાં તથા બીજા પક્ષનાં દ્વારા કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારનો વિશેષ અમલ કરવામાં કોઇ સંજોગોમાં રતતકરારનો અંત ન આવે તો રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે સહી.

૩૧. મજકુર યોજનમાં મજકુર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ રેરાનાં નિતી નિયમો તથા અધિનિયમો હાલનાં પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ અમલમાં હોય તથા ભવિષ્યમાં મજકુર કાયદામાં કોઇ પ્રકારનાં સુધારા વધારા કરવામાં આવે તે મુજબ અમલક કરવાનો રહેશે. જે બન્ને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે. મજકુર કરારનો અમલ કે વિશેષ પાલન માટે કોર્ટને આ કરાર નો અમલ કરાવવા હકુમત રહેશે.

ઊપરોક્ત બન્ને પક્ષકારોએ સાક્ષીઓની હાજરીમાં શહેરનું નામ લખી તારીખ શહેર સુરતમાં રૂબરૂમાં સહી કરી છે.

આ સાટાખત યાને મિલકતનાં વેચાણ કરાર કરારનામાની કબુલાતનો લેખ હોઇ રૂા. /- નાં જનરલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરવામાં આવેલ છે.

-:: પરિશિષ્ટ - ૧ ::-

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રકટ અને તાલુકા : અડાજણ ના મોજે : ગામ મોટા વરાછાની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૬૬૦**, **બ્લોક નંબર : ૬૫૫, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા વરાછા) ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧, ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧** થી નોંધાયેલી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જેનુ રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણેનુ ક્ષેત્રફળ **હે.આરે ૦-૯૯-૧૫** ચો.મી. જેનો જુડી તથા વિષેશધારો રૂા ૧૬૧૮.૦૦ પૈસા છે જેનું ટી.પી. સ્કીમના ફાઇનલ પ્લોટ પ્રમાણેનુ **ક્ષેત્રફળ ૬૪૭૩.૦૦ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમા આયોજીત **"સહજાનંદ પ્રસ્થ"** ના નામે ઓળખાતી સોસાયટીમાં બાંધવામા આવેલ બિલ્ડીંગો છે.તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, અધિકાર સહિત દરોબસ્ત. જેની બીલ્ડીગની ચતુરદિશા નીચે પ્રમાણે છે.

પુર્વે : ------------------------

પશ્ચિમ : -----------------------

ઉત્તર : -----------------------

દક્ષીણ : -----------------------

-:: પરિશિષ્ટ - ૨ ::-

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રકટ અને તાલુકા : અડાજણ ના મોજે : ગામ મોટા વરાછાની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૬૬૦, બ્લોક નંબર : ૬૫૫, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા વરાછા) ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧, ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧** થી નોંધાયેલી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જેનુ રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણેનુ ક્ષેત્રફળ **હે.આરે ૦-૯૯-૧૫** ચો.મી. જેનો જુડી તથા વિષેશધારો રૂા ૧૬૧૮.૦૦ પૈસા છે જેનું ટી.પી. સ્કીમના ફાઇનલ પ્લોટ પ્રમાણેનુ **ક્ષેત્રફળ ૬૪૭૩.૦૦ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમા આયોજીત **"સહજાનંદ પ્રસ્થ"** ના નામે ઓળખાતી સોસાયટીમાં બાંધવામા આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી "------------" ટાઇપના બિલ્ડીંગ માં આવેલ **-------------- માળે ફ્લેટ નં. -----------** ,જેનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ------------- **ચો.ફુટ** યાને ------- **ચો.મી.** છે તથા કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ ------------- **ચો.ફુટ** યાને ------- **ચો.મી. તથા** એપાર્ટમેન્ટની તળની જમીનમાં અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડર્સ સાથે વણવહેચાયેલા સ:પ્રમાણસરના હીસ્સો ---------- **ચો.મી.** તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, અધિકાર સહિત દરોબસ્ત. જેની બીલ્ડીગની ચતુરદિશા નીચે પ્રમાણે છે.

પુર્વે : ------------------------

પશ્ચિમ : -----------------------

ઉત્તર : -----------------------

દક્ષીણ : -----------------------

ઉપરોકત સાટાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારે રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી સાંભળી વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર મુકત સંમતિથી, બીન કેફહાલતે, શરીરના સંર્પુણ સાવધપણામાં, કોઇપણ પ્રલોભન વગર લખી આપ્યો છે. જે મને તેમજ મારા વંશ, વાલી વારસો ઇત્યાદીક ને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....................................મતુ તત્રે.. શાખ

મે.સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન પેઢી વતી અને
તરફેના અધિકૃત તથા વહીવટ કરતા ભાગીદાર

શ્રી ભાવિનભાઇ કનુભાઇ ડોબરીયા

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

ફોટો

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

સહી. : ----------------------------

શ્રી --------------------------,

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

ફોટો

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

મે.સિધ્ધેશ્વર કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફેના

અધિકૃત તથા વહીવટ કરતા ભાગીદાર

શ્રી ભાવિનભાઇ કનુભાઇ ડોબરીયા

સહી. : -----------------------------