કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર

વેચાણ દસ્તાવેજ	બ્લોક નંબર	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	સ્કીમ	બિલ્ડીગ/ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ
મોજે : સરથાણા	૧૨	૨૨(સરથાણા–વાલક)	૬૧/બી	૬ યુનીટ		

સંવત ૨૦૭૭ નાં ને વાર : બુધવાર, તારીખ :
, માહે : , સને : ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને, :–

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :–

શ્રી ...., જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : નોકરી, રહેવાસી : .... સુરત. (PAN : ....)

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતનાં લેખમાં "પહેલા પક્ષનાં" અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપુર્ણ અર્થમાં પહેલા પક્ષના પોતે તથા તેઓનાં વંશ વાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ, એસાઈનીઝ, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લિ.....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનારા યાને બીજા પક્ષનાં :–

"સિધ્ધાર્થ યુનીટી" (એક ભાગીદારી પેઢી), ઠેકાણું : યોગેશ્વર સોસાયટી રોડ, શ્યામ ધામ મંદિરની પાસે, સરથાણા, તા. પુણા, સુરત. (PAN : ....), તે ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના હર્તાકર્તા ભાગીદાર

પ્રણવ ધીરૂભાઈ પડસાલા, જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૩૪, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ડી–૩૦૪, ગ્રીન એન્કલેવ, એપાર્ટમેન્ટ, ગુજરાત ગેસ સર્કલ પાસે, અડાજણ, સુરતનાં. (PAN : AEPP6629A)

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતનાં લેખમાં "બીજા પક્ષનાં" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપુર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષના સદરહુ પેઢીનાં ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વંશ વાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ, એસાઈનીઝ, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

સદરહુ જમીનની ટાઈટલ સંબંધેની વિગત એ પ્રકારની છે કે, **મોજે : સરથાણા**ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૧૧ વાળી જમીનનાં સને ૧૯૫૧ ની સાલ અગાઉ મુળ માલીક નાગરભાઈ નરોતમભાઈ હતા. સદરહુ જમીનમાં તેમના સગાભાઈ મણીભાઈ નરોતમભાઈનો હકક હિસ્સો હોવાથી કૌટુંબીક વહેચણ કરી સદરહુ કુલ જમીન પૈકી એ. ૪–૨૮ ગુઠા જમીન મણીભાઈ નરોતમભાઈને હિસ્સે તથા એ. ૫–૨૧ ગુંઠા જમીન નાગરભાઈ નરોતમભાઈનાં હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલી અને બંને હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલ જમીનના અલગ અલગ પાનીયા ઉપસ્તિથ કરવામાં આવેલ. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૫૭ તા. ૨૧–૧–૧૯૫૬ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ સદરહુ ગામે એકત્રીકરણની યોજના અમલમાં આવતા મણીભાઈ નરોતમભાઈનાં હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલ એ. ૪–૨૮ ગુંઠા વાળી જમીનને બ્લોક નંબર : ૧૨ આપવામાં આવેલ. જયારે નાગરભાઈ નરોતમભાઈનાં હિસ્સે પ્રાપ્ત થયેલ એ. ૫–૨૧ ગુઠા વાળી જમીનને અન્ય બ્લોક નંબર આપવામાં આવેલ. જે એકત્રીકરણ યોજનાની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૩૫, તા. ૧૨–૧–૧૯૭૬ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલીક મણીભાઈ નરોતમભાઈનાંએ કૌટુંબીક વહેંચણ કરી તેમની છોકરી સવિતાબેન મણીભાઈનો પુત્ર યાને તેઓનો પૌત્ર કિશોરભાઈ છગનલાલનું નામ સામાયિકપણમાં દાખલ કરાવેલ. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૭૩ તા. ૨૬–૪–૧૯૭૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ જમીન માલીકો પૈકી મણીભાઈ નરોતમભાઈ તા. ૧૬–૭–૧૯૮૧ ના રોજ ગુજરી જતાં પક્ષકારોએ આપેલા સંમતિ દર્શક જવાબ આધારે મર્હુમ મણીભાઈ નરોતમભાઈનું નામ કમી કરી કિશોરભાઈ છગનલાલનું

નામ ચાલુ રાખવામાં આવેલ. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૪૫૪ તા. ૧૦–૮–૧૯૮૧ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલીક મર્હુમ મણીભાઈ નરોતમભાઈનાંએ તેમની હયાતીમાં તા. ૧૫–૧૨–૧૯૭૭ ના રોજ કરેલ વીલ યાને વસીયતનામા અન્વયે સદરહુ આખી જમીન તેમની સગી દીકરીનાં દીકરા કિશોરભાઈ છગનલાલનાં સગા દિકરા સગીર રૂપેશકુમાર કિશોરભાઈને આપવા ઠરાવેલ હોવાથી તથા પક્ષકારોના સંમતિ દર્શક જવાબનાં આધારે મર્હુમ મણીભાઈ નરોતમભાઈ તથા કિશોરભાઈ છગનલાલનું નામ કમી કરી આખી જમીન સગીર રૂપેશકુમાર કિશોરભાઈને નામે દાખલ કરવામાં આવેલ. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૫૧૦ તા. ૩–૧૦–૧૯૮૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ જમીન માલીક સગીર રૂપેશકુમાર કિશોરભાઈનાં પુખ્તવયના થતાં તેમને સગીર મુકત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ જમીન માલીક રૂપેશકુમાર કિશોરભાઈનાંએ સદરહુ જમીનમાં તેમની પત્ની અમિષાબેન રૂપેશભાઈનો હકક હિસ્સો હોય તેમનું નામ સામાયિકપણમાં દાખલ કરાવેલ. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૭૧૯, તા. ૧૨–૧–૧૯૯૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ મે. કલેકટર સાહેબ સુરતનાં પત્ર નં. (જે) બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬ તા. ૧૯–૧૦–૨૦૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સુરત શહેરનું હદ વિસ્તરણ થવાથી કામરેજ તાલુકામાંથી સદરહુ સરથાણા ગામનો નિકાલ કરવામાં આવેલ. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૨૭૫૭ તા. ૧૧–૧–૨૦૦૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ મજકુર સરથાણા ગામનો સમાવેશ સુરત સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલો. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૨૭૫૮, તા. ૧૧–૧–૨૦૦૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ જમીન માલીક રૂપેશકુમાર કિશોરભાઈ તા. ૨૩–૫–૨૦૦૨ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધલીટીના વારસદારો તરીકે હમો બીજા પક્ષા આકાશભાઈ રૂપેશભાઈ પટેલ, સગીર રિયાબેન રૂપેશભાઈ પટેલ તથા અમિષાબેન રૂપેશભાઈનાં નામો વારસાઈ હકકે નોંધ નંબર : ૫૪૯૪, તા. ૧૮–૨–૨૦૧૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ પરંતુ સદરહુ વારસાઈ નોંધ વિરુધ્ધ પુષ્પાબેન કિશોરભાઈએ વાંધા અરજી આવતા મે. મામલતદારશ્રી પુણાએ સદરહુ નોંધ તકરારી રજીસ્ટરે ચઢાવી તેમના હુકમ નં. ७/૨૦૧૪, તા. ૨૩–૬–૧૪ હુકમ કરી નોંધ પ્રમાણિત કરતો હુકમ કરેલ. ત્યારબાદ હમો જમીન માલીકો પૈકી સગીર રીયા રૂપેશભાઈ પટેલ પુખ્તવયનાં થતા સગીર મુકત કરવામાં આવેલ. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૬૧૧૧, તા. ૨૨–૩–૨૦૧૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા–વાલક) માં કરવામાં આવતા તેને ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૬૧ તથા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૧/એ તથા ૬૧/બી ફાળવવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષનાંએ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૧/બી વાળી જમીનને રહેણાંકનાં હેતુસર બીનખેતીની કરવા અંગેની અરજી મે. કલેકટરશ્રી સુરતને કરતા તેમણે તેઓનાં હુકમ નં. ७૩७/૨૨/૧૮/ ૦૬૫/૨૦૧૯, તા. ૧૧–૯–૨૦૧૯ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી. જેની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૬૧૮૫, તા. ૧૧–૯–૨૦૧૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલીક અમિષાબેન રૂપેશભાઈ વિગેરેનાંએ સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૧/બી વાળી જમીન હમો બીજા પક્ષનાં **"સિધ્ધાર્થ યુનીટી"** (એક ભાગીદારી પેઢી)ને વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતનાં સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી સુરત સીટી–૩(નવાગામ)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૪૬૩૧, તા. ૨૫–૧૧–૨૦૧૯

ના રોજ નોંધાયેલ. જે વેચાણની ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૬૨૨૪, તા. ૨૩–૧૨–૨૦૧૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલી અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારથી જ હમો બીજા પક્ષના સદરહુ મીલકતનાં એકલા, કુલ અને સ્વતંત્ર માલીક તથા પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા અને ચાલી આવેલા છે. એ રીતની સદરહુ મિલકતની ટાઈટલ સંબંધી વિગત છે.

સદરહુ જમીન અંગે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના એન.ઓ.સી. આઈ.ડી. : SURA/WEST/B/053019/ 401495, Dt. 16-07-2019 ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

આમ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ હાલમાં સદરહુ બીનખેતીની જમીનનાં માલીક મે. સિધ્ધાર્થ યુનીટી એક ભાગીદારી ચાલી આવેલા છે, અને મજકુર જમીન ઉપર અમો બીજા પક્ષનાએ **" દ યુનીટી ટાવર"** (જેનો રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ...., તા................ છે. જે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સતા મંડળ પાસે નોંધણી થયેલ છે) નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે તથા તે અંગેના તમામ કાર્યો કરવા માટે **મે. સિધ્ધાર્થ યુનીટી એક ભાગીદારી પેઢીનાં** ભાગીદારોએ મજકુર ભાગીદારી પેઢીનાં જ એક ભાગીદાર યાને અમો બીજા પક્ષના શ્રી પ્રણવ ધીરૂભાઈ પડસાલા, સુનીલકુમાર સોહનલાલ નાહર, તથા ગૌરવભાઈ દિલીપભાઈ દોશીનાંઓની વહીવટકર્તા તરીકે નિમણુંક કરેલ છે. જેના આધારે અમો બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ કરાર તમોને લખી આપેલ છે.

શરતો :

રેરા એકટની કલમ–૧૩ મુજબ અમો બીજા પક્ષનાએ મિલકતનાં વેચાણનો કરાર એલોટીને કરી આપવાનો હોય તેમજ તે રજીસ્ટર કરવાનો હોય પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણનો આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ આ કરારમાં શરતોને આધિન :

૧ (એ) એલોટીએ આ કરારની રૂએ મજકુર **" ૬ યુનીટી ટાવર"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં .... બિલ્ડિંગમાં .... માળ પર આવેલ ફલેટ નંબર .... જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ .... સમ ચો. મી. છે (જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર ફલેટ અગર મજકુર મિલકત તરીકે સંબધવામાં આવશે.) જે તમો વેચાણ રાખવાઅને અમો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને એલોટી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

૧.(એ).(૧). ફલેટ/દુકાનનો ભાગ બનતી .... ચો.મીટર/ચો.ફુટ માપનાં વિસ્તાર વાળી બાલ્કની/વરંડો, રૂા............. ના અવેલ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

૧.(એ).(૨). ફલેટ/દુકાનનો ભાગ બનતી .... ચો.મીટર/ચો.ફુટ માપનાં વિસ્તાર વાળી વોશ એરિયા બાલ્કની, રૂા............. ના અવેલ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

૧.(એ).(૩). ફલેટ/દુકાનનો ભાગ બનતી .... ચો.મીટર/ચો.ફુટ માપનાં વિસ્તાર વાળી વોશ ખુલ્લી અગાસી (ઓપન ટેરેસ), રૂા............. ના અવેલ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

૧.(એ).(૪) .... ભોયરા અને અથવા થાંભલા અથવા .... ઓટલા પાસે આવેલી, લે–આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારી, ... નંબરથી, પાર્કિંગ માટેની ખુલ્લી જગ્યા રૂા......... ના અવેલ બદલ પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

૧ (બી) પ્રમોટરે એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ઉપરોકત પેરા ૧ એ માં જણાવેલ મિલકતની કુલ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.

૧ (સી) વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની કુલ કિંમત ઉપરોકત શરત નંબર–૧ (બી) મુજબ પહેલા પક્ષનાએ. બીજા પક્ષનાને નીચે જણાવ્યાા મુજબ હપ્તેથી ચૂકવી આપવાની છે.

આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતનાં ૧૦ % થી વધું નહીં) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનને ચૂકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને તેઓ ધ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટિસ પહેલા પક્ષનાને આવામાં આવ્યાથી સાત દિવસમાં ચૂકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ બીજા પક્ષના એ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

૧. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતનાં ૩૦ % થી વધું નહીં) બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને કરાર થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

૨. કુલ કિંમતનાં ૪૫ % થી વધું નહિં તેવી રકમ પ્રોજેકટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર. સી. સી. નું બાંધકામ પુરું થયા ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૩. ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર – ૨ નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર. સી. સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગનાં સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૨ (બે) ટકા ની રકમનાં હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતનાં ૭૦% થી વધું નહિં)

૪. કુલ કિંમતનાં ૭૫ % થી વધું નહિં તેવી રકમ પ્રોજેકટની દિવાલોનુ ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થયા ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૫. કુલ કિંમતનાં ૮૦ % થી વધું નહિં તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં દાદર, લીકટવેલનું આર. સી. સી. કામ તથા અંદરનાં પ્લમ્બીંગ નું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૬. કુલ કિંમતનાં ૮૫ % થી વધું નહિં તેવી રકમ પ્રોજેકટમાં ફલોરીગં કામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનટરી ફીટીંગનું કામ, બહારનાં પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારનાં પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

૭. કુલ કિંમતનાં ૯૫ % થી વધું નહિં તેવી રકમ પ્રોજેકટને લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ,તથા ફાયરીંગ સિસ્ટમનું કામ, પાણીનાં પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક કામ, પેવીંગ કામ અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પૂરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

અને બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરોકત શરત નંબર–૧ માં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચૂકવી આપવાની રહેશે સહી. આ લેખથી સદરહું મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવતો નથી. જે આ વેચાણ સાટાખતની મુખ્ય શરત છે.

(૨) સદરહું મિલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાઓને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપેલ છે.

: પેમેન્ટની વિગત :

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

(૩) પ્રમોટરે સને ૨૦૨૬ નાં મે મહિનાની ૧ લી તારીખે અથવા તે પહેલા ફલેટ/દુકાનનો કબજો એલોટીને આપવા જોઈશે, સદરહું પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ શરત નંબર–૧ મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચૂકવીસ આપવાની રહેશે સહી. તદુપરાંત સદરહું મિલકત અંગેની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાને ચૂકવી આપે અને બીજા પક્ષનાં ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવામાં મોડું કરે તો જેટલા સમય માટે મોડું થયેલ હોય તે પહેલા પક્ષના ધ્વારા ચૂકવેલ રકમ પર ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈંડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલું વ્યાજ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવી આપવાનું રહેશે સહી. તદુપરાંત સંજોગો અનુસાર કુદરતી આફતો આવે કે પૂર, ભૂકંપ, વાવઝોડું, આગ કે સુનામી વગેરે જેવા સંજોગો અનુસાર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં સમય લાગે તો જેટલા સમયનો વિલંબ થયેલો હોય તેટલા સમયનું ચૂકવેલ રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવાનું રહેશે નહીં. તેવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાએ જેટલા સમય માટે મોડું થયેલ હોય તેટલી રકમ પર માર્જીનલ લેન્ડિંગ રેટ ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈંડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલું વ્યાજ બીજા પક્ષનાને ચૂકવી આપવાનું રહેશે સહી.

તદુપરાંત, સદરહું વહેલા ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બાબતે પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના વચ્ચે એકબીજાની સમજૂતિ તથા મંજુરીથી નિરાકરણ કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષનાને કબૂલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. અને આવી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ બીજા પક્ષનાએ સ્વીકારી કે ન સ્વીકારવી તેની સત્તા બીજા પક્ષના પર રહેશે સહી.

(૪) બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી ફ્લેટ નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમામ ચૂકવણી બીજા પક્ષનનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે લેખિત નોટિસ આપવાની રહેશે અને તદઅનુસાર પહેલા પક્ષનાને, બીજા પક્ષના દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમનો કોઈ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઓપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબનાં મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે. બી.યુ.સી આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજા મેળવવાની લેખિત નોટિસ મળ્યાનાં ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ પ્રમાણપત્ર મળવામાં સમય જાય તેમ હોય અને

પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે. તથા અંગત કારણોસર જેવા કે, લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, માર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈ ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખૂબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ મકાનનાં નિતી નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધ ના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા, જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહિં તથા કાયદાનું વિરૂદ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરી શકશે નહીં.

(૫) સદરહું મિલકતની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવ્યા પછી સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજો તમો પહેલા પક્ષનાના નામનો હમો બીજા પક્ષનાએ કરી કરાવી આપવાનો રહેશે સહી. અને સદરહું મિલકતનાં પાકા દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજો કરવા માટેની સ્ટેમ્પ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સરકારી સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી. એસ. ટી., તેમજ વખતોવખતનાં જાહેર થતા ચાર્જીસ વગેરે ખર્ચ ઈત્યાદિ દસ્તાવેજને આનુષાંગિક તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલ પક્ષનાએ ભોગવવાના રહેશે સહી. તેમજ ભવિષ્યમાં ગમે ત્યારે સ્ટેમ્પ ડયુટી વેલ્યુએશન એકટ મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઈ કરવાની થાય તો તે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. તથા સરકારી અન્ય કોઈપણ નવા કાયદાઓનો બોજો ખરીદનાર પર રહેશે સહી.

(૬) સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકતનો કારપેટ એરીયા .... ચો. મી. (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો , સર્વિસ શાફ્ડસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની, અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાટીશન દિવાલનો વિસ્તાર, તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારની ફીનીસીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) તથા બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો. મી. છે. આખી બિલ્ડિંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તથા ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી એલોટીને ફાળવેલ ફલેટનો ફાઈનલ કારપેટ એરીયા પ્રમાણે કન્ફર્મ કરવાનો રહેશે. શરૂઆતની ફાળવણી વખતનાં અને બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદનાં કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર હોય તો તે અંગેની ગણતરી પ્રમોટેરે એલોટીને પુરી પાડવાની રહેશે અને ૩ % ટકાથી વધુ ફેરફાર હોવો ન જોઈએ. પ્રમોટરે ફાયનલ કારપેટ એરીયા કન્ફર્મ કરેથી તેવા ફાયઈનલ કારપેટ એરીયા મુજબ ફરી ગણતરી કરી વેચણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટની છેવટની વેચાણ કિંમત નકકી કરવાની રહેશે. મજકુર પ્રોજેકટનાં આખા બિલ્ડિંગનુંબાંધકામ પૂર્ણ થયેથી ફરી ગણતરી કરતા વેચાણ ઓલ યુનીટનાં કુલ ક્ષેત્રફળમાં જે વધારો થાય તેની નિયત કરેલ ગણતરકી કરતા તેવી વધારાની વેચાણ કિમંત બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી તે ઉછીના પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ મેળવવ હકકદાર રહેશે. તે પ્રમાણે ફરી ગણરી કરતાં ક્ષેત્રફળમાં જે ઘટાડો થાય તેટલા ક્ષેત્રફળની કિંમત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દિન–૪૫ માં વાર્ષિક વ્યાજની રકમ પર ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈંડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલું વ્યાજની રકમની ગણતરી કરી પરત કરવાની રહેશે. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં થતા વધારો કે ઘટાડો નકકી કરવાની શરત –૧ (એ) માં નિયત કરેલ દર / કિંમત ધ્યાને લઈ તે દર / કિંમત મુજબ ગણતરી કરવાની રહેશે સહી.

(૭) સદરહું મિલકત અંગે આજદિન બાદ બીજા પક્ષનાઓએ કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા સાથે. કોઈપણ પ્રકારે વ્યવહાર વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવા / કરાવવાનાં નથી. સદરહું મિલકત અંગે તમો પહેલા પક્ષનાના હકકોને આંચ આવે યા તમો પહેલા પક્ષનાનાં હકકોમાં ન્યૂનતા આવે તેવું કૃત્ય અમો બીજા પક્ષનાએ કરવા / કરાવવાના નથી અને જો કરવા / કરાવવામાં આવે તો તે આ સાટાખતની રૂએ રદ્દબાતલથાય સહી.

(૮) મજુકર મિલકતને સરકારી / અર્ધસરકારી ગ્રામ પંચાયત, તાલુંકા પંચાયતનાં જેક ાંઈ મહેસુલ, વેરા ભરવાના થતા હોય તે આજદિન સુધીનાં તેવા તમામટેક્ષો જેવા કે, મહેસુલ, વિશેષધારો, વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. અને સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહું મિલકતને લગતા વળગતા તમામ મહેસુલ, વેરા વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની શીરે રહેશે સહી.

(૯) સદરહું મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસીને સદરહું મિલકત એંગેનાં ટાઈટલ પણ જોઈ તપાસી ને લીધેલ છે.જેથી સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ અંગે પાછળથી તમો પહેલા પક્ષનતા એ કોઈ તરતકરાર કરવા કરવવાની નથી અને કરવા કરાવવામાં આવે તો આથી રદબાતલ થાય સહી. તદુપરાંત સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ મિલકતનો એરીયા પહેલા પક્ષનાઓએ સ્થળ પર મેળવી લેવાનો રહેશે સહી.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષનાં સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા ફલેટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષના એ શકય હોય ત્યાંસુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે

દૂર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલા પક્ષના અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનિકસ સામાન કે ફીનીસીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આવી માળખાકીય ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમ ની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે સહી.

(૧૧) સદરહું બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ રેસીડન્સીયલ/કોર્મશીયલ બિલ્ડિંગનાં એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તે હમો બીજા પક્ષનાઓ કરી કરાવી શકીશું સહી. અને તે અંગે પહેલા પક્ષના એ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. અને સંજોગો અનુસાર સદરહું રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડિંગનાં પ્લાનમાં કોઈપણ જાતનો અમુક ટકા સુધારો વધારો કરવા, કરાવવાનો થાય તો ૨/૩ મેમ્બરોની સંમતિ દ્વારા કરી કરાવી શકશો સહી.

(૧૨) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડિંગનાં કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, ફોર કટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડનાં કારણે બિલ્ડિંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડિંગનાં કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેનાં કારણે અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેનાં માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષનાં આવી ખામી કે નુકશાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિ ઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદનાં પૂર, આગ, વાવાઝોડું, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ લાગવી, વિગેરેનાં કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડિંગ કે તેનાં કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડિંગનાં કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય

અને તેનાં કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના અપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડિંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની નેરીપેર કરવા જવાબદાર અથવા કોઈપણ પ્રકારનાં કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૧૩) સદરહું મિલકતવાળી બિલ્ડિંગમાં બીજા પક્ષનાઓ ધ્વારા આપવામાં આવેલ સવલતો જેવી કે લીફટ, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલ્સ, સેનેટરી મટીરીયલ્સ, ઈલેકટ્રીકલ કોઈપણ જાતની સુવિધાઓ વિગેરેમાં જે તે કંપની દ્વારા આપવામાં આવેલ વોરંટી સુધીની જવાબદારી રહેશે સહી.

(૧૪) BUC મળ્યા બાદ ફાયર સીસ્ટમનું એન. ઓ. સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમના એન. ઓ. સી. રીન્યૂ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેનટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમમા કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં.અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૧૫) સદરહું મિલકત જે ઈમારતમાં આવેલી છે તે ઈમારતમાં મૂકવામાં આવેલ રાસુકી સગવડો જેવી કે દાદર, સી. ઓ. પી. ની જગ્યા, કોમન પેસેજ, ટેરેસ, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજમોટર, પાણીની લાઈન વિગેરેનો ઉપભોગ અન્ય હોલ્ડરો સાથે મળીને સમજી રાસુકો વપરાશ કરવાનો રહેશે સહી. તેનાં મેઈન્ટેનન્સની રકમ ફાળે પડતી ભોગવવાની રહેશે સહી.

(૧૬) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે મજકુર પરીયોજનામાં ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ૧.૮૦ મુજબ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.)

માત્ર ૭૭૭૮.૯૯ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમ (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુબજ જુદી જુદી યોજનાઓનાં અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયનાં સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્ટેન્સીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ લેવા ધારેલ એફ.એસ.આઈ, ર.૬૮૧, મુજબ એફ. એસ. આઈ. ૧૧૭૦૧.૯૧ ચો.મી. નાં ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું પહેલા પક્ષનાએ આયોજન કરેલ છે. હાલમાં પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે સદરહુ જમીન ઉપર યાને લાભ લેવા ધારેલએફ.એસ.આઈ, ર.૬૮૧ મુજબ એફ.એસ.આઈ. ૧૧૬૮૪.૧૦ ચો.મી. નો એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે. અને બીજા પક્ષના એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને મળશે તેવી સમજુતીને આધારે બીજા પક્ષના એલોટી પરિશિષ્ટ–એ વાળી મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકિંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટ ર/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રિવાઈઝડ કરાવી શકાશે તથા પ્રોજેકટ માટે રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઈઝડ કરાવી શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપ્રત્ર (બી.યુ.સી) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ "એસોસિયેશન ઓફ એલોટી" ની એટલે કે સોસાયટીની બની રહેશે, તેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હકક રહેશે નહિ.

(૧૭) સદરહુ મિલકતવાળી ઈમારત આવેલ છે તેમાં તમામ હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળીને કોઈ એસોસીએશન કે મંડળી કે સર્વિસ સોસાયટીનું આયોજન કરે તો તેમાં

પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય/મેમ્બર બનવાનું રહેશે સહી. અને તેના તમામ નિતિ નિયમો, ઠરાવો તથા લાગુ તમામ શરતોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે સહી.

(૧૮) આ સાટાખતો કરાર રદ કરવાનો પ્રસંગ ઉભો થાય ત્યારે તે અંગેનો તમામ ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના યાને કે ખરીદનારાની રહેશે સહી અને સદરહુ વેચાણ સાટાખત રદબાતલ કરવાનો રજીસ્ટ્રેશનનો પુરેપુરો ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી.

(૧૯) આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન તમો પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૨૦) બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ સદરહુ મિલકત (પરિશિષ્ટ–એ વાળી મિલકત) ને ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

(૨૧) વિવાદનું નિરાકરણ કરવા બાબત.

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનાં કોઈપણ વિવાદ નેં સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમા કોઈ વિવાદ નું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ મોકલવાની રહેશે.

(૨૨) <u>કરાર રદ કરવા બાબત.</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલાન નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનુંનકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તચે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરાર ની બાકી ની જોગવાઈઓ આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) આ સાટાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટાંપ ખર્ચ, રજી. ફી, વકીલ ફી વિગેરે ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી.

<u>–:: પરિશિષ્ટ –૧ ::–</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી–૩(નવાગામ) તાલુકા પુણાનાં **મોજે : સરથાણ**ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નંબર : ૧૧, બ્લોક નંબર : ૧૨** થી નોંધાયેલી ખેતીની તથા રહેણાંકનાં હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન આવેલ છે. જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે. **૧–૯૦–૨૭ ચો.મી**. છે. જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા–વાલક) માં કરવામાં આવતા તેને **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૧/એ તથા ૬૧/બી** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૧/બી ની ૪૩૫૮.૦૦ ચો.મી.** બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત જે **"દ યુનીટી"** નાં નામે ઓળખાય છે તે આખી જમીન અમલા ઈમારત વાળી મીલકત તથા તેને લાગુ અંદરના, તથા બહારનાં તમામ હકકો સહિત. જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : મોજે : વાલક, તા. કામરેજનો સીમાડો અને જમીનો

દક્ષિણે : લાગુ ટી.પી. નો ૧૮.૦૦ મીટરનો રોડ.

પુર્વે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૨ વાળી મીલકત.

પશ્ચિમે : લાગુ ટી.પી. નો ૨૪.૦૦ મીટરનો રોડ.

–:: પરિશિષ્ટ –૨ ::–
–:: વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત ::–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સીટી–૩ (નવાગામ) તાલુકા પુણાનાં **મોજે : સરથાણ**ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નંબર : ૧૧, બ્લોક નંબર : ૧૨** થી નોંધાયેલી ખેતીની તથા રહેણાંકનાં હેતુસરની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન આવેલ છે. જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે. **૧–૯૦–૨૭ ચો.મી.** છે. જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા–વાલક) માં કરવામાં આવતા તેને **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૧/એ તથા ૬૧/બી** ફાળવવામાં આવેલ છે. જે પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૧/બી ની ૪૩૫૮.૦૦ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ**" દ યુનીટી ટાવર"** ના **બિલ્ડીગ નં..........** નાં .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબર : ......** વાળી મિલકત કે જેનો **બીલ્ટઅપ એરીયા : ....ચો.મી.** અને **કારપેટ એરીયા : .... ચો.ફુટ** યાને **............. ચો.મી.** વાળી મિલકત આવેલ છે તે મિલકત તથા તેમાં આવેલ કોમન વપરાશની ચીજો દાદર, પેસેજ, અગાસી, ઓવર હેડ ટાંકી, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, પાર્કીંગ વિગેરે તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સહીત સહીયારા વપરાશનાં હકકો સહીત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહીત તથા તેની અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત. જેની ચતુર્સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–

<u>પરિશિષ્ટ–૩</u>

–:: કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન ::–

-- Lift : Lift of standard company in each building.
-- Generator facility : Branded silent generator.
-- Road : Well Designed Road.
-- Attractive Street Lights.
-- Gym, Indoor Game Zone.
-- Garden : Garden in C.O.P.
-- Parking : Two Wheeler & Four Wheeler parking area.
-- Fire Safety Measures and Facility.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ અમો બીજા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તન મનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ પ્રકારનાં દાબ–દબાણ કે ધાક, ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે અમોને પોતાને તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો, ભાગીદારો, વંશ, વાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે..મતુ તત્રે..શાખ

________________________	____________________
(મે. સિધ્ધાર્થ હોમ્સ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના હર્તાકર્તા ભાગીદાર તરીકે **પ્રણવ ધીરૂભાઈ પડસાલા**)	નામ : સરનામુ :

____

નામ :
સરનામું :

વેચાણ આપનાર તથા લેનારનાં ફોટા તથા અંગુઠાનાં નિશાન

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :–

....
(મે. સિધ્ધાર્થ હોમ્સ ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તર્ફે તેના હર્તાકર્તા ભાગીદાર તરીકે
પ્રણવ ધીરૂભાઈ પડસાલા)

પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ લેનાર :–

....