-: કબજા વગરનું સાટાખત : -

આજ રોજ તારીખ / /૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દીને...

આ સાટાખતનો કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

નામ : ----------------

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.: --, ધંધો : -----, રહે. : -----------------------------------
----------------ભરૂચનાં... મો.નં.

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

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરારનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

સહજાનંદ ઇન્ફ્રા, એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી, જેનીઓફિસનુ સરનામું: પ્લોટ નં. ૬, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ગ્રીનપાર્ક સોસાયટી, સીગણપોર-કતારગામ રોડ, કતારગામ, સુરત

(**Pan no. AAMFH3261 Q**)

તેના તરફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :-

સંજયભાઇ મનજીભાઇ જેતાણી,

ઉ.આ.વ. : ૪૭,જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,રહેવાસી :૬, ગ્રીનપાર્ક સોસાયટી, કતારગામ-સીગણપોર રોડ, સુરતના...

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતના 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 સાટાખતના કરાર થી લખી આપી એ છીએ કે. :-

જત અમો વેચાણ આપનાર આ વેચાણ કરારની વેચાણ આપેલ અમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટની ડીસ્ટ્રીકટ ભરુચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરુચના મોજે ગામ **ચાવજ** ના **બ્લોક/સરવે નંબર ૧૩૭,** જુનો **બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૦** થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **“ સહજાનંદ હોમ્સ ”** ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.--- વાળી મિલકત જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ----- ચોરસ મીટર છે, જેમાં ભોયતળીયે ----- ચો.મી., પ્રથમ માળે ----- ચો.મી. નું બાંધકામ વાળી મિલકત.તથા સમગ્ર વસાહતમાં પાડવામાં આવેલા આંતરિક રસ્તા, સી.ઓ.પી. ની સહિયારી વપરાશના હકકો સાથે હવે પછી એકત્રીત રીતે આ વેચાણ કરારમાં

“સદરહુ મીલકત તરીકે સંબોધવામાં આવશે સહી મજકુર મીલકતના અમો બીજા પક્ષના માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર છીએ તેવા હકની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જેની કિંમત રૂા.---------/- અંકે રૂા. ----------------- પુરાના નક્કી કરેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર છે.

મજકુર વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર કરતાં પહેલા કુલ વેચાણ અવેજના રૂા.   /- અંકે   પુરા (---------------------- થી ચુકવી આપેલ છે.) (૧૦% થી વધારે નથી) જ્યારે બાકી મજકુરના બીજાપક્ષનાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ રૂા.------------- (અંકે રૂપિયા ----------------------- પુરા) નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી/તબક્કો	અવેજ ચૂકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦% રકમ
૩	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫% રકમ
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦% રકમ
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર/શટર, વિન્ડો ફલોરીંગ લેવલ	૭૫% રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વોલ ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦% રકમ
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫% રકમ
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલે. ફીટીંગ્સ	૯૫% રકમ
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)	૧૦૦% રકમ

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

૨.(e) મજકુર મકાન અંગે ઉપરોકત નક્કી થયેલ સરકારી ટેક્ષો પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરપાઈ કરવાના છે. પરંતુ સરકારશ્રી તરફથી કે સત્તા દ્વારા તરફથી વધારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ રૂપે પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે કે જે પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો પહેલા પક્ષનાને મીલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે બાદ બીજા પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે પહેલાપક્ષનાને ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

૧(એફ) મજકુરના બીજાપક્ષના પહેલા પક્ષના કે જેઓએ 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 પહેલા પક્ષનાને આપી દેવામાં આવી હોય.

૧(જી) મજકુર યોજનના મકાન 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 વેચાણ લેનારા પાસે વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથેમાંગવાની રહેશે જયારે ઘટાડો માલુમ પડે તો પહેલાપક્ષના વધારાના અવેજના ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.

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

૨.૧ મજકુર જમીન આવેલ યોજના અંગે જે તે સક્ષમ સ્થાનિક સત્તાધીશ થકી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય જેમાં લાગુ પાડેલ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને પહેલા પક્ષનાને 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 વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષના માટે સમયમર્યાદા અનિવાર્ય છે એટલે કે, મજકુરના બીજાપક્ષનાએ સમયસર બાંધકામની યોજના પુર્ણ કરી પહેલા પક્ષનાને એલોટમેન્ટ કરી આપવાનું છે. જે અંગે કબજા પ્રમાણપત્ર મવ્યાબાદ અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મવ્યાબાદ કોમન સગવડો યોજાનના એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાના રહેશે.

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

૨.૩

3. ૩.૧ પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા ૩૧.૧૨.૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટરે ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર SBI ના MCLR+2% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી SBI ના MCLR+2% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માત (NATURAL CALAMITY) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબજોની સોંપણી સમય માટે મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૩.૨ બાંધકામના સ્ટ્રકચર માં મોટી ડિફેકટની જવાબદારી તથા ગુણવત્તા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતીપુર્તી કરી

આપીશું અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઇ વિરૂધ્ધ શરતો સાથેનો કોઇ કરાર નહી કરાવીએ.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જે કે પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રમોટરની કંટ્રોલ બહાર હોય.

૩.૩ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ખરીદનારને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાની વેચાણ આપનાર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડવા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાની વેચાણ આપનાર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચાણ આપનાર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે SBI ના MCLR+2% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારને જે મિલકતનો કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચાણ આપનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી આ કરારમાં અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

પરંતુ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ વેચાણ લેવાની નકકી કરેલ 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. નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં પહેલા પક્ષનાના ભરપાઇ કરવાની કસુર કરે તો બીજાપક્ષના વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર થાય સહી અને રહેશે સહી.

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

૫. મજકુર જમીનમાં આવેલ યોજના અંગે ફલોરી અને ફીટીગ અને સવલતો જે કિંમત યાને રેંજ તેના વિકલ્પ આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે રજુ કરેલ એનેક્ષર-સીમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. મજકુર યોજનામાં મીલકતના વેચાણ લેવા નકકી કરેલ પહેલાપક્ષનાને તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૪ અથવા એ પહેલા કબજો સુપ્રત કરવામાં (કાબુ બહારના કારણો સિવાય) કસુર કરે તો તે બીજાપક્ષનાને ઉપર મુજબ મળેલ વેચાણ અવેજની રકમ જે તારીખે મળી હોય તે તારીખથી વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે

૭.૧ મજકુર યોજનામાં અંગે મીલકતના જે તે સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી પહેલાપક્ષનાએ કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ પહેલાપક્ષનાને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે જાણ કરવાની રહેશે ત્રણ માસની અંદર બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આપવા સહમત થાય છે અને પહેલા પક્ષના નાટીસનો અમલ કરવામાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્યારથી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા સહમતી સમજવાની રહેશે. મજકુરના મેઈન્ટેનન્સ રકમ એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય અને બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના સાત દિવસમાં લઈ લેવા લેખિત જાણ કરશે.

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

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

૭.૪ મજકુર મીલકતનો કબજો બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય જે તારીખે મીલકતનો કબજો બીજાપક્ષના સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય તેમાં **પાંચ વર્ષ દરમ્યાન** પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષના સ્ટ્રકચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાન ગુણવતા અંગે બીજાપક્ષના ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં બીજાપક્ષના કસુર કરે તો રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ બીજાપક્ષના સ્ટ્રકચર ખામીઓ તથા 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 સોસાયટીના રજીસ્ટર અથવા એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવા જેમાં બીજાપક્ષના ધ્વારા જણાવવામાં આવેલ હોય તેવા હેતુમાટે સભાસદ તરીકે જોડાવવાનુ રહેશે. જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી જરૂરી સહી સંમતિ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત પછી આપવાના છે. જેથી 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 પહેલાપક્ષનાએ વાંધો લેવાના રહેશે નહી.

૯.૧ મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા મીલકત કબજો સુપ્રત કરવા આપવામાં નોટીસના ૧૫ દિવસમાં 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 લાઇટો, કલાર્ક, રીપેરીગ, 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 પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને માસીક જે નકકી થાય તે પ્રમાણે રૂપીયા ભરપાઈ કરવાના છે. આવી રકમ ઉપર પહેલાપક્ષનાને કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. મજકુર રકમ સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી બીજાપક્ષનાની પાસે છે.

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

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

૧૨. મજકુરના બીજાપક્ષનાને પહેલાપક્ષનાએ રજીસ્ટ્રેશન વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ પેપર, રજી.ફી, વિગેરેના તમામ ખર્ચ તથા મજકુર રજીસ્ટર સોસાયટી સુચિત સોસાયટી સુચિત સોસાયટીના કોમન ખર્ચ અંગે ફાળે પડતો ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

(૧) મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર જમીન ઉપર કરેલ પ્રોજેકટ યાને આયોજન અંગે ટાઈટલ અંગે સંપુર્ણ જવાબદારી બીજાપક્ષનાની છે અને તે અંગે જરૂરી તમામ બોજો રહિત 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 બીજાપક્ષના આપે છે.

(૫) મજકુર બીજાપક્ષનાએ યોજના અંગે જરૂરી પરવાનગીઓ મંજુરી લાઈસન્સ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા 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 બીજાપક્ષના સહમત છે.

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

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

(૨) મજકુર મીલકત અંગેના પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાને તમામ ચુકવવાપાત્ર રકમો વેરા સહીત ભરપાઈ કરવાપાત્ર રકમો બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવામાં ન

આવે ત્યાં સુધી મજકુર મીલકતના ભાડે વેચાણ કે અન્ય રીતે વ્યવહાર વ્યવસ્થા 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 પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે. અને તમામ વેરાઓ, સોસાયટીના ખર્ચાઓ, કોમન મેન્ટેનન્સ સહિત અન્ય લેણાઓ આ કરારની શરત મુજબ ચુકવવાની જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે.

(૪)મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવા બાદ યાને કબજો પહેલાપક્ષના મેળવ્યા બાદ તથા તે પહેલા બીજાપક્ષના ધ્વારા નિયમ કરવામાં આવેલ તમામ એજન્સીઓ કે કાર્ય કરતી તમામ માણસો મજકુર મીલકતમાં દાખલ કરવા માટે તથા મીલકતની ચકાસણી અર્થે દાખલ કરવા માટે 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 કબજો પહેલાપક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ તમામ ખુલ્લી જમીન, યાને સી.આ.પીની જગ્યા તે તમામ બીજાપક્ષનાની મીલકત રહેશે. જ્યારે તમામ મીલકત તમામ સભ્યોને તબદીલ કરવામાં આવે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી.

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

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

૧૯. મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ પુરેપુરો આખો કરાર તેમાં 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 મીલકત અંગે થયેલ કરાર યાને વેચાણનો કરારમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાઓની સહસમંતિથી જ થઈ શકશે.

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

૨૨. મજકુર યોજનામાં અંગે 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 પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા અથવા કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ કોમન 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 એકઝકયુટ 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 કરાર બીજાપક્ષનાની જગ્યામાં કે પહેલાપક્ષના અને બીજાપક્ષના સાથે નકકી થયા મુજબ સબ રજીસ્ટારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ તે મુજબ મજકુર કરાર ભરૂચ જગ્યાએ કરવામાં આવેલ છે.

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

૨૭ પ્રમોટર જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે યોજનાની જમીનમાં સબંધમાં ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧.૮ = ૧૦૧૭૩.૬૦ ચોરસ મીટર ઉપલબ્ધ છે અને બિલ્ડર/આયોજકે ટી.ડી.આર. મેળવીને અથવા પ્રિમીયમની ચુકવણી કરીને ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. કે પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ જુદી જુદી યોજનાનો -૮- અમલ કરીને અથવા ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઈ શકે તેમ છે તે અપેક્ષિત વધારાની એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૦.૬ = ૩૩૭૩.૯૩ ચોરસ મીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે. આયોજક/બિલ્ડર જાહેર કરે છે સદરહુ યોજનામાં તેના દ્વારા યોજનાની જમીન ઉપર ૧.૮= ૧૦૧૭૩.૬૦ ચોરસ મીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ વપરાશ કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે અને એલોટીએ સુચિતબાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચિત એફએસઆઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે અને તે પ્રમાણે પ્રમોટરબાંધકામ કરવા હકકદાર છે તેવી સમજૂતિના આધારે એલોટીએ ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૨૮ આ કરારની બોલીયો તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિ ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એકટ, ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન નિમવવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્રારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૨૯ **આ દસ્તાવેજ હેથળની કોઈ જોગવાઈ રેરા કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમન સુસંગત હોય તેટલી સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.**

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત :-

ડીસ્ટ્રીકટ ભરુચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરુચના મોજે ગામ **ચાવજ**ના **બ્લોક/સરવે નંબર ૧૩૭,** જુનો **બ્લોક/સરવે નંબર ૧૨૦** થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **" સહજાનંદ હોમ્સ "** ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.--- વાળી મિલકત જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ----- ચોરસ મીટર છે, જેમાં ભોયતળીયે ----- ચો.મી., પ્રથમ માળે ----- ચો.મી. નું બાંધકામ વાળી મિલકત. તથા સમગ્ર વસાહતમાં પાડવામાં આવેલા આંતરિક રસ્તા, સી.ઓ.પી. વિગેરે સહીયારા વપરાશની જમીનમાં વણવહેચાયેલ હિસ્સાની ---- ચો.મી. વપરાશી હક્ક સહીત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરનાં તથા બહારના તથા ઉંચે આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ હકક, હીત, અધીકાર સહીતની જમીન દરોબસ્ત. જેની ચતુરદિશા નીચે પ્રમાણે છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

ઉપરની વિગતનો આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર લખી આપેલ છે. જે અમોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી વારસો ને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે____________________મતુ તત્રે__________________ શાખ

----------------------------------- -------------------------------

----------------------------------- -----------------------------

પ્રથમ પક્ષના

બીજાપક્ષના

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :- ફોટો ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

નામ:-

સહી. : ------------------------

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :- ફોટો ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

સહજાનંદ ઈન્ફ્રા એક

ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર

સંજયભાઈ મનજીભાઈ જેતાણી,

સહી. : ------------------------