-:: સાટાખત ::-

સંવત : ૨૦૭૭ ના ....ને વારઃ .....વાર, તારીખઃ .... મી, માહે : જુલાઇ, સને : ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને ......

આ વેચાણ અંગેનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના:-

....,

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

રહેવાસી : ....

આ વેચાણ અંગેનો સાટાખત લખી આપનારા યાને બીજા પક્ષનાઓ :-

(૧) રાજેન્દ્ર આનંદરાય દેસાઇ, (પાન નં. : AATPD 5848 G)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૫૪, ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ૨૫, મહાદેવ નગર સોસાયટી, સગરામપુરા, સુરત.

(આધાર કાર્ડ નં. ૨૦૪૭ ૯૪૮૩ ૨૧૬૬)

(૨) પરેશભાઇ ધીરજલાલ દેસાઇ, (પાન નં. : AATPD 5835 F)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૫૯, ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : સ્વપનમ, બી-૯/એ-૧૦, રત્નમ રો-હાઉસ, એલ.પી.સવાણી રોડ, પરશુરામ ગાર્ડન પાસે, સુરત.

(આધાર કાર્ડ નં. ૮૭૪૬ ૧૫૩૨ ૩૬૦૬)

(૩) અશોકભાઇ લલ્લુભાઇ પટેલ, (પાન નં. : ADLPP 9082 H)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૫૫, ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ૩, કૈલાશધામ, ટેસ્ટી હોટલની પાછળ, જહાંગીરપુરા, સુરત.

(આધાર કાર્ડ નં. ૬૧૮૦ ૦૪૪૩ ૪૦૭૩)

(૪) ગિરિશભાઇ ચંદુભાઇ પટેલ, (પાન નં. : AHZPP 4001 C)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૪૮, ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ગોરાટ, કોઝવે રોડ, તાડવાડી, રાંદેર રોડ, સુરત.

(આધાર કાર્ડ નં. ૪૯૮૭ ૦૫૬૯ ૫૩૨૦)

(૫) પીયુષ લાલજીભાઇ સુતરીયા, (પાન નં. : BGGPS 8891 A)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૩, ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ૨-૩-૪, રત્નમણી એપાર્ટમેન્ટ, પરશુરામ ગાર્ડન પાસે, અડાજણ, સુરત.

પીન કોડ નં. ૩૯૫૦૦૯.

(આધાર કાર્ડ નં. ૮૩૦૧ ૨૪૨૦ ૮૦૯૧)

(૬) જીગ્નેશભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ સુતરીયા, (પાન નં. : BCKPS 6133 B)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૪, ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ૧૭, ગ્રીન પાર્ક સોસાયટી, સીગણપોર રોડ, કતારગામ, સુરત.

પીનકોડ નં. ૩૯૫૦૦૪.

(આધાર કાર્ડ નં. ૯૦૧૬ ૫૦૯૭ ૭૪૨૦)

(૭) ચિરાગભાઇ વલ્લભભાઇ પાવસિયા, (પાન નં. : ANKPP 8372 R)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૬, ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ૧૮, ગ્રીન પાર્ક સોસાયટી, સીગણપોર રોડ, કતારગામ, સુરત.

પીનકોડ નં. ૩૯૫૦૦૪.

(આધાર કાર્ડ નં. ૫૧૫૮ ૫૯૨૩ ૨૯૫૧)

(હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર "પહેલા", એલોટી, 'વેચાણ રાખનાર, 'ખરીદનાર', વેચાણ લેનાર તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર **બીજા પક્ષના "આયોજક", 'વેચાણ આપનાર', 'પ્રયોજક', 'વેચનાર'** તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

તેમજ આયોજક તથા એલોટીને સંયુકત રીતે **"પક્ષકારો"** તથા વ્યકિતગત રીતે **"પક્ષકાર"** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

જત્ હમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

-: સાટાખતની શરતો :-

(૧) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી જમીન ઉપર **" શાંતિ હોમ્સ "** ના નામથી યોજનાનુ બીજા પક્ષનાઓએ ખુલ્લા પ્લોટોનુ આયોજન કરેલ છે અને **"શાંતિ હોમ્સ"** ના નામથી યોજનામાં આયોજીત નીચે શિડયુલ-૧ માં જણાવેલ પ્લોટ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલુ છે. જેને હવે પછી સરળતા ખાતર **" પ્લોટ", "યુનિટ", "મિલકત", "વેચાણ આપેલ મિલકત", " સદરહુ મિલકત"** તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શીડયુલ-૧ માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

તેમજ શીડયુલ-૨ માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તેમજ શીડયુલ-૩ માં સમગ્ર **"શાંતિ હોમ્સ"** યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(૨) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત બીજા પક્ષનાઓએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. મજકુર મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે **રૂ**................../- અંકે **રૂપિયા**....................................**પુરા** (જેમાં જમીન ની કિંમત **અંકે રૂપિયા**................./- અને પ્લોટ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ **અંકે રૂપિયા**......................./-) નકકી કરવામાં આવેલી છે, જે કિંમતમાં નીચે ૨-એમાં દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઇ જાય છે.

(૨-એ) સદરહુ વેચાણ આપેલ પ્લોટ સાથે .... ચો.મી. રોડ-રસ્તા તથા સી.ઓ.પી. માંથી એલોટીને ફાળે પડતો વગર વહેચાયેલો હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઇ જાય છે. જે વણ-વહેંચાયેલ જમીનની કોઇ અલગ કિંમત નકકી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

(૩) સદરહુ મિલકત હમો લખી આપનાર-પહેલા પક્ષનાએ તમો લખાવી લેનાર બીજા પક્ષનાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. તે પૈકી બ્યાનાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાઓને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>ચુકવેલ અવેજની વિગત</u>

ક્રમ	બેંકનુ નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનારાઓ-બીજા પક્ષનાઓને તમો લખાવી લેનાર-પહેલા પક્ષનાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. સદરહુ મિલકતના અવેજની કુલ રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર-પહેલા પક્ષના સભ્યએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

(એ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(બી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(સી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ યોજનાની કમ્પાઉન્ડ વોલનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(ડી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે તે યોજનાના રોડ- રસ્તા, ગેટ વગેરે બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(ઇ) વેચાણ લેનારે બાકી રહેતો અવેજ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૪) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા ઠરાવેલી નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકતના ટાઇટલ પહેલા પક્ષનાએ જાતે પોતે તથા જાણકાર ઇસમ પાસે જોઇ જોવડાવી તપાસ કરાવડાવેલ છે તેમજ બીજા પક્ષનાના શિડયુલવાળી જમીન સંબંધિત હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરિયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે અને તેની ખાત્રી બીજા પક્ષનાઓએ પહેલા પક્ષનાને કરાવેલી છે અને બીજા પક્ષનાઓ સદરહુ યોજનાનો પત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે. તેમજ બાંધકામ કરવા અધિકૃત અને સક્ષમ છે.

(૫) સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૩૮૫, તા. ૧૬/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની રૂએ બીજા પક્ષના કાયદેસરના માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છે અને યોજના કરવા હકકદાર છે.

(૬) સદરહુ યોજનામાં બીજા પક્ષનાએ ...... પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે અને પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે પાસ થયેલ છે.

(૭) સદરહુ યોજના રેરા હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન નં..નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે સામેલ છે.

(૮) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાઓ આયોજકો દ્વારા એલોટીને શિડયુલવાળી યોજનાની જમીનને લાગતા તમામ ટાઇટલના દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનો અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે આયોજકના આર્કીટેકટ તેમજ જે તે અધિકૃત વ્યકિતઓ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જેનો ઉલ્લેખ "રેરા" (Real Estate Regulation and Development Act 2016) એકટમાં કરવામાં આવ્યા હોય, (Real Estate Regulation and Development Act 2016 કે જેને હવે પછી સરળતા ખાતર "રેરા" "સદર કાયદો", "RERA" તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે) અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી આયોજક દ્વારા એલોટીને કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને યાને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષનાઓ આયોજકો યોજના માટેનો પ્લાનો મંજુર કરાવી તેમજ તે મુજબ પ્લોટીગની પરવાનગી **સુરત મહાનગર સેવા સદનના ક્રમાંક : એસએમસી/ ૧૯-૧૨-૨૦૨૦/ ૧૫૯૬૪૪૨/ ૦૧/ ૦૧૬૩૯૫, તા. ૧૯/૧૨/૨૦૨૦** ના રોજ આપેલ છે. તેમજ આ સાથે બીજા પક્ષનાઓ પહેલા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં **"રેરા"** કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ પહેલા પક્ષના બીજા

પક્ષનાઓને બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" એકટની જોગવાઇઓ મુજબ આયોજક ફેરફાર કરી શકશે.

(૧૦) બીજા પક્ષનાઓ આયોજકો પાસેથી પહેલા પક્ષનાએ માંગણી કરવાથી જમીનના પ્લાન તેમજ યોજનાનું સ્પેશીફિકેશન તેમજ બીજા પક્ષનાના આર્કીટેકટ.................. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તથા "રેરા" એકટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમો એલોટી યાને કે પહેલા પક્ષનાએ તપાસેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૧૧) બીજા પક્ષના દ્વારા મજકુર પેરા-૩ માં વર્ણન કરવામાં આવેલ જમીન ઉપર જે સુચિત **"શાંતિ હોમ્સ"** યોજનાનું આયોજન કરી ખુલ્લા પ્લોટ પાડવામાં આવેલ છે. તેની આયોજકના જાણવા તથા માનવા મુજબ કોઇપણ કોર્ટનો મનાઇ હુકમ નથી. તેમજ સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજુરી ચાલુ અને અમલમાં છે. તેમજ આયોજકે સદર યોજના વાળી જમીન બાબતે કોઇપણ ત્રાહિત વ્યકિત કે, પક્ષકાર સાથે વેચાણ કરાર કરેલ નથી. તેના માલિકી બાબતે તેમજ ટાઇટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ દફતરના તમામ ઉતારા અને દસ્તાવેજોની અધિકૃત નકલો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ રાખનારા દ્વારા પોતે જાતે તથા તેમના કાયદાના જાણકાર વ્યકિત પાસેથી સંપુર્ણ રીતે તે તમામ દસ્તાવેજો વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૧૨) આ કરારમાં વેચાણ આપેલ પ્લોટેડ એરીયાનો અર્થ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમજ તમામ યુનિટ હોલ્ડરના સહીયારા વપરાશના રોડ-રસ્તા તથા ખુલ્લી જગ્યાના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહી તે હકીકત એલોટી તથા આયોજકો બંને કબુલ રાખે છે.

(૧૩) વેચાણ આપેલ શિડયુલ-૧ માં જણાવેલ મિલકત/યુનીટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, કમ્પાઉન્ડ વોલ, મેઇન ગેટ, વોચમેન કેબીન, રોડ-રસ્તાના બાંધકામના ખર્ચાઓ યોજનાના સામાન્ય વિજળીકરણ તથા યોજનામાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા બેઝીક કોમન ફેસેલીટીઝ અને એમેનીટીઝની સુવિધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે જે હકીકત પહેલા પક્ષના કબુલ રાખે છે. પરંતુ એલોટી પોતાના વેચાણ રાખેલ યુનીટ/પ્લોટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ડ્રેનેજ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો આયોજકો તે રકમ ચુકવીને જોડાણો લીધા હોય, તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા આયોજકોને ચુકવી આપશે તેવી બાંહેધરી એલોટી આયોજકને આપે છે અને જો તે રકમ એલોટી ચુકવી આપવામા મોડું કરે કે ઇન્કાર કરે તો આયોજકો દસ્તાવેજ કરી આપવાનો ઇન્કાર કરી શકશે સહી.

(૧૪) શિડયુલ-૧ માં જણાવવામાં આવેલ યાને કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ તેમજ પ્લોટ તેમજ પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. રહેશે. જેની કીમત રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (જેમાં જમીનની કીમત અંકે રૂપીયા .... અને પ્લોટ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ અંકે રૂપીયા ....) નકકી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫) આ કરારમાં ઉપર નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં વધારો કરી શકશે નહી, પરંતુ અપવાદરૂપે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે અથવા વખતો-વખત અને સંજોગોવશાત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસર વધારો આથી એલોટી આયોજકોને ચુકવવાનું કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૬) એલોટી દ્વારા આયોજકોને ઉપર પેરા નં.-ર માં નકકી થયા મુજબ પેમેન્ટની ચુકવણીમાં જે ચેક / ડ્રાફટ આપવામાં આવશે. તે શાંતિ હોમ્સ ના આયોજકોની તરફેણમાં ચુકવવાનો રહેશે. જો એલોટી નિર્ધારીત સમયમાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા એલોટી જવાબદાર રહેશે. પરંતુ સોદો રદ કરવો કે વ્યાજ વસુલવું તે અંગેનો નિર્ણય કરવાનો હકક આયોજકોનો રહેશે.

(૧૭) જો એસ.ટી, કરવેરા, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરે જે સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે આયોજક કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના પ્લોટ સંબંધિત કરવેરાનો વેચાણ આપેલ મીલકતની વેચાણ કીમતમાં સમાવેશ થશે નહી.

(૧૮) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વપરાશમાં તેમજ રાસુકા વપરાશના વિસ્તારમાં એન્ટ્રન્સ ગેટ,સીકયુરીટી કેબીન, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઇલેકટ્રીફીકેશન, સ્ટ્રીટ લાઇટ વિગેરેને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.

(૧૯) આયોજકો દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા/કંપનીના કાયદા/ એસોસીએશન/ મંડળીમાં આયોજક યોજનાનું જે નામ આપે તે મુજબ યોજનાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની નોંધણી માટે અરજી/ ડેકલેરશન તથા જરૂરી કાગળ એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે એલોટીએ તમામ અરજી, સોંગદનામા, જરૂરી દસ્તાવેજો તેમજ કાગળો મોકલ્યેથી ૭-દિવસમાં સહી કરી આયોજકને પરત કરવાના રહેશે. જેથી આયોજક તે અરજી વિગેરેની કાર્યવાહી એલોટી સહીત યુનીટ હોલ્ડરોની સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. જો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા કે તકરાર લઈ શકશે નહી. અને તેવા નિયમો એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) આથી એલોટી પાસેથી વ્યાજબી લેણાપાત્ર હોય કે, કોઇપણ આ કરારમાં જણાવેલી રકમ વસુલ કરવા કે, સરભર કરવા માટે એલોટી આયોજકોને આથી બાંહેધરી આપે છે અને તે માટે આયોજકોને અધિકૃત કરે છે. આયોજકો પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તેવી કોઇપણ રકમ સરભર કે, વસુલ કરી શકશે અને તે બાબતે એલોટી કોઇ વાંધો,માંગણી કે સુચના આયોજકોને આપી શકશે નહી.

(૨૧) સમય આ કરારમાં અગત્યનું તત્વ છે. આયોજકો યોજના સમયસર પરીપુર્ણ કરવાનો રહેશે. અને યોજના પરીપુર્ણ થયેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને પ્લોટનો કબજાની સોંપણી તમામ લેણી રકમ મળ્યેથી કરી શકશે. તેમજ એલોટીઓના એશોસીએશનને સામાન્ય

સુવિધાઓની સોંપણી કરી આપશે. પરંતુ એલોટીએ પણ નીયમીત રીતે આયોજકોને હપ્તાની રકમ તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ સમયસર ચુકવી આપેલી હોવી જોઇએ. પરંતુ જો યોજના પુરી થઇ ગઇ હોય અને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં સરકારી વહીવટ કારણોસર કે અન્ય કારણોસર ઢીલ થાય તો આયોજક એલોટીને કબજો સંભાળી લેવા માટે જાણ કરશે અને તે સંજોગોમાં જે કાંઇ અવેજ બાકી હોય તે તમામ અવેજ, ટેક્ષ, મેઇન્ટેનન્સ, જુદા-જુદા સરકારી વેરાઓ, ખર્ચ, વોટર ચાર્જ તેમજ દસ્તાવેજની નોંધી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ફી, કાયદાકીય ખર્ચા, વકીલ ફી, તથા અન્ય ખર્ચની રકમ વિગેરે ચુકવવા પાત્ર તમામ રકમો એલોટીએ આયોજકોને ચુકવી આપી તરત જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. લેણાપાત્ર કોઇપણ રકમ આયોજકને ચુકવવાની બાકી હોય તો તે સંજોગોમાં આયોજક કબજો સોંપણી કરવા તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઇન્કાર કરી શકશે.

(૨૨) વેચાણ આપેલ પ્લોટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી એલોટીને લેખિત જાણ થયેલી. એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ કરી બાંહેધરી આપી તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ બાકી રહેતી રકમો તથા દસ્તાવેજો સહી કરી દીન-૧૫ માં મીલકતનો કબજો લેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે કબજો નહી લે તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી દીન-૧૫ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે જરૂરી ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી એલોટી ઉપર શરૂ થશે. તેમજ જયારે એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટી તેવા મેઇન્ટેનન્સ વિગેરેના ખર્ચા આયોજકોને ચુકવી આપશે. અને એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી આયોજકે લીધેલ તેવી રકમ એસોશીએશનમાં કે મંડળીમાં તબદીલ કરી દેવાની રહેશે. અને આયોજક તેવા મેઇન્ટેનન્સ તેમજ વ્યાજ વિગેરેની રકમ રદ મહીને વસુલ કરી શકશે સહી.

(૨૩) એલોટીએ સદર યોજના અંગેની તમામ વિગતો, સ્પેશીફીકેશન વિગેરે જોયેલ છે તથા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લોટીંગ અંગેનું પ્લાન વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો/ જરૂરી કાગળોનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. તેમજ આયોજકે એલોટીને મંજુર પ્લાન પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લોટો પૈકી શિડયુલ-૧ માં જણાવ્યા મુજબનું સુચિત પ્લોટ વેચાણ કરેલ છે.

(૨૪) આયોજકે વેચાણ આપેલ મીલકતનો કબજો એલોટીને તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૨ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો આયોજકો ઠરાવેલા સમય પ્રમાણે યોજના સંપુર્ણ કરવામાં યાને કે, વેચાણ આપેલ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તે સંજોગોમાં જો એલોટી પોતાનો સોદો રદ ન કરવો હોય તો આયોજક કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી આયોજકે સ્વીકારેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+૨% ના દરે વ્યાજ આયોજકે એલોટીને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ જો એલોટી અવેજના કે અન્ય દેવા પાત્ર રકમ આયોજકને ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો તે સંજોગોમાં જે સમયે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખથી વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % વ્યાજ ના દરે વ્યાજ એલોટી પાસેથી મેળવવા હકકદાર રહેશે.

જો લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાઇકલોન, ધરતીકંપ, રો-મટીરીયલ્સની અછત, પાણીની અછત, હુલ્લડ, તોફાન અથવા કુદરતી આફત, મહામારી, અકસ્માતના કારણે સ્થાવર યોજનાનો નિયમીત વિકાસ શકય ન

હોય અથવા સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે મોડું થાય તેમ હોય તો તે સંજોગોમાં સમય-મર્યાદામાં આયોજક વધારો કરવા માટે હકકદાર રહેશે. અને તેવી વધારેલી સમય-મર્યાદાના કારણે એલોટી કોઇપણ જાતનું વ્યાજ, ખર્ચ કે નુકશાનની રકમ આયોજક પાસેથી માંગવા માટે હકકદાર રહેશે નહી. તેમજ એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના કારણો તેમજ કુદરતી આફતના કારણે યોજનાનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો એલોટમેન્ટ રદ થયેલ ગણવામાં આવશે અને રદ થયાની તારીખથી ૯૦-દિવસમાં આયોજકે અવેજ પેટે મેળવેલી રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને રકમ પરત મળ્યાથી એલોટીએ આયોજકો વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો કે કલેઇમ કરવાનો રહેશે નહી અને આયોજક આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીમાંથી મુકત ગણાશે નહી.

(૨૫) એલોટી નકકી થયા પ્રમાણે સતત ત્રણ હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો આયોજક પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે એલોટીને નોટીસ આપી નોટીસનો અમલ એલોટી નહી કરે તો આયોજક કરાર રદ કરી શકશે. તેમજ આયોજક એલોટીની તરફેણમાં આપેલ મીલકતની ફાળવણી રદ કરી શકશે. અને બુકીગ રકમ તેમજ આયોજકને થયેલ નુકશાની તથા અન્ય હીસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ તથા આયોજકો જો કોઇ રકમ લેવા પાત્ર હોય તે બાદ કરી એલોટીને બાકીની રકમ કરાર રદ થયાના દિન-૯૦ માં પરત કરવાની રહેશે.

(૨૬) આયોજકો કે એલોટી દ્વારા કોઇપણ આ કરારમાં જણાવેલા સંજોગોમાં અથવા અન્ય સંજોગોમાં નોટીસ આપી અથવા અન્ય રીતે અથવા શરતભંગના કારણે સોદો રદ થાય તે સંજોગોમાં પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરાર યાને સાટાખત વગેરે પણ આપોઆપ રદ થાય અને તે વખતે આયોજક જે તે યુનીટ અન્ય ગ્રાહકને વેચાણ આપવા હકકદાર રહેશે અને તે સંજોગોમાં નવા ગ્રાહક કે આયોજકો વિરુધ્ધ એલોટી પગલા લેવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૨૭) રેરા એકટની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી યોજનામાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ યાને કે, આ કરાર રાજીખુશીથી, સ્વેચ્છાએ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા હકકદાર રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં એલોટીએ આયોજકોને તે મુજબની દરખાસ્ત મુકયેથી આયોજકો એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અને અનામતની રકમ પ્રોસેસ ચાર્જ તથા નુકશાનીની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ આયોજક રદ કર્યાની તારીખથી ૯૦-દીવસમાં વ્યાજ કે નુકશાનની માંગણી વગર પરત કરશે.

(૨૮) સમગ્ર **" શાંતિ હોમ્સ"** યોજનામાં દરેક પ્લોટ હોલ્ડરો માટે કોમન સગવડ કરવામાં આવેલ છે. યુનીટ હોલ્ડરોએ કે પહેલા પક્ષનાઓએ યોજનામાં આવેલ રોડ, રસ્તા, સીઓપી કે રાસુકી વપરાશની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી કે કોઇને અડચણરૂપ થાય તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવા કરાવવાના નથી.

(૨૯) આ લેખથી એલોટી આયોજકને નીચે મુજબની બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે અને બંધાય છે. જેનો અમલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધી તથા ત્યારબાદ લાગુ પડે તે રીતે એલોટીએ કરવાનો રહેશે.

(૧) મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના પ્લોટનો પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(૨) એલોટી પોતાના પ્લોટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે યોજનાના કોઇપણ સામાન્ય કે સહીયારા વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં ખર્ચ પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(૩) મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે. મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી સ્થિતિમાં રાખશે, કોઇ કાયદા કે, કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે યોજનામાં બદલાવ કે, ફેરફાર અથવા વાધારા કરી શકશે નહી. યોજનાને કે સહીયારી મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે, ફેરફાર કરી શકશે નહી, તેની કમ્પાઉન્ડ વોલ, ગટર અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં સારી રીતે રાખવાનું રહેશે.

(૪) પ્લોટને સંબધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, આયોજક દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(૩૦) આથી એલોટી કબુલ કરી બાંહેધરી આપે છે કે યોજનાના યુનિટ હોલ્ડરો એટલે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નિમનુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ સંર્પુણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીસ તેમજ ફેસીલીટીઝના વપરાશનો હકક એલોટીનો રહેશે. તેમજ અસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા નકકી થયેલ શરતો તથા ઠરાવોનું પાલન એલોટી દ્વારા કરવામાં આવશે.

(૩૧) તેમજ એલોટી દ્વારા આથી બાંહેધરી આપવામાં આવે છે કે આયોજક/ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તેમના એજન્ટ કે અધિકૃત વ્યકિતઓને રાસુકા વપરાશની જગ્યાઓમાં એટલે કે કોમન વિસ્તાર, રોડ-રસ્તા વિગેરે તથા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં એટલે મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટેના હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી, મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં અનિવાર્ય સંજોગો સિવાય કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે યોજનામાં પ્રવેશ આપશે.

(૩૨) એલોટીએ વેચાણ લીધા બાદ વેચાણ રાખેલ પ્લોટમાં બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી પોતાના ખર્ચે તથા તે બાબતે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તાધિકારી પાસેથી જે કાંઇ પરવાનગી લેવાની હોય કે જે

કાંઇ નિયમો તે તમામ નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેવા નિયમોનો ભંગ નહી થાય એની એલોટીએ તકેદારી રાખવાની રહેશે. તેમજ નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે વેચાણ રાખેલ પ્લોટમાં એલોટીએ કોઇપણ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરી શકશે નહી. જો તેમ છતા નિયમો, કાયદા કે હુકમોનું ઉલ્લઘંન કરવામાં આવે તો તે માટેની જવાબદારી, નુકશાન, ખર્ચ અને પરિણામ એલોટીના શીરે રહેશે. ભવિષ્યમાં અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને કે એસોસીએશન/ સોસાયટીને અડચણરૂપ થાય કે ખલેલ પહોંચે તે રીતે કોઇપણ કનેકશનો કે વાયરો કે પાઇપલાઇનો પસાર કરવાની રહેશે નહી અને જો તેમ કરવામાં આવશે તો તે અંગે થયેલ નુકશાન કે હાનિની જવાબદારી એલોટીની રહેસે. તેમજ તે સંજોગોમાં એસોસીએશન/ સોસાયટી જે કોઇપણ પગલા ભરે તે એલોટીને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૩) એલોટી દ્વારા સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો તેમજ આ યોજના માટે બનાવવામાં આવેલ ખાસ નિયમો તથા બાબતોની જવાબદારી તથા તેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી આ સાટાખત કરેલ છે. તેમજ વધુમાં એલોટી બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ લીધેલ યુનિટ સંબંધિત જે તે સક્ષમ અધિકારીઓ દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાત અધિગ્રહણ, માંગણી વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તો તે એલોટીએ પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(૩૪) આ કરાર કર્યા બાદ આયોજકો વેચાણ આપેલ યુનિટ ગીરો મુકી શકશે નહી કે તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહી પરંતુ જો તેવો કોઇ ગીરો કે બોજો આયોજક દ્વારા કરવામાં આવે તો એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી અને તે ગીરો કે બોજો આયોજકે પોતાના ખર્ચે દુર કરવાનું રહેશે.

(૩૫) જયાં સુધી આ કરાર ઉપર બંન્ને પક્ષકારી સહી કરી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ એલોટીના ખર્ચે નોંધણી નહી થાય ત્યાં સુધી આ કરારની સરતો આયોજકને બંધનકર્તા રહેશે નહી. તેમજ જો એલોટી આ કરાર કર્યા બાદ જણાવેલ પેમેન્ટ ચુકવે નહી અથવા તો એલોટીએ ચુકવેલ પ્રથમ ચેક / ઇન્સટુમેન્ટ નકારાર તો તે સંજોગોમાં પણ આ કરારની શરતો આયોજકોને બંધનકર્તા રહેશે નહી અને તે સંજોગોમાં જયાં સુધી બંન્ને પક્ષકારો ફરીથી સદર કરાર બંનેની સહીથી અમલમાં ન મુકે ત્યાં સુધી સદર કરાર બિનઅમલી બનશે તેનો કોઇ અમલ કરી-કરાવી શકશે નહી.

(૩૬) આ સાટાખત/ કરારમાં પક્ષકારો એકબીજાની સંમતિથી સુધારો-વધારો કે ફેરફાર લેખિતમાં જ કરી શકશે સહી.

(૩૭) આ કરાર તેમજ તેની શરતો બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી રીતે સમજવામાં આવેલ છે તેમજ કબુલ રાખવામાં આવેલ છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઇઓ તથા તેની રૂએ યોજના સંબંધિત ઉત્પન્ન થતી તમામ જોગવાઇઓ તથા તેની રૂએ યોજના સંબંધિત ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ તથા જવાબદારીઓ ઉત્તરોઉત્તર એલોટીઓને લાગુ પડશે. એટલે કે એલોટી જો અન્ય કોઇ વ્યકિતને સદર મિલકત તબદીલ કરવાના કિસ્સામાં આ કરારમાં એલોટીએ આપેલ તમામ બાંહેધરીઓ તથા નકકી કરવામાં આવેલ

તમામ શરતો પણ વેચાણ સાથે નવા ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને ઉત્તરોઉત્તર નવા ખરીદનારે પણ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૮) Severability

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૯) જયારે જયારે પ્રમાણસર ખર્ચ યુનિટ હોલ્ડરોએ ભોગવવનો આવે તે વખતે વેચાણ આપેલ યુનિટની પ્લોટના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચની ગણતરી કરી ઠરાવ્યા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે અથવા જે તે વખતે પ્રવર્તમાન સોસાયટી/ એસોસિએશન નકકી કરે તે મુજબ એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવનો રહેશે.

(૪૦) સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન બાંધકામ એટલે કે, કમ્પાઉન્ડ વોલ, મેઇન ગેટ, રોડ-રસ્તાના કોમન બાંધકામમાં કોઇ ક્ષતી રહી ગઇ હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી તેમના પ્લોટનો કબજો મેળવ્યેથી ૫-વર્ષના પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શકય હોય તો તેવી ખામી પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે. પરંતુ તેવી કોઇ ક્ષતી કે ખામી એલોટીની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતી દુર કરવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી. એવી ખામીઓ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે જે પ્રમોટરના કન્ટ્રોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૪૧) આયોજક અને એલોટી વચ્ચે જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો વખત આવે અથવા તે પહેલા જો કોઇ લખાણ, સુધારાનો કરાર કે અન્ય લખાણ કરવાનું થાય તો તે સહી કરવાનું સ્થળ આયોજક દ્વારા નકકી કરવામાં આવશે અને નોંધણીના સમયે લાગુ પડતી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ જરૂરી પક્ષકારોએ હાજર રહેવાનું રહેશે તેમજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આયોજકો દ્વારા અથવા તેના અધિકૃત વ્યકિત દ્વારા લાગુ પડતી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સહી કર્યાની કબુલાત આપશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહીમાં જયાં જયાં આયોજકની જરૂરીયાત પડે ત્યાં ત્યાં આયોજક કે તેના અધિકૃત વ્યકિતએ સહી તથા હાજરી આપવાની રહેશે.

(૪૨) આ કરારમાં એલોટી અને આયોજકના નામ સાથે સરનામા પણ લખેલા છે. અને તે સરનામા ઉપર પત્ર વ્યવહાર પક્ષકારોએ કરવાનો રહેશે. તેમજ આ કરાર થયા બાદ સદર સરનામાઓમાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા આયોજકોએ એકબીજાને તે અંગેની જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઇપણ પક્ષકાર નિષ્ફળ જાય તો તે સંજોગોમાં સદર સરનામાઓ ઉપર કરવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર યોગ્ય રીતે

જે-તે પક્ષકારને મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે. જો કોઇ સંજોગોમાં જો એકથી વધુ જોઇન્ટ એલોટી હોય તે કિસ્સામાં જેનું નામ પ્રથમ હોય તે એલોટીને તેણે આપેલ સદર સરનામું પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે વખતે તમામ હેતુ માટે સરનામું પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે વખતે તમામ હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે પત્ર કે ટપાલ મોકલવામાં આવી છે તેવું ગણાશે.

(૪૩) આ કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોધણી ખર્ચ, ડ્રાફટીગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેશનરી ખર્ચ, નોંધણી ફી, સોદા દરમ્યાન કરવા પડતા અન્ય કોઇ કરાર કે કાર્યવાહી અંગે થયેલ ખર્ચ તેમજ તમામ લીગલ કોસ્ટ એલોટીએ ભોગવવાની રહેશે.

(૪૪) આ કરાર તથા તેમાં થયેથી સંબંધે ઉત્પન્ન થનાર કોઇ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યના, સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે (Real Estate Regulation and Development Act 2016) એકટ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૪૫) સદરહુ મીલકતનો કબજો આ સાટાખતની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાએ સુપ્રત કરવામાં આવેલ નથી. અને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૪૬) સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનાએ આ સાટાખતની રૂએ અન્ય કોઇને ટ્રાન્સફર, તબદીલી કરાવવાની રહેશે નહી. પરંતુ એલોટીના હકકોને બાધ ન આવે તેવી રીતે આયોજક યોજના, પ્લોટોનું વેચાણ કરી શકશે તેમજ પોતાના હકકો તબદીલ કરી શકશે.

(૪૭) સદરહુ મીલકતના વેચાણ બાબતે પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાને કેટલીક વધારાની શરતો જણાવેલી છે. જેનો ઉલ્લેખ રજીસ્ટ્રર્ડ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવશે. તે શરતો પણ પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. અને તેને આધીન હાલનો સાટાખત કરી આપેલ છે.

(૪૮) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મીલકત અંગેના આ સાટાખતની સ્ટેમ્પ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે. અને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે સહી તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

-:: શીડયુલ-૧ ::-

-:: વેચાણ આપેલ મીલકતની વિગત ::-

સુરત જીલ્લાના અડાજણ તાલુકાના **મોજે : જહાંગીરપુરાના** રે.સ. નં. ૫૩/૩, ૬૦/૧, ૬૧, ૫૯/૨, **બ્લોક નં. ૭૩,** વાળી જમીન. જેને લાગુ **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬, (જહાંગીરપુરા)** મુજબ ફાળવેલ ફાયનલ પ્લોટો પૈકી **ફા. પ્લોટ નં. ૩૪,** મુજબ ફાળવેલ સુમારે **૨૧૮૩૯ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની

જમીન છે. જેમાં પાડવામાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. એ, ક્ષેત્રફળ ૩૭૦૭.૧૬ ચો.મી.** તથા **સબ-પ્લોટ નં. બી,** ક્ષેત્રફળ **૧૮૧૩૧.૮૪ ચો.મી.** છે. તે પૈકી **સબ-પ્લોટ નં. બી,** વાળી સુમારે **૧૮૧૩૧.૮૪ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ **"શાંતિ હોમ્સ"** નામની સોસાયટીમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકત વેચાણ રાખેલ છે.

-: પરીશીષ્ટ :-

દુરસ્તી મુજબ બ્લોક નંબર / પ્લોટ નંબર	મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ પ્લોટ નંબર	પ્લોટેડ એરીયા + માર્જીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	ફાળે પડતા રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. નું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

ઉપરોક્ત પ્લોટનું કુલ્લે સુમારે .... **સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકત, જેમાં લાગુ માર્જીન, રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. નો ફાળે પડતા ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. જેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, અધિકાર સહીતની ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકત.

વેચાણ આપેલ પ્લોટની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે:

ઉત્તરે : લાગુ પ્લોટ નં.

દક્ષિણે : લાગુ પ્લોટ નં.

પૂર્વે : લાગુ સોસાયટી રોડ.

પ્રશ્ચિમે : લાગુ પ્લોટ નં.

-:: શીડયુલ-૨ ::-

-:: રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત ::-

(એ) આર.સી.સી રોડ/ પેવર બ્લોક

(બી) સી.ઓ.પી. લેન્ડસકેપીંગ સાથે

(સી) કમ્પાઉન્ડ વોલ

(ડી) એનટ્રન્સ વોલ

(ઇ) સ્ટ્રીટ લાઇટ

(એફ) સી.ઓ.પી. માં બોરીંગ પોંઇન્ટ

(જી) વોચમેન કેબીન

(એચ) સી.સી. ટીવી કેમેરા

(આઇ) પાણીની લાઇન +ડ્રેનેજ લાઇન (ઇન્ટરનલ રોડમાંથી અંડર ગ્રાઉન્ડ)

-:: શીડયુલ-૩ ::-

-:: સમ્રગ યોજનાની વિગત ::-

સુરત જીલ્લાના અડાજણ તાલુકાના **મોજે : જહાંગીરપુરાના** રે.સ. નં. ૫૩/૩, ૬૦/૧, ૬૧, ૫૯/૨, **બ્લોક નં. ૭૩,** વાળી જમીન. જેને લાગુ **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬, (જહાંગીરપુરા)** મુજબ ફાળવેલ ફાયનલ પ્લોટો પૈકી **ફા. પ્લોટ નં. ૩૪,** મુજબ ફાળવેલ સુમારે **૨૧૮૩૯ સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન છે. જેમાં પાડવામાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. એ,** ક્ષેત્રફળ **૩૭૦૭.૧૬ ચો.મી.** તથા **સબ-પ્લોટ નં. બી,** ક્ષેત્રફળ **૧૮૧૩૧.૮૪ ચો.મી.** છે. તે પૈકી **સબ-પ્લોટ નં. બી,** વાળી સુમારે **૧૮૧૩૧.૮૪ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"શાંતિ હોમ્સ"** નામના રહેણાંકના હેતુથી કુલ .... ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. તે જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીત.

મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	લાગુ ટી.પી. રોડ,
દક્ષિણે	:	લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૩૨, ૯૬, તથા ૫૧ વાળી જમીનો.
પૂર્વે	:	લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૪૯, તથા ૯૭ વાળી જમીનો.
પશ્ચિમે	:	લાગુ સબ-પ્લોટ નં. એ વાળી જમીન.

એણી વિગતનો આ વેચાણ સાટાખત અમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ અને તન-મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં વાંચી-વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ યા ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમો બીજા પક્ષનાઓ તથા અમારા વંશવાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ   તત્રે..શાખ

______________________________   ______________________________

(રાજેન્દ્ર આનંદરાય દેસાઇ)

______________________________   ______________________________

(પરેશભાઇ ધીરજલાલ દેસાઇ)

(અશોકભાઇ લલ્લુભાઇ પટેલ)

(ગિરિશભાઇ ચંદુભાઇ પટેલ)

(પીયુષ લાલજીભાઇ સુતરીયા)

(જીગ્નેશભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ સુતરીયા)

(ચિરાગભાઇ વલ્લભભાઇ પાવસિયા)

<u>આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને</u>
<u>વેચાણ લેનાર :-</u>

<u>આ સાટાખત લખી આપનારા યાને</u>
<u>વેચાણ આપનારાઓ :-</u>

(રાજેન્દ્ર આનંદરાય દેસાઇ)

(પરેશભાઇ ધીરજલાલ દેસાઇ)

(અશોકભાઇ લલ્લુભાઇ પટેલ)

(ગિરિશભાઇ ચંદુભાઇ પટેલ)

(પીયુષ લાલજીભાઈ સુતરીયા)

(જીગ્નેશભાઈ વિઠલભાઈ સુતરીયા)

(ચિરાગભાઈ વલ્લભભાઈ પાવસિયા)