

(())

-:: કબજા વગરનો સાટાખતનો લેખ ::-

વિક્રમ સવંત ૨૦૭૯નેવાર તારીખ: ને
માહે સને ૨૦૨૩ નાં અંગ્રેજી દીને..

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર ચાને પહેલાપક્ષના :-

(૧)

ઉ.આ.વ., જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :

(૨)

ઉ.આ.વ., જાતે : હિન્દુ, ધંધો વેપાર,

રહેવાસી :

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતમાં “વેચાણ રાખનાર” “એલોટી”, “ખરીદનાર”
અગર “તમો પહેલાપક્ષના” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં
અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનાર પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી,
વારસો, ટ્રાન્સફરી તથા એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થઈ જાય છે.)

જોગ લી.

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર ચાને બીજાપક્ષના:-

મે. “સમતા” નામની એક ભાગીદારી પેઢી

PAN :- AEUFS1259K

હે. સબ-પ્લોટ નં. ૩/૨, બ્લોક નં. ૧૭, ટી.પી.નં. ૬૯, એફ.પી. નં. ૫૬-એ, ડિડોલી,
સુરતનાં વતિ અને તરફે તેના વહિવટ કર્તા ભાગીદાર તરીકે..

ભાવેશભાઈ વિનુભાઈ ગજેરા,

ઉ.આ.વ:- ૪૨, ધંધો:- વેપાર, જાતે: હિન્દુ,

રહેવાસી : ૪, શ્રધ્ધી બંગ્લોઝ, બોમ્બે માર્કેટ ટુ પુણાગામ રોડ, સુરત

મો.નં. ૯૮૯૮૬ ૪૨૩૩૬

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતમાં “વેચાણ આપનાર” “પ્રમોટર”, “પ્રયોજક
અગર” અગર “તમો બીજાપક્ષના” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં

(())

અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી તથા એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, સક્સેસર્સ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત આપણે પક્ષકારો આ કબજા વગરનો વેચાણનો કરાર નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે અને એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટી હાલ ઉદ્યનાના ગામ **મોજે ડીડોલીના** રે.સ.નં. ૧૫, **પ્લોટ નં. ૧૭** થી નોંધાયેલી જમીન જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ છે. આરે. ૨-૮૫-૩૦ ચો.મી. જમીન કે જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ગોડાદરા-ડીડોલી)** લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૬/એ તથા ૫૬/બી ફાળવવામાં આવેલ છે, જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૬/એ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૯૫૨૦.૦૦ ચો.મી. છે જે ફાઇનલ પ્લોટમાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૩/૨** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ **૪૮૩૬.૦૬ ચો.મી.** વાળી જમીન પર **“આધારશીલા બંગ્લોઝ”** ના નામથી ચોજનાનું આયોજન કરેલ છે. આ ચોજનામાં આયોજીત આકાશી ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ પ્લોટ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે, જેને હવે પછી “પ્લોટ” “મિલકત” “સદરહુ મિલકત” “વેચાણ આપેલ મિલકત” વિગેરે નામથી સંબોધવામાં આવેલ છે.
- (૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે કરવામાં આવી છે, તેમાં અલગ-અલગ ક્ષેત્રફળના પ્લોટો આવેલા છે, આ પરિયોજનાને **“આધારશીલા બંગ્લોઝ”** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.
- (૩) આ જમીનમાં જુદા જુદા બીનખેતીના હેતુમાટે હેતુફેર કરવા સારૂ સદર જમીનના માલીકોએ મે. કલેક્ટર સાહેબ શ્રી, સુરતનાને અરજી કરતા મે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૫૫૯/૨૦૧૮ આઈડી નં. ૪૧૫૭૬૮/૫શી, ૨૭૧ થી ૨૭૯/૧૯, તારીખ ૧૫/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજથી બીનખેતી અંગેની જરૂરી પરવાનગી આપેલ છે
- (૪) પ્રમોટર આ પરિયોજના પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી સુરત મહાનગર પાલિકાને અરજી કરતા સદર સબ પ્લોટ

(())

નં. ૩/૨ વાળી જમીનમાં સુરત મહાનગર પાલીકાને અરજી કરતા તેઓશ્રીએ રજાચીઠી નં. 002LD22230545 Date 24/12/2022 ની નકલ તથા મંજૂર પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા પ્રમોટરે બાંહેધરી આપી છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.

- (૫) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. નં., તારીખ : ૨૦૨૩ થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે બિડાણ (૧) માં રજુ કરેલ છે.
- (૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ “આધારશીલા બંગ્લોઝ” માં આવેલ નીચે પરીશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત કે જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનની સીટી સર્વેની નકલ, ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, રજાચીઠી, મંજૂર થયેલા પ્લાનની નકલ, લેઆઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઈનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફિકેશનની વિગતો તથા ટાઈટલને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા બીનખેતીના હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઈલ તથા રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમોના જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ તમો પહેલાપક્ષના દ્વારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો પાસે કરેલ કરાવેલ છે અને મિલકત ખરીદનાર ચાને પહેલાપક્ષના તેનાથી સંતુષ્ટ છે, જે મિલકત હમો બીજાપક્ષનાએ તો પહેલાપક્ષનાને આપેલ છે અને તેનું નિરીક્ષણ કર્યા બાદ તમો પહેલાપક્ષના હમો બીજાપક્ષના કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત તથા વર્ણન વાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.
- (૭) આ કરારમાં જણાવેલી જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “આધારશીલા બંગ્લોઝ” નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને મજકુર યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા જમીન માલીકોને હક્ક અને અધિકાર ચાલી આવેલો છે.
- (૮) આ કરારમાં “આધારશીલા બંગ્લોઝ”ના નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજનાની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. એવું સમજવાનું છે.

(())

બીજાપક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનમાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. નું કામ પોતાના ખર્ચ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલાપક્ષના એલોટીએ બીજાપક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં ચાને “આધારશીલા બંગ્લોઝ”નામની યોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “પ્રોજેક્ટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) આવેલ આકાશી ખુલ્લા પ્લોટ નં. વાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “સદરહુ મિલ્કત” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) નક્કી કરેલ છે.

બીજાપક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નંબરથી કરાવી છે, જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્સર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજાપક્ષના પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપરની આ યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. પોતાના ખર્ચે તૈયાર કરી તથા તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજાપક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજનામાં તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકતમાં સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબની મંજુરી મેળવી રહેલાંકના હેતુસરનું બાંધકામ તમો પહેલાપક્ષનાએ તમારા ખર્ચ કરવા-કરાવવાનું છે.

મજકુર ખુલ્લા પ્લોટ અંગેના નકશા મંજુર કરતી વખતે તેમજ બાંધકામ બાબતે જે કાંઈ પરવાનગી આપતા સમયે સુરત મહાનગર પાલીકાએ તથા સરકારીશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડવામાં આવશે તેનું પાલન પહેલાપક્ષનાએ સદરહુ મિલ્કત ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે.

પહેલાપક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મિલકત તથા મજકુર યોજના અંગેના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજાપક્ષના મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. નું પુર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર આર્કીટેક કનેથી પ્રાપ્ત કરશે.

(())

પહેલાપક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ “આધારશીલા બંગ્લોઝ”માં આવેલ પ્લોટ નં. ની ફાળવણી કરવા માટે બીજાપક્ષનાને અરજી કરી છે અને તેના આધારે બીજાપક્ષનાએ તારીખ ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી પ્લોટ નં. નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર “આધારશીલા બંગ્લોઝ”માં પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા ચો.મી. છે અને પહેલાપક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, જેથી ક્ષેત્રફળ ગણવાની પદ્ધતિ અંગે પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદખાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

-: શરતો :-

(૧-એ) બીજાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ટ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. હમો બીજાપક્ષનાએ કરી આપવાનું રહેશે.

(૧-બી) “આધારશીલા બંગ્લોઝ” ના પ્લોટ નં. કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયાચો.મી. છે અને તે પહેલાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ અને બીજાપક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ટ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. વિગેરે ફેસેલીટીનો સમાવેશ થયેલ છે.

સદર સોદાના બાના પેટે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને નીચે મુજબની વિગત રકમ ચુકવી આપેલ છે.

બાના પેટે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આપેલ રકમ

સબબ, ઉપરની વિગતે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને બાનાની રકમ રૂ./-અંકે રૂપિયા પુરા ચેક દ્વારા ચુકવી આપ્યા છે, પહેલાપક્ષનાએ ચેક પાસ થયેથી આપેલ બાનાની રકમ રૂ./- અંકે રૂપિયા

(())

..... પુરા મળ્યા બદલની બીજાપક્ષના આ લેખિત પાકી પહોંચ, પાવતી રસીદ સ્વીકારે છે.

(૧-સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલાં રૂા અંકે રૂપીયાપુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહીં) પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને બુકિંગ કરાવતા સમયે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાને બીજાપક્ષના દ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાના રહેશે તે સાથે તમો પહેલાપક્ષના સહમત થાય છે, પરંતુ બીજાપક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે,

(I) રૂા અંકે રૂપીયાપુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન સમયે માંગણી કરવાની રહેશે

(II) કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ પ્રોજેક્ટની કંપાઉન્ડ વોલનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(III) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા થી વધુ નહીં તેવી રકમ પ્રોજેક્ટના રોડ, રસ્તા, ગેટ વિગેરે બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવાના રહેશે,

(IV) બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પ્રોજેક્ટનું ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યેથી અથવા પ્લોટનો કબજો પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે

(૧-ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ, આઈ.સી.ના નાણાં બીજાપક્ષનાને ભરી દેવાના છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસના નાણાં, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કલોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક વિગેરેના ચાર્જીસ તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલાપક્ષનાએ અલગથી બીજાપક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલાં ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧-ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી.

(૧-એફ) “આધારશીલા બંગ્લોઝ” ની યોજનાના પ્લોટ નં.નો મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનો એરીયાચો.મી. છે અને આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં જો તે એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય તો તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ એક બીજાપક્ષકારોને કોઈ જ નાણાકીય અવેજની

(())

લેતી દેતી કરવાની નથી. તરંતુ તેથી વધારે વધ-ઘટ થાય તો વેચાણ અવેજની રકમને ધ્યાને લઈ ૧ (એક) ચો.મી. મુજબની કિંમત નક્કી કરવાની રહેશે અને તેવી રીતે નક્કી કરેલ ૧ (એક) ચો.મી. રકમ મુજબની ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી બીજાપક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે તેવી જ રીતે એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા તમો પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજાપક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલાપક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨-૧) “આધારશીલા બંગ્લોઝ” નો પ્લાન મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલાપક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને તેમજ બાંધકામ અંગેનો પ્લાન ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજૂર કરાવી પહેલાપક્ષના બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તમો પહેલાપક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા તો આર્કિટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત થયા છો.

(૨-૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ, મર્યાદામાં પરિચોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. પુર્ણ થયાનું જરૂરી આર્કિટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું છે અને તે રાસુકી સવિધાઓનો કબજો પહેલાપક્ષનાના તથા અન્ય હોલ્ડરોને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલાપક્ષનાએ પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજાપક્ષનાને નિયમ સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્યવયેની જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૮૦૯૪ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે, ડ્રાફ્ટ ટી.પી. નં. ૬૯ (ડીડોલી-ગોડાદરા) અને ફા.પ્લોટ નં. ૧૨૭ લાગુ પડેલ છે તથા ફાયનલ પ્લોટ મુજબ સુમારે ૫૬૬૫ ચો.મી. છે, તે જગ્યામાં સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજૂર

(())

કરેલ છે. જેથી હમો બીજાપક્ષના પ્રમોટર મજકુર સંપૂર્ણ જમીન અંગેના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હમારી કને અબાધિત રાખવામાં આવેલ નથી.

(૪-૧) બીજાપક્ષના ઉક્ત પરિયોજનાની સમયમર્યાદામાં બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ, મર્યાદામાં પરિયોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. પુર્ણ કરવા તથા તેનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજાપક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી તેવી સુવિધાઓનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ % ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલાપક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬ % ના દરે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪-૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલાપક્ષના કસુર કરે તો આ કરારનાં ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજાપક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને પહેલાપક્ષના બાકી રહેતા અવેજના નાણાંની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે તો બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (પહેલાપક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલાપક્ષનાના ભાગે આગતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સામવેશ થાય છે.) પરંતુ બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકક્સ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ મા પહેલાપક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકવાની રહેશે અને જો પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજાપક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજાપક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજાપક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ

(())

મળેથી આ કરારના પહેલાપક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે, પરંતુ પહેલાપક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજાપક્ષનાને આ કરારના કારણે થયેલ નુકશાની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે, ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજાપક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

- (૫) મજકુર “આધારશીલા બંગ્લોઝ” યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. બાબતેની વિગતો આ સાથે થી સાથે જોડેલ છે.
- (૬) બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. વિગેરે તમામ તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે પહેલા પુર્ણ કરી દેવાનું છે, બીજાપક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર આવી સુવિધાના ડેવલોપમેન્ટ કરવાના વિલંબ કરે તો અને પહેલાપક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ અને વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

અન્ય કારણોના લીધે કબજા અંગે વિલંબ :- (DELAY OF POSSESSION DUE TO OTHER CIRCUMSTANCES)

પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને પ્લોટ સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૬ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ટીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજાપક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકદાર બનશે.

- (એ) ચુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભૂંકપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે..

(())

- (બી) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, શહેર વિકાસ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું કરવાથી
- (સી) બીજાપક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે
- (ડી) ટાઈટલ ક્લિયર રીપોર્ટ હોવા છતાં જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ગ્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડેવલોપમેન્ટ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- (ઈ) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે
- (એફ) પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદ્દઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે ડેવલોપમેન્ટ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

(૭-૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત જાણ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે, પહેલાપક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજાપક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, આપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલાપક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે.

- (૭-૨) તમોને વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કતએ ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે વેચાણથી આપેલ હોય જેથી સદરહુ મિલ્કતમાં તમો પહેલાપક્ષનાએ તમારા ખર્ચ સરકારી ધારા-ધોરણ મુજબથી મંજૂર મેળવી બાંધકામ કરવાનું હોવાથી તે મિલ્કતમાં રહેણાંક/વપરાશ બાબતેના આર્કીટેક સર્ટીફિકેટ તમોએ મેળવી લેવાના રહેશે,

(())

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત બાબતે પહેલાપક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાપક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭-૩) પહેલાપક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ ૭-૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલાપક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે, કોઈ કારણોસર પહેલાપક્ષના પેરા ૭-૨ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭-૪) પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપરત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલાપક્ષના બીજાપક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ હોય તો બીજાપક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો પહેલાપક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજાપક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલાપક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલાપક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૭-૫) કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન :-

(())

- (૭-૫.૧) જો પહેલાપક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઈપણ હોલ્ડર દ્વારા આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે તેવી સુવિધા કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.
- (૭-૫.૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓનો જેવી કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલાપક્ષનાના કારણે આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- (૭-૫.૩) કબજો લેતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ મિલ્કતનું તથા કોમન સુવિધાની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તેમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજાપક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
- (૮) પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રહેલાંક હેતુસરનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેલાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે તેમાં રહેલાંક સિવાય અન્ય કોઈ વેપારીક કે ઔદ્યોગિક હેતુ માટેનું બાંધકામ કે ઉપયોગ કરવાનો નથી તથા જે મિલકત વાણીજ્ય હેતુ માટે હોય તેનો ઉપયોગ વાણીજ્ય હેતુમાટે કરવાનો રહેશે, જે હેતુ સિવાયનો ઉપયોગ કે બાંધકામ કરવાનો નથી કે કોઈપણ પ્રકારના માલસામાન, વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય તે રાખવાના નથી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણ પણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.
- (૯) તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકત “આધારશીલા બંગ્લોઝ” ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત છે અને મજકુર સાથે રાસુકી

(())

સુવિધાઓ તથા રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનમાં આવતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની વહેંચણી પણ તમોને આ કરારથી કરી આપેલ છે. તેવા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાને અલગ કરવાની માંગણી તમો પહેલાપક્ષનાએ ક્યારેય કરવા-કરાવવાના નથી તેમજ મજકુર યોજનામાં આવેલ રાસુકી સગવડોની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે તમો પહેલાપક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળી જો કોઈ સોસાયટી, મંડળની રચના કરવાની થાય તો તેવી તમામ રચનાઓ તમો પહેલાપક્ષના તથા અન્ય હોલ્ડરોએ ભેગા મળી બનાવવાની રહેશે અને તેમાં પહેલાપક્ષનાએ ફરજિયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેવા સોસાયટી કે મંડળ દ્વારા જે કાંઈ નીતી નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું તમો પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે જે કાંઈ ભાગે પડતા નાણાં ચૂકવવાના થાય તે તમો પહેલાપક્ષનાએ ચૂકવવાના રહેશે.

(૯-૧) મજકુર યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી તૈયાર થયા બાદ કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચે, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો પગાર, તેમાં ભાગે આવતો હિસ્સો તમો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજાપક્ષનાને ચૂકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલાપક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને પ્રમોટર તરીકે નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ના ભાગે પડતો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજના સંબંધો સોસાયટીની કે મંડળીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનયમો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે વિગેરે બાબતે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા વકીલશ્રીને જે ફી ચૂકવવાની થાય તે તમામ રકમમાં તમો પહેલાપક્ષનાએ તથા અન્ય હોલ્ડરોએ ભોગવવાની રહેશે.

(૧૨) બીજાપક્ષના દ્વારા કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચૂકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલાપક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભોગવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી:-

(())

- (૧૩-૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજાપક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજાપક્ષના ધરાવે છે.
- (૧૩-૨) બીજાપક્ષના પરિયોજના બાબતે અને તેમાં આવેલ મિલકતના વેચાણ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે.
- (૧૩-૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખ અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.
- (૧૩-૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના ઉપર કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
- (૧૩-૫) પરિયોજનાની જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકાની તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે.
- (૧૩-૬) બીજાપક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજાપક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલાપક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.
- (૧૩-૭) બીજાપક્ષનાએ આ પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલાપક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- (૧૩-૮) બીજાપક્ષના ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલાપક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- (૧૩-૯) બીજાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દશે, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.
- (૧૩-૧૦) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજન અંગે બીજાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત

(())

મહાનગર પાલિકા તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજાપક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજેક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે :-

(૧૪-૧) પહેલાપક્ષનાને સદરહું ખુલ્લા પ્લોટની મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તેના ઉપર તમામ ખર્ચ સરકારી ધારા-દોરણ મુજબની મંજુરી મેળવી રહેલાંકના હેતુસરનું બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું રહેશે.

(૧૪-૨) આર.સી.સી. રોડ-રસ્તા, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન અને સી.ઓ.પી. ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને તેનો ઉપયોગ પહેલાપક્ષના “આધારશીલા બંગ્લોઝ” ના હોલ્ડરો ભેગા બનાવેલ હોય તેવા નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં.

(૧૪-૩) પહેલાપક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલાપક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલાપક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પછે જતા રહેશે.

(૧૪-૪) પહેલાપક્ષના દ્વારા રાસુકી સગવડોમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલ ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી.

(૧૪-૫) પહેલાપક્ષનાએ મજકુર “આધારશીલા બંગ્લોઝ” યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ-વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેવી નહીં જેથી કરીને યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય નહીં.

(૧૪-૬) બીજાપક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાએ મજકુર તેઓને વેચાણથી આપેલ મિલકત સુધી વિજળી તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(())

(૧૪-૭) આ કરાર હેઠળ બીજાપક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ગ્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

(૧૪-૮) “આધારશીલા બંગ્લોઝ” ના નામની યોજનાની સાથે જોડાણ ભાગો, કમ્પાઉન્ડ વોલ, ડ્રેનેજ લાઈન, તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈન, રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. જમીનની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે પહેલાપક્ષના અન્ય હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળી સોસાયટી, મંડળની રચના કરશે અને તેમાં ફરજિયાત સભ્ય બનશે અને તેવા સોસાયટી કે મંડળી દ્વારા જે કાંઈ નીતી-નિયમો, ઠરાવો બનાવવામાં આવે તેનું પહેલા પાલન કરવાનું તેમજ તેની જાળવણી અને મેઈન્ટેનન્સ બાબતે જે કાંઈ ભાગે પડતા નાણાં ચુકવવાના થાય તે પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાનાં રહેશે.

(૧૫) હમો પ્રમોટર “આધારશીલા બંગ્લોઝ” ના નામથી રહેણાંકના હેતુસર ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે, જેથી તમો કનેથી કોઈ જ મેઈન્ટેનન્સ પેટે કોઈ થાપણ કે એડવાન્સ રકમ મેળવેલ નથી કે મેળવવાની રહેતી નથી.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત “આધારશીલા બંગ્લોઝ”ના કોઈ ભાગમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલાપક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તેની સાથે જ રાસુકી સગવડો, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા વિગેરેમાં જે કાંઈ વણ-વહેંચાયેલ ભાગે પડતો આપવાનો થતો હતો તે પણ બીન અવેજી લખી આપેલ છે. જેથી તેવી રાસુકા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની સગવડો કે તેના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને લખી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો ગીરો ઉત્પન્ન કરાવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) બીજાપક્ષના ગીરો મુકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.

બીજાપક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ તમોને વેચાણથી આપેલ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજા, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજા બીજાપક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં

(())

બીજાપક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહુ મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :-

બીજાપક્ષના આ કરાર પહેલાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલાપક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરે પુરી રકમ સહિત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને પોતાની સહિ સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યાથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજાપક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષના સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજાપક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજાપક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજાપક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યાથી પહેલાપક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો બીજાપક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદરએ ચુક સુધારી ન લે તો પહેલાપક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલાપક્ષના સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજાપક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલાપક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે પહેલાપક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલાપક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે, આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર :-

(())

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે.

(૨૦) સુધારા કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલાપક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિચોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ ફરજો/હેતુઓ/ઈન્વેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલાપક્ષનાને તથા પહેલાપક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંમત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલાપક્ષનાએ પરિચોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે, ત્યાં તેની ગણતરી પરિચોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનિટોના મંજૂર પ્લાન મુજબના એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરી :-

(())

બંને પક્ષનાએ આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ :-

આ કરાર બીજાપક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં મારફત બીજાપક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલ ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) પહેલાપક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજાપક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બચાવવાની થતી નોટીશ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે રજુ.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીશ તેમજ પત્રવ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ એક-બીજાને રજુ.પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બન્ને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઓ :-

પહેલાપક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગમાં બીજાપક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીશ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલાપક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલાપક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

(())

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો Real Estate (Regulation and Development) Act-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓ, અર્થઘટનનો અમલ કરવાનો રહેશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

-:: પરિશિષ્ટ નં.- ૧ ::-

પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટી હાલ ઉદ્યોગના ગામ **મોજે ડીડોલીના** રે.સ.નં. ૧૫, **પ્લોટ નં. ૧૭** થી નોંધાયેલી જમીન જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ૨-૮૫-૩૦ ચો.મી. જમીન કે જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ગોડાદરા-ડીડોલી)** લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૬/એ તથા ૫૬/બી ફાળવવામાં આવેલ છે, જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૬/એ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૮૫૨૦.૦૦ ચો.મી. છે જે ફાઇનલ પ્લોટમાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૩/૨** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ **૪૮૩૬.૦૬ ચો.મી.** છે, તે બિનખેતી જમીનને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની મિલકત, જેની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :- લાગુ પ્લોટ નં. ૩૩/બી-૧, ૩૩/બી-૨ તથા ૩૩/બી-૩ વાળી જમીન

પશ્ચિમ :- લાગુ ફા. પ્લોટ નં ૫૬/એ પૈ ૩/૧ તથા ૫૬/એ પૈ ૧ તથા ૨ વાળી જમીન,

(())

ઉત્તર :- લાગુ ૨૪.૦૦ મીટર ટી.પી.રોડ,
દક્ષિણ :- લાગુ પ્લોટ નં. ૧૧૨ વાળી જમીન

-:: પરિશિષ્ટ નં.- ૨ ::-

વેચાણ કરેલી મિલકતની વિગત

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટી હાલ ઉધનાના ગામ **મોજે ડીડોલીના** રે.સ.નં. ૧૫, **પ્લોટ નં. ૧૭** થી નોંધાયેલી જમીન જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ છે. આરે. ૨-૮૫-૩૦ ચો.મી. જમીન કે જેને **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ગોડાદરા-ડીડોલી)** લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૬/એ તથા ૫૬/બી ફાળવવામાં આવેલ છે, જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૬/એ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૮૫૨૦.૦૦ ચો.મી. છે જે ફાઇનલ પ્લોટમાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૩/૨** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ **૪૮૩૬.૦૬ ચો.મી** વાળી જમીન પર **“આધારશીલા બંગ્લોઝ”** ના નામથી ચોજનાનું આયોજન કરેલ છે. આ ચોજનામાં આયોજીત આકાશી ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં..... વાળી મિલકત, કે જેનું ક્ષેત્રફળચો.મી. વાળી મિલકત, તે લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહાર ના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત કુલે દરોબસ્ત. જેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે,

પુર્વ :- લાગુ
પશ્ચિમે :- લાગુ
ઉત્તરે :- લાગુ
દક્ષિણે :- લાગુ

એથી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અકકલ, હોશિયારીમાં, મનની સ્વસ્થ હાલતમાં, કોઈની કોઈપણ જાતની દાબ-દબાણ વગર, વાંચી વંચાવી, સમજી, સંભાળી, વિચારીને કરેલ છે, જે આપણા પક્ષકારોને તથા આપણા પક્ષકારોના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

x-----

x-----

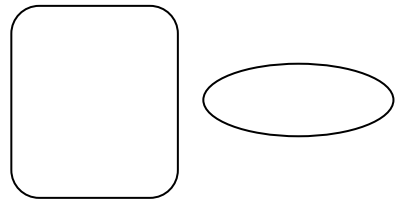
(())

x-----

નોંધણી અધિનિયમની કલમ -૩૨ (એ) મુજબ ફરજિયાત પક્ષકારોના ફોટા લગાવી સહી તથા ડાબા હાથનાં અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી.....

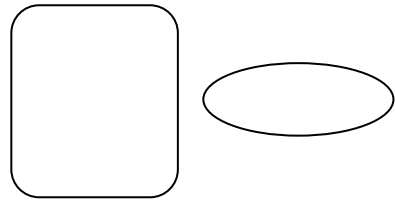
આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના:-

૧.



x-----

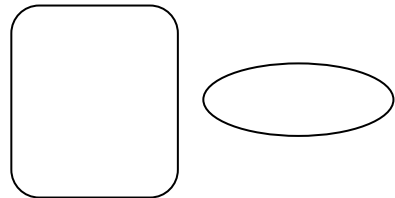
૨.



x-----

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના:-

મે. “સમતા” નામની એક ભાગીદારી પેઢી વતિ અને તરફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.. ભાવેશભાઈ વિનુભાઈ ગજેરા



x-----

(())