કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

(RERA NO...)

આજ રોજ તારીખ..

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી યાને વેચાણ રાખનાર :-

૧,

ઉ.આ.વ. :- ધંધો:-
રહેવાસી:-

Pan No.:-

((જેમને અહીયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં **પહેલા પક્ષના** અને / અગર / અથવા **તમો** અને / અગર / અથવા **વેચાણ રાખનાર** અને / અગર / અથવા **લખાવી લેનાર** અને / અગર / અથવા **એલોટી** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થ / પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અને / અગર / અથવા અર્થની વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એકિઝક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થશે.))

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

જોગ લી....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રયોજક યાને વેચાણ આપનાર :-

❖ **સાલાસર ઈન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**

ઠેકાણુ:- બ્લોક નં. ૧૭૪, સર્વે નં. ૧૯૪, એફ.પી. નં. ૪૭, ટી.પી. નં. ૩૮, સન સત્વમ, ૩૦૦ ફુટ રીંગ રોડ, એસ.એમ.સી. પાણીની ટાંકી પાસે, ન્યુ કતારગામ, વરીયાવ, સુરત-૩૯૪ ૫૨૦ ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે........

Pan No.:- A F B F S 4 9 2 5 E

- **હર્ષવર્ધન હિરાલાલ હાડકિયા,**

ઉ.આ.વ.:- ૩૧, ધંધો:- ખેતી તથા વેપાર,
રહેવાસી:- બ્લોક નં. ૧૭૪, સર્વે નં. ૧૯૪, એફ.પી. નં. ૪૭, ટી.પી. નં. ૩૮, સન સત્વમ, ૩૦૦ ફુટ રીંગ રોડ, એસ.એમ.સી. પાણીની ટાંકી પાસે, ન્યુ કતારગામ, વરીયાવ, સુરત

((જેમને અહીયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં **બીજા પક્ષના** અને / અગર / અથવા **અમો/હમો** અને / અગર / અથવા **વેચાણ આપનાર** અને / અગર / અથવા **લખી આપનાર** અને / અગર / અથવા **પ્રમોટર** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થ / પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અને / અગર / અથવા અર્થની વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એકિઝકયુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થશે.))

(ક) મજકુર તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદરહુ જમીન/મિલકત ના ટાઇટલ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કિટેબલ છે, જેનો ઇતિહાસ એવો છે કે :-

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા ચોર્યાસી, હાલ તાલુકા સુરતસીટી, શહેર સુરતના મોજે વરીયાવના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪ થી નોંધાયેલી જમીનના મુળ માલિક તરીકે સુલેમાન જીવા ગુજરી જતાં તેમના વારસ છોકરા ઇસ્માઇલ સુલેમાન જીવાની ચાલી આવેલ અને રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે સદરહુ જમીનના માલિક તરીકે સુલેમાન જીવાનું નામ ચાલી આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૬૩૫ થી તા. ૨૦/૧૧/૧૯૫૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં મામલતદારશ્રીના તા. ૨૪/૧૧/૧૯૫૩ ના હુકમથી સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે અબ્દુલ લતીફ ગની મીયા હોવાથી તેમનું નામ સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે દાખલ કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૮૫૩ થી તા. ૦૧/૦૧/૧૯૫૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના જ.મા. ઇસ્માઇલ સુલેમાન જીવા તા. ૦૬/૧૨/૧૯૪૯ ના રોજ ગુજરી જતાં વારસાઇ પત્રકે બતાવ્યા મુજબના ૧ થી ૧૦ વારસોના નામો દાખલ કર્યા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૩૫૩ થી તા. ૨૪/૦૪/૧૯૫૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૦૫/૦૬/૧૯૫૮ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં એક અબ્દુલ લતીફ ગનીમીયા ગણોતીયા તરીકે ચાલી આવેલ. મજકુર ગણોતીયાએ ગણોતધારાની કલમ-૩૨ (ગ) હેઠળની કાર્યવાહી કરતાં મહે. સાહેબશ્રીની હુકમ નં. ૨૭૧૬ થી તા. ૨૦/૦૭/૧૯૬૩ ના રોજથી મજકુર ગણોતીયાને સદરહુ જમીન વેચાણ આપવાનું ઠરાવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૨૦૪૧ થી તા. ૧૮/૦૩/૧૯૬૫ ના રોજ કરવામાં

આવેલ; જે નોંધ તા. ૧૭/૦૮/૧૯૬૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં હજીરા બ્રાંચ નહેરના કામે દુરસ્તી પત્રક નં. ૯૬, તા. ૦૨/૦૩/૧૯૬૮ થી દુરસ્તી આવતાં. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૨૫૭૫ થી તા. ૧૫/૦૫/૧૯૬૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર ગણોતીયાએ મજકુર મહે. મામલતદારશ્રીના હુકમ મુજબ નક્કી થયેલી પુરેપુરી રકમ ભરપાઇ કરતાં મહે. મામલતદાર સાહેબશ્રીના હુકમ નં. ૯.ટે. / ૨૭૧ / એમ. ચોર્યાસીથી ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ. તે રીતે, મજકુર ગણોતીયા અબ્દુલ લતીફ ગનીમીયા સદરહુ જમીનના ખરીદનાર થયેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૩૧૭૨ થી તા. ૨૮/૦૪/૧૯૭૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૩૧/૦૫/૧૯૭૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે અબ્દુલ લતીફ ગનીમીયા ચાલી આવેલા. જેઓનું તા. ૧૭/૦૨/૧૯૭૬ ના રોજ ગુજરી જવાથી મર્હુમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદરો તરીકે અબ્દુલ ગની અબ્દુલ લતીફ વિગેરે ૧૦ વારસદારો ચાલી આવેલા હતાં. જેઓ તમામ પૈકી સદરહુ જમીનમાં મરનાર અબ્દુલ લતીફ ગનીમીયાના દીકરા અબ્દુલ ગની અબ્દુલ લતીફ સૈયદનું નામ વારસાઇ હક્કે રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ અને મજકુર અબ્દુલ ગની અબ્દુલ લતીફ સિવાય ઉપરોકત તમામ વારસદારોએ અબ્દુલ ગની અબ્દુલ લતીફ સૈયદના લાભમાં સંમતિદર્શક જવાબ આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૩૮૩૧ થી તા. ૦૭/૧૧/૧૯૭૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, એકત્રીકરણ યોજના અમલીકરણ બાબતે મહેરબાન સેટલમેન્ટ અને જમીન રેકર્ડ નિયામક ગુજરાત રાજય અમદાવાદના હુ.નં.સેટલમેન્ટ કમીશ્નર અને જમીન રેકર્ડઝ નિયામક ગુજરાત રાજય અમદાવાદની કચેરી અમદાવાદ તા. ૧૨/૦૮/૧૯૭૦ ના હુકમ આધારે એકત્રીકરણ યોજના પ્રમાણે ડી.સ.ચો.મી. તથા ગામનું રેકર્ડ સુધારવા માટે તથા સરકારશ્રીના રી. ખાતાના ઠરાવ નંબર ૭૫૧૯/૨૪ તારીખ ૧૦/૧૨/૧૯૨૬ તથા લે.રે.રૂલ ૧૬ અનુસાર સરકારશ્રીના હુકમોને આધિન રહી તથા મહે. મદદનીશ એકત્રી અધિકારી શ્રી સુરતના નં. હા. મા કે.જે.સી. તા. ૦૮/૦૬/૧૯૮૨ ની ગામે નોંધ કરવાનું તથા મહે. મા.સાહેબ ચોર્યાસી ના હુકમ નંબર કે.જે.સી. / વશી / ૨૩૪૪ / ૮૨ સુરત તારીખ ૩૦/૧૨/૧૯૮૨ આધારે ગામે જરૂરી રેકર્ડ લખી સુધારા વધારા કરવાનુ સદરહુ હુકમ આધારે સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪ વાળી જમીનને બ્લોક નં. ૧૭૪ આપવામાં આવેલ. જે એકત્રીકરણ અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૪૩૩૦ થી તા. ૦૯/૦૯/૧૯૮૩ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૯/૧૧/૧૯૮૩ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મહે. વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી સાહેબશ્રી શાખા નં. ૧, સુરતના હુકમ નં. એલ.એ.કયુ./૧ વરીયાવ / ૨૪ / ૮૯ ના આધારે કન્સ્ટ્રકટીગ વરીયાવ-કઠોર રોડ જોઇનીગ નેશનલ હાઇવે નં. ૮, મોજે વરીયાવ ગામે જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ. જે બાબતે રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૪ વાળી જમીનમાંથી હે. ૦-૦૦-૪૮ ચો.મીટર જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૬૦૫૦ થી તા. ૦૭/૦૩/૧૯૯૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા અને નિયમન અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ ૪ (૧) હેઠળ સુરત શહેરી સંકુલ હેઠળ કેસ ચાલતા મહે. સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલેકટર સુરતના હુકમ નં. યુ.એલ.સી. ૬(૧) ૬ /૧૦૦૮ / વરીયાવ / યુ.૫ સુરત; તા. ૧૬/૧૦/૧૯૯૬ થી બ્લોક નં. ૧૭૪, ક્ષેત્રફળ ૬૧૧૦ ચો.મીટર જમીન ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૦૫૩૯ થી તા. ૨૪/૧૦/૧૯૯૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

૧૮/૦૬/૧૯૯૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે અગાઉ શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા હેઠળ કેસ ચાલી જતાં મહે. સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ ક્રમાંક - યુ.એલ.સી. ૬ (૧) કેસ નં. ... વરીયાવ - યુ.૫ થી તા. ૧૬/૧૧/૧૯૯૪ ના હુકમ મુજબ સદરહુ ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલ, સદર હુકમ સામે અરજદારશ્રીએ અપીલ કરતા કેસ ફરીથી રીમાન્ડ થતા નવેસરથી કેસ ચાલી જતાં અને મહે. સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલેકટરશ્રી સુરત હુકમ નં. ૬ (૧) / વશી. ૯૮ સુરત; તા. ૧૨/૧૧/૧૯૯૮ ના હુકમ મુજબ સદરહુ જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવતી હોય જે મુજબ જમીન માલિક રાખવા પાત્ર જમીન કરતાં વધુ જમીન ધારણ કરતાં નથી. જેથી ફોર્મ નં. ૧ દફતરે કરવા તથા કલમ-૮ (૩) હેઠળ આપેલ નોટીસ પરત ખેચવા અંગેના હુકમની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૧૧૯૮ થી તા. ૧૪/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં ટુકડા તરીકે નોંધાયેલ, સદરહુ ટુકડાની નોંધ કમી કરવા અંગે કાર્યપાલક ઇજનેર, કાકરાપાર જમણાં કાંઠાનહેર વિભાગ જા.નં. કાજકાનવિ / પીબી-૪ / કમાન્ડ વિસ્તાર / વશી / ૧૨૦૬; તા. ૦૫/૦૪/૨૦૦૫ ના પ્રમાણપત્ર આધારે બીજા હક્કમાં થયેલ ટુકડાની નોંધ કમી કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૨૦૭૧ થી તા. ૨૦/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૯/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન નવી શરતની ચાલી આવેલ, આથી તેને જુની શરતમાં ખેતીના હેતુ માટે વેચાણ કરવા માટે મજકુર જમીનના માલિકે મહે. નાયબ કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતના રૂબરૂ તા. ૩૦/૦૯/૨૦૦૩ ના રોજ અરજી કરેલ, જે અરજી અનુસંધાને મહે. નાયબ કલેકટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. નશજ / વહટ / રજી. નં. ૭૬ / ૦૩ વશી / ૩૫૯ / ૦૪ સે.તુ. ૪૧, તા. ૨૫/૦૨/૨૦૦૫ ના રોજથી જરૂરી હુકમ કરેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૨૦૭૭ થી તા. ૨૦/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૮/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે અબ્દુલ ગની અબ્દુલ લતીફ સૈયદ પાસેથી ચંદ્રિકાબેન ઉમેદસિંહ ગોહીલે સદરહુ જમીન વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૨૪૯ થી તા. ૨૮/૦૨/૨૦૦૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થઇને નોંધાયેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચનાર અબ્દુલ ગની અબ્દુલ લતીફ સૈયદ સાથે તેમના પિતાશ્રી અબ્દુલ લતીફ સૈયદના તમામ વારસદારોએ સહી-સંમતિ આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૨૦૯૦ થી તા. ૨૯/૦૬/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૦૭/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ચંદ્રિકાબેન ઉમેદસિંહ ગોહીલ ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન (૧) દામજીભાઇ ખીમજીભાઇ, (૨) શિવલાલભાઇ નાથાભાઇ પાંભરે વેચાણથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૧૩૯૮ થી તા. ૨૯/૧૦/૨૦૦૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થઇને નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૨૨૦૯ થી તા. ૦૭/૦૧/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૧૪/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ પ્રાદેશીક ફેરફાર મુજબ વરીયાવ ગામ નિકાલની નોંધ મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતના પત્ર નંબર : (જે) બખ / તપસ / વશી / ૪૮૯૭ / ૦૬ તા. ૧૯/૧૦/૨૦૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નં.: કેવી / ૨૬ / એસએમએન / ૯૦૨૦૦૬ / ૪૧૦ / પી તા. ૧૪/૦૨/૨૦૦૬ તથા જાહેરનામા નં.: કેવી / ૨૧૨ / ૦૬ / એસએમએન / ૯૦૨૦૦૬ / ૪૧૦ /

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

પી તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૬ થી આઠ નગર પાલિકા તથા ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ છે. આ સુરત મહાનગરપાલિકાની હદનું વિસ્તરણ થવાથી ચોર્યાસી તાલુકાના વરીયાવ ગામનો સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવા પ્રાદેશીક ફેરફાર કરવાની સુચના મુજબ નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૨૪૦૯ થી તા. ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ મોજે વરીયાવ ગામની જમીન મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતના પત્ર નં. (જે) બખ / તપસ / વશી / ૪૮૯૭ / ૦૬ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નં. : કેવી / ૨૧૨ / ૨૦૦૬ / એસ.એમ.એન / ૯૦૨૦૦૬ / ૪૧૦ / પી તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૬ થી સતાવીસ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ છે. આમ સુરત મહાનગર પાલિકાની હદનનું વિસ્તરણ થવાથી ચોર્યાસી તાલુકાના વરીયાવ ગામની સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવા પ્રાદેશીક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૨૪૧૦ થી તા. ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૭/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) દામજીભાઇ ખીમજીભાઇ, (૨) શિવલાલભાઇ નાથાભાઇ પાંભર ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન (૧) મધુભાઇ સવજીભાઇ પડસાળા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૨) જતીનકુમાર બાબુભાઇ પરસાળા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૩) ભુપતકુમાર દેવરાજભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૪) નરેશકુમાર દેવરાજભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૫) નટુભાઇ ખોડાભાઇ વિરડીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૬) જીતેન્દ્ર લાભુભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૭) રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૮) ધનજીભાઇ લાલજીભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે) નાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૫૯૩૪ થી તા. ૨૧/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૩૧૪૮ થી તા. ૩૧/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૨/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે ડી.આઇ.એલ.આર., સુરતના હુકમ નં. કે.જે.પી. એસ.આર. / ૭૬ / ૨૦૧૪-૧૫, તા. ૨૨/૧૨/૨૦૧૪ થી દુરસ્તી પત્રક નં. ૩૯ ના હુકમ મુજબ સદરહુ જમીન પૈકી ૪૮ ચો.મીટર જમીનનું સંપાદન થતાં સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭,૬૧૦ ચો.મીટર, આકાર રૂા. ૧૨.૩૮ પૈસાને બદલે સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭,૫૬૨ ચો.મીટર, આકાર રૂા. ૧૨.૩૦ પૈસા થયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૪૩૩૪ થી તા. ૦૩/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૧૩/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) મધુભાઇ સવજીભાઇ પડસાળા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૨) જતીનકુમાર બાબુભાઇ પરસાળા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૩) ભુપતકુમાર દેવરાજભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૪) નરેશકુમાર દેવરાજભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૫) નટુભાઇ ખોડાભાઇ વિરડીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૬) જીતેન્દ્ર લાભુભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૭) રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૮) ધનજીભાઇ લાલજીભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે) ચાલી આવેલા. જે પૈકી (૧) મધુભાઇ સવજીભાઇ પડસાળા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૨) જતીનકુમાર બાબુભાઇ પરસાળા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૩) ભુપતકુમાર દેવરાજભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૪) નરેશકુમાર દેવરાજભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૫) નટુભાઇ ખોડાભાઇ વિરડીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે) જેઓનો રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪, બ્લોક નં. ૧૭૪ થી નોંધાયેલ ૭,૫૬૨ ચો.મીટર જમીન પૈકી ૬૨.૫૦ ટકા વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની ૪૭૨૬.૨૫ ચો.મીટર વાળો હિસ્સો તેઓની પાસેથી (૧) મોહીત ધનજીભાઇ કળથીયા તથા (૨) વિવેક ધનજીભાઇ કળથીયાએ વેચાણ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૩૧ થી તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૪૪૭૩ થી તા. ૨૧/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૪/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) જીતેન્દ્ર લાભુભાઇ મેરૂલીયા (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૨) રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), (૩) ધનજીભાઇ લાલજીભાઇ પટેલ (૧૨.૫૦ ટકા હિસ્સે), જેનો ૩૬.૫૦ ટકા હિસ્સો તથા (૧) મોહીત ધનજીભાઇ કળથીયા તથા (૨) વિવેક ધનજીભાઇ કળથીયાનો હિસ્સો ૬૩.૫૦ ટકા હિસ્સો ચાલી આવેલા. જે પૈકી રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલના કુલ-મુખત્યાર તરીકે રોશનભાઇ રસીકભાઇ પટેલનાએ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪, જેનો બ્લોક નં. ૧૭૪ ના ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૬૨ ચો.મીટર પૈકી તેમના ભાગની વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૪૫.૨૫ ચો.મીટર બિનખેતી પ્રિમીયમને પાત્રવાળી જુની શરતની જમીનના માલિક રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલના કુલ-મુખત્યાર તરીકે રોશનભાઇ રસીકભાઇ પટેલ પાસેથી સદરહુ જમીન વિવેક ધનજીભાઇ કળથીયાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૯૦ થી તા. ૨૪/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૪૬૪૧ થી તા. ૦૭/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૦૨/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદર જમીન બીનખેતી પ્રિમીયમને પાત્રવાળી જુની શરતની ચાલી આવેલ હોવાથી જમીન માલિકોએ જુની શરતમાં હેતુફેર કરવા અરજ કરતાં મહે. કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતના હુકમ નં. ગણત-૪ / રી. રજી. નં. ૧૦૦ / ૧૫ / વશી. ૨૮૮૩ / ૧૬ ઓનલાઇન ફાઇલ નં. ૨૨૫૮૯ થી તા. ૨૩/૦૫/૨૦૧૬ ના હુકમથી મોજે વરીયાવ, તા. અડાજણના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪, જેનો બ્લોક નં. ૧૭૪ વાળી નવી શરતની જમીનને બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે જુની શરતમાં હેતુફેરની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૫૦૧૮ થી તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક (૧) જીતેન્દ્ર લાભુભાઇ મેરૂલીયા, (૨) રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલ, (૩) ધનજીભાઇ લાલજીભાઇ પટેલ, (૪) મોહીત ધનજીભાઇ કળથીયા, (૫) વિવેક ધનજીભાઇ કળથીયાઓએ સદરહુ જમીન બાબતે બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા અરજી કરતાં મહે. કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એ / જમન / તત્કાલ / બિનખેતી / એસ.આર. નં. ૧૨૭ / ૧૬ / આઇ.ડી. નં. ૨૭૩૫૭ / વશી.૭૪૦૦ થી ૭૪૧૪ / ૨૦૧૬; તા. ૨૮/૧૨/૨૦૧૬ થી બિનખેતી અંગેની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૫૨૮૩ થી તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૩/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક (૧) જીતેન્દ્ર લાભુભાઇ મેરૂલીયા, (૨) રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલ, (૩) ધનજીભાઇ લાલજીભાઇ પટેલ, (૪) મોહીત ધનજીભાઇ કળથીયા, (૫) વિવેક ધનજીભાઇ કળથીયા ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ તથા ૪૭ પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬, કે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨,૪૨૧ ચો.મીટર વાળી જમીન (૧) ધર્મેશ મગનભાઇ કોશિયા, (૨) ધવલભાઇ માવજીભાઇ કોશિયા, (૩) દર્શનભાઇ રમેશભાઇ સલીયા, (૪) અમરશીભાઇ હરજીભાઇ જીવાણી, (૫) ભાવિતાબેન ધર્મેશભાઇ બોરડાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૧૦૦ થી તા. ૦૭/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૫૩૦૪ થી તા. ૧૬/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૭/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન સર્વે નં. ૧૯૪, બ્લોક નં. ૧૭૪ ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ તથા ૪૭ પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૭ જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૧૭.૧૫ ચો.મીટર છે. જેના માલિકો (૧) જીતેન્દ્ર લાભુભાઇ મેરૂલીયા, (૨) રસીકભાઇ વશરામભાઇ પટેલ, (૩) ધનજીભાઇ લાલજીભાઇ પટેલ, (૪) મોહીત ધનજીભાઇ કળથીયા, (૫) વિવેક ધનજીભાઇ કળથીયા ચાલી આવેલા. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન જાગૃતિબેન મોહનભાઇ તે સંજયભાઇ કાકડીયાની ધણીયાણીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૫૩૦૬ થી તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૭ નો રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૫૫૦૩ થી તા. ૨૮/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ અરજી, રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ, ઇન્ડેક્ષની નકલ, સોગંદનામાથી ખાત્રી કરી તા. ૦૩/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. આ નોંધ મંજુર કરતી વેળા મંજુર કરનાર અધિકારશ્રીએ શેરો કરેલ કે, કલેકટરશ્રી સુરતના તા. ૨૮/૧૨/૨૦૧૬ ના હુકમ મુજબ એફ.પી. નં. ૪૬ અંગે નોંધ નં. ૧૫૪૦૩, તા. ૧૬/૦૨/૨૦૧૭ માં એફ.પી. નં. ૪૬ ના ક્ષેત્રફળ ઓ.પી. ક્ષેત્રફળ ૩૬૯૫.૨૨ ચો.મીટર એફ.પી. ૨૪૦૫.૮૫ ચો.મીટર પ્રમાણસરના હિસ્સા મુજબ મળવાપાત્ર છે. જેનો સુધારો વાંચવાનો રહેશે તેવી નોંધ કરેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૭ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૫૧૭.૧૫ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે જાગૃતિબેન મોહનભાઇ તે સંજયભાઇ કાકડીયાની ધણીયાણી ચાલી આવેલ. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન શૈલેષભાઇ દયાળભાઇ ગોટીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૮૯૫૩ થી તા. ૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૫૬૨૮ થી તા. ૦૪/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૧૨/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે મહે. મામલતદાર સાહેબ, અડાજણે હુકમ નં. ઇ-ધરા / વરીયાવ / સુધારાહુકમ / વશી / ૧૮, તા. ૨૯/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ હુકમ કરવામાં આવેલ જે હુકમ મુજબ સબબ સદરહુ બ્લોક નં. ૧૭૪ વાળી હે. ૦-૭૫-૬૨ ચો.મીટર વાળી જમીનની ૭/૧૨ માં સત્તાપ્રકાર બીનખેતી પ્રિમીયમને પાત્ર ને બદલે બીનખેતી કરવા આથી સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૫૮૯૯ થી તા. ૨૯/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૧૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે મહે. નાયબ કલેકટર સીટી પ્રાંત સુરતની કોર્ટમાં અબ્દુલ રઉફ અબ્દુલ લતીફ સૈયદ તથા વિગેરેનાએ અપીલ અરજી કરતા, મહે. નાયબ કલેકટર સીટી પ્રાંત સુરતના હુકમ નં. આરટીએસ / અપીલ નં. ૯૮ / ૨૦૧૯; તા. ૨૮/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ કરવામાં આવેલ, જે હુકમ મુજબ વાદીની અપીલ અરજી સ્વીકારવા પાત્ર જણાતી નહોય નામંજુર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૬૪૯૪ થી તા. ૦૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૦/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે મહે. નાયબ કલેકટર સીટી પ્રાંત સુરતની કોર્ટમાં અબ્દુલ રઉફ અબ્દુલ લતીફ સૈયદ તથા વિગેરેએ અપીલ અરજી કરતા, મહે. નાયબ કલેકટર સીટી પ્રાંત સુરતના હુકમ નં. આરટીએસ / અપીલ નં. ૩૩ / ૨૦૨૨; તા. ૨૫/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ હુકમ કરવામાં આવેલ, જે હુકમ મુજબ વાદીની વિલંબ અરજી સ્વીકારવા પાત્ર જણાતી ના હોય આથી કેસ રજીસ્ટરેથી કમી કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૭૮૩૪ થી તા. ૧૨/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૦૫/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ બિનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે શૈલેષભાઇ

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

દાયળભાઇ ગોટી ચાલી આવેલ. તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતસીટી-૪ (કતારગામ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૫૮૦૮; તા. ૦૭/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૮૪૮૧; તા. ૦૧/૦૭/૨૦૨૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (અડાજણ), શહેર સુરત, **મોજે ગામ વરીયાવ** ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪, જેનો **બ્લોક નં. ૧૭૪** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૬૨ ચો.મીટર યાને ૭,૫૬૨ ચો.મીટર વાળી જમીનનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૮ (વરીયાવ)** માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી. નં. ૨૮, જેને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ તથા ૪૭ ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૭** જેનુ ક્ષેત્રફળ **૨૫૧૭.૧૫ ચો.મીટર** વાળી બિનખેતીની જમીનના અમો બીજા પક્ષના માલિક અને મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા છીએ અને સદરહુ જમીનના ટાઇટલ સંપુર્ણ બને છે.

(ગ) સદરહુ જમીનમાં **બીનખેતીનું કૃત્ય** કરવા માટેહુકમ ક્રમાંક નં. એ / જમન / તત્કાલ / બિનખેતી / એસ.આર. નં. ૧૨૭ / ૧૬ / આઇ.ડી. નં. ૨૭૩૫૭ / વશી.૭૪૦૦ થી ૭૪૧૪ / ૨૦૧૬; તા. ૨૮/૧૨/૨૦૧૬ નાં રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૫૨૮૩ થી તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ; જે નોંધ તા. ૨૩/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. જયારે બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ. / ડીપી / નં. ૦૫૦, તા. ૨૮/૦૬/૨૦૨૪ નાં રોજ **વિકાસ પરવાનગી** આપવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મંજુર પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા અન્ય લાગુ થતાં કાનુનનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે આ યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી **રજીસ્ટ્રેશન નંબર** .... થી **તા.** .... નાં રોજ નોધણી કરાવેલ છે, જેની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે.

(ચ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો વિગેરે **આર્કિટેકટ** તથા **સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર** દ્વારા તૈયાર કરાવવામાં આવેલ છે. જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર **સન સત્વમ** નું આયોજન કરેલ છે/કરવામાં આવશે, તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતરનાં ઉતારા વિગેરેની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસીને સંપૂર્ણ સંતોષ વ્યક્ત કરવામાં આવેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત મંજુર થયેલ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતી હુકમ પ્રમાણે પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં પ્રમોટરે નિયમસરનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવાનું રહેશે.

(ટ) એલોટીએ નીચે **શિડ્યુલ**માં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવેલ મિલ્કત ખરીદવા માટે અરજી કરેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ મંજુર પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાં સોસાયટીનાં કોમન રસ્તા, પાર્કિંગ, ટેરેસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

(ઠ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પૃષ્ટિમાં નિવેદન, રજુઆત તથા એક-

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા નીચે જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનાં અમલને આધિન રહીને કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતોને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર મિલ્કત વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-ક માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

બંને પક્ષકારો અરસ-પરસ રજુઆતો તથા અન્ય બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને નીચે મુજબ કબુલ થાય છેઃ-

શરતો

(૧.૧) આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન નીચે **શિડ્યુલ** માં દર્શાવેલ મિલ્કત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. મિલ્કતની વેચાણકિંમતમાં જમીનની કિંમત, સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝનાં ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતું એલોટી પોતાની મિલ્કતમાં વિજ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતાનાં ખર્ચે તેમજ પોતાનાં નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે. જો પ્રમોટરે તે રકમ ચૂકવીને જોડાણ લીધેલ હોય, તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલાં પ્રમોટરને ચૂકવી આપશે.

(૧.૨) મજકુર મિલકતનું ક્ષેત્રફળ **શિડ્યુલ-૨** માં દર્શાવેલ છે. જેની કુલ વેચાણ કિંમત **₹. .... /- અંકે રૂપિયા .... પૂરાં** થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો એલોટી ચૂકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચૂકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) એલોટીએ પ્રમોટરને એડવાન્સ/બ્યાના તરીકે નીચે મુજબની રકમ ચૂકવી આપેલ છેઃ

રકમ ₹	**તારીખ**	**ચેક નંબર**	**બેંકનું નામ**

ઉપરોકત રકમ કુલ વેચાણકિંમતમાં મજરે ગણવાની રહેશે. જયારે બાકી રહેતી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશેઃ

૧. કુલ કિંમતનાં ૩૦% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયાં બાદ ચૂકવવાની રહેશે.

૨. કુલ કિંમતનાં ૪૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ ઇમારતનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૩. ઉપરોકત ક્રમ નંબર-૨ મુજબ પેમેન્ટ પૂર્ણ થયાં બાદ, બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબનાં કાસ્ટીગનાં દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૨.૫% ની રકમનાં હપ્તા સમયસર ચૂકવવાનાં રહેશે. (કુલ કિંમતનાં ૭૦% થી વધુ નહી)

દ. પ્રકાર	**મોજે ગામ**	**બ્લોક નં.**	**ટી.પી. નં.**	**એફ.પી. નં.**	**બિલ્ડીગનું નામ**	**ફલેટ નં.**	**બિલ્ટઅપ ક્ષે.**
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	**બીજા પક્ષનાની સહી**

૪. કુલ કિંમતનાં ૭૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ ઇમારતની દિવાલોનું ચણતર કામ તથા અંદરનું પ્લાસ્ટર પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૫. કુલ કિંમતનાં ૮૦% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ ઇમારતમાં દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરનાં પ્લમ્બીગનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૬. કુલ કિંમતનાં ૮૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ મિલ્કતમાં ફ્લોરીગ, બારી-દરવાજા, સેનેટરી ફીટીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર તથા બહારનું પ્લમ્બીગનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૭. કુલ કિંમતનાં ૯૫% થી વધુ ન હોય તેટલી રકમ ઇમારતમાં લીફ્ટનું ફાઇનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીગ તથા ફાયર સેફ્ટી વર્ક, પાણીનાં પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફિટિંગ વર્ક, પેવિંગ વર્ક, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

૮. બાકી રહેતી રકમ (કુલ કિંમતનાં ૧૦૦% થી વધુ નહી) ઇમારતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવાનાં રહેશે.

ચૂકવણીની પધ્ધતિ :- કરારની શરતોને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાન કે રેરાનાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. જે ચૂકવણી એકાઉન્ટ પે ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ પ્રમોટરની તરફેણમાં **સુરત** મુકામે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચૂકવણી કરવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચૂકવવાપાત્ર રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર.+૨% પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચૂકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો મિલ્કતની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય. ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા જી.એસ.ટી. સ્લેબ કે અન્ય કોઇપણ નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે, તો તે એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફિક્ષ્ચર) વિગેરેમાં કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલ્કતને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયાં બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા **3%** ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત સુપ્રત કર્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાં બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાં બાદ કારપેટ એરીયાની ચૂકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે એસ.બી.આઇ. એમ.સી.એલ.આર.+૨% **વ્યાજ**નાં દર મુજબ ઠરાવેલ **૪૫ દિવસ**ની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચૂકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકિય ગોઠવણી

કરારનાં ખંડ નંબર (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને તેણે ખરીદેલ મિલ્કતની સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ - તે સહિતનાં તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે એલોટીનો જે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) સહકારી મંડળી કે કંપનીનાં કાયદા હેઠળ, એસોશીએશન કે મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો **૭ દિવસ**માં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીનાં સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા-તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી - જમીન ખર્ચ, ભાડુ, અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન, ગીરો ઉપર વ્યાજ, અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકિય સંસ્થાને ચૂકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય - તે પેટે જે ખર્ચાઓ એકઠા કર્યા હોય તે તમામ એલોટીને મિલ્કતનો કબજો તબદિલ કરતા પહેલાં ચૂકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી ગીરો લોન કે તેનાં પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલાં ચૂકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર હોય તે ચૂકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેનાં માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) પ્રમોટરને ચૂકવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાંપાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઇ પણ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(3) <u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે</u> :- પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલકતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાનાં વિસ્તારમાં સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પૂર્ણ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર (૧.૪)-(ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચૂકવી આપશે.

પરંતુ જો ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી કે વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય, તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચૂકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) <u>પ્રોજેકટ/ઇમારતનું બાંધકામ</u> :- પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફ્લેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ ફકત (કુલ જમીન ૨૫૧૭.૧૫X૧.૮૦) = ૪,૫૩૦.૮૭ ચો.મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI- FLORR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એસ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ.નો (કુલ જમીન ૨૫૧૭.૧૫X૨.૨૦) ૫,૫૩૭.૭૩ ચો.મીટર નો લાભ મેળવીને કુલ્લે ૧૦,૦૫૭.૬૦ ચો.મીટરમાં બિલ્ડીગ એ અને બી એમ સુધી કુલ ૨ (બે) બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં ૧૦,૦૫૭.૩૯ ચો.મીટર એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦,૦૫૭.૩૯ ચો.મીટર નો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ લેવાની પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફ્લેટ/મિલકત ખરીદ કરવાનુ કબુલ કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટ માટે વપરાશનું (બીયુ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીગ કરાવેલ ફ્લેટ / મિલકતના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. 'એસોસિયેશન ઓફ એલોટી' એટલે કે સોસાયટીની રહેશે. પરંતુ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી. કે એફ.પી. મળે અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી. નું ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપુર્ણ માલિકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તેવા વધારાના એફ.પી. મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. ની સંપુર્ણ માલિકી પ્રમોટર એવા અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટીએ આ અંગેની જરૂરી સહીઓ અને કબુલાતો આપવાની રહેશે. તેમજ વેચનાર કોમન ટેરેસ ઉપર બાંધકામ કરી શકશે. વધારાના માળનું બાંધકામ કર્યા પછી છેલ્લે જે કોમન ટેરેસ આવે તે યુનિટ હોલ્ડરનો કોમન ટેરેસ ભાગ બનશે. આ હકીકત બધા યુનિટ ધારકોને બુકીગ કરતા પહેલા જણાવવામાં આવેલ છે. તો ત્યારપછી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઇ વાંધો લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય સહી.

(૫) મિલ્કતનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :-

(૫.૧) પ્રમોટર મિલ્કતનો કબજો **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૯** નાં રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલ્કત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની મિલ્કત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર એસ.બી.આઇ. એમ.સી.એલ.આર.+૨% **વ્યાજ** દર મુજબ વ્યાજ ચૂકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદ્દત રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી એસ.બી.આઇ. એમ.સી.એલ.આર.+૨% **વ્યાજ** દરે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

પરંતુ કોઇ કુદરતી કે માનવસર્જીત આપત્તિઓનાં કારણે, સરકાર કે કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી કે કોઇ કોર્ટની સૂચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે, બાંધકામનાં વપરાશમાં જરૂરી મટીરીયલની ડિલીવરીનાં કારણે, ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં ત્રાહિત વ્યકિત દ્વારા વાંધો ઉપસ્થિત થવાનાં કારણે, કોઇ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળનાં કારણે, કોઇપણ ઇસમ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદ કે દાવા-દુવીનાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતનાં પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય, તેમજ વિલંબ થાય તેમ હોય, તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટરની કનેથી વ્યાજની રકમ મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારીની કનેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર **૩ મહિના**ની અંદર મિલ્કતનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (નોટીસ) આપશે

							ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

અને **૧૫ દિવસ**માં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરશે.

પરંતુ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલાં કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીનાં ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવીને તથા દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને મિલ્કતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને હાનિ પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં **3 હપ્તા** ચૂકવવામાં સતત ડિફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે તથા એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલ્કતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તથા વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી કે ઇ-મેઇલથી **૧૫ દિવસ**ની નોટીસ આપશે તથા શરતો/નિયમોનાં ભંગનાં કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસની સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયાં પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી)) કરાર રદ થયાના **30 દિવસ**માં જે હપ્તા ચૂકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી/માનવસર્જીત આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. જે રકમ પરત મેળવીને એલોટી કબુલ થશે કે તેનાં પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટાં થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે:

એલોટી કબુલ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચૂક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી **૪૫ દિવસ**માં પરત કરશે.

(૬) એલોટીનો મિલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને **૧૫ દિવસ**માં મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો જોગવાઇ પ્રમાણે **૧૫ દિવસ** બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી અલોટી યાને ફલેટ હોલ્ડરોની રહેશે. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાનાં **30 દિવસ**માં બાકીનાં અવેજની ચૂકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર આ કરાર રદ કરીને સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇ ત્રાહિત વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ, અન્ય કોઇ ત્રાહિત વ્યકિતની વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યેથી; એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવેલ રકમ; પ્રમોટરે પરત કરવાની રહેશે.

એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની પોતાનાં

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

હિસ્સાની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવાની રહેશે. એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ સદર રકમ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનું વ્યાજ ગણવાનું નથી. મજકુર રકમ એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર મેઇન્ટેનન્સની ખર્ચ બાદ કરતા વધતી રકમ તેને તબદીલ કરી દેશે.

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :- ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ માટે સમક્ષ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.
(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર **કોઇપણ પ્રકારનો બોજો ચાલી આવેલ નથી.**
(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા મિલકત સંબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
(ઇ) પ્રોજેકટ, જમીન તથા મિલકત સંબધીત સમક્ષ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે અને કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશાં, પ્રોજેકટ, જમીન, મિલકત તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશાં કરશે.
(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેથી આ કરારથી એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય છે, તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકારો સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, કે જેનાથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મિલકત સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાનિ થાય.
(એચ) આ કરાર હેઠળ નક્કી કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.
(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
(જે) પ્રમોટરે સરકારી લેણું, ચાર્જ, કરવેરા, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધીકારીને ચૂકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચૂકવવાનું ચાલુ રાખશે.
(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધે સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી તરફથી કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) હેઠળ પ્રમોટરને નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત મિલકત ખરીદવા નક્કી / કાર્યવાહી કરે, તે કે કરાર કરે છે કે :-

(એ) કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કબજાની તારીખથી પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં મિલકત રાખશે.
(બી) એલોટી પોતાની મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનના કારણે પ્રોજેકટનાં કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
(સી) એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.
(ડી) એલોટી દ્વારા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. પ્રોજેકટને નુકસાન થાય, તે રીતે સુધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. મિલકત, તેની દીવાલ તથા વિભાજક દીવાલો ગટર, મહોરી, પાઇપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) પ્રોજેકટનાં મોખરાનાં ભાગ ઉપર, મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં આઉટર હિસ્સામાં કોઇપણ પ્રકારનો બદલાવ એલોટીએ કરવાનો નથી. એલોટીએ પ્રોજેકટનાં બહારનાં હિસ્સામાં, બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓનાં રંગકામમાં બદલાવ કરવાનો નથી તથા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

(એફ) એલોટી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા કચરા, એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી. તેમજ સરકારના નિયમ મુજબ કચરો અલગ-અલગ યાને સુકો કચરો અલગ અને ભીનો કચરો અલગ-અલગ રાખશે અને આપવાનો રહેશે.

(જી) પ્રોજેકટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત ફાળે આવતી તમામ રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચૂકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા, સરકાર અથવા કોઇ જાહેર સત્તા મિલકતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમા પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય, તો પોતાનાં હિસ્સા પૂરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચૂકવી આપશે.

(૯) <u>મિલકતનાં દસ્તાવેજ બાબત</u> :- આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યાં બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્રોજેકટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હક્ક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી **૩ મહીના**માં તબદીલ કરી આપશે. પરંતું એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચૂકવી આપશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમમાં અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટર દ્વારા કોઇપણ પ્રકારનો વધારે કે ઘટાડો કરી આપવામા આવશે નહી. તેમજ આવો વધારો કે ઘટાડાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટીએ કરવી નહી.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇનાં અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>ક્ષતીની જવાબદારી</u> :- એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇપણ ક્ષતિનાં કિસ્સામાં એલીટીને કબજો સોંપી આપ્યાનાં **૫ વર્ષ**ની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટરની કનેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇઓ કે જે પ્રમોટરનાં કંટ્રોલ બહાર હોય, તે માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૧) <u>સંપૂર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી-સાચવણી) ખર્ચની ચૂકવણીને આધિન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક</u> :- એલોટી મિલકતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતિથી કરે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમનાં દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણીને આધિન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતોને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓનાં પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

અમો પ્રમોટરની માલિકીની યાને વેચાણ ન થયેલ મિલકત અંગેનાં મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ જયાં સુધી તેનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી અમારી કનેથી વસુલ કરવાની નથી, જે અંગે તમો પ્રથમ પક્ષનાંએ બાંહેધરી આપેલ છે. આમ, મજકુર યોજનામાં વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો પ્રમોટરની કને હોઇ સોસાયટીનાં એસોસીએશનને અમારી કનેથી ઉપર જણાવેલ કોઇપણ પ્રકારનો ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૧૨) <u>સમારકામ માટે પ્રોજેકટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર</u> :- પ્રમોટર/ મેઇનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પૂરી પાડવા માટે પ્રવેશવા મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્રોજેકટ/મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>સર્વિસનો વપરાશ</u> :- પ્રોજેકટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ વિગેરેનો મંજુર પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયાની અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે જગ્યા પાર્કિંગ માટે નક્કી કરી હોય, તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>મિલકત સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત</u> :- એલોટી મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી પોતાનાં ખર્ચે કરશે તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લઘંન થાય તે રીતે બદલાવ, ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી તેમજ તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકસાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(૧૫) બીજા પક્ષનાંએ મજકુર યોજનામાંથી ડિપોઝીટ, એડવાન્સ રકમ, કો-ઓ. સોસાયટી માટે શેર કેપીટલની રકમ, સોસાયટીનાં કોમન ખર્ચ, બહારનાં મેન્ટેનન્સની રકમ, અન્ય કાનૂની ખર્ચ વિગેરે જે કોઇ હેતુ માટે રકમ સ્વીકારેલ હોય, તે માટે **બેંકમાં અલગથી ખાતું** ખોલાવીને વપરાશ કરવાનો રહશે સહી.

(૧૬) <u>એલોટી દ્વારા કાનુન, નિયમ વિગેરેનાં પાલન બાબત</u> :- એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુન, નિયમ, જાહેરાત તથા તમામ જવાબદારી સાથે આ કરાર કરે છે. એલોટી બાંહેધરીપૂર્વક લખી આપે છે કે આ મિલકત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ, માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાનાં ખર્ચે કરશે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

(૧૭) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી</u>: મજકુર પ્રમોટર દ્વારા __________**બેંક લી.**માંથી ₹ __________**/- પૂરાં પ્રોજેક્ટ લોન** લેવામાં આવેલ છે. જે અંગેનું મોર્ટ્ગેજ ડીડ મે. સબ-રજી.શ્રીની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર** ___________ થી **તા.**___________________ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જેથી મજકુર મિલ્કતનો દસ્તાવેજ કરતી વખતે _____________ **બેંક લી.** પાસેથી જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી લેવાનું રહેશે. ત્યારબાદ વેચાણ દસ્તાવેજ પેટે જે રકમનો ચેક આવે, તે મજકુર બેંકનાં રેરા કલેકશન ખાતા નંબર _______________ માં જમા કરાવવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મિલ્કત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી, પરંતુ જો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં એલોટીનાં હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૮) <u>સંબંધીત રાજયનાં મિલકત ઓનરશીપ કાનુન</u> :- પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટરે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા-નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૯) <u>બંધનકારક અસર</u> :- પ્રમોટર આ કરાર એલોટીને મોકલી આપે ત્યારથી **30 દીવસ**માં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે એલોટી દ્વારા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત ન કરવામાં આવે તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થશે નહી.

જો એલોટી આ કરાર **30 દિવસ**માં સહી કરીને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સૂચના (નોટીસ) આપશે અને જો **૧૫ દિવસ**માં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ બાદ કરી એલોટીને કોઇપણ પ્રકારનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૨૦) <u>સંપૂર્ણ કરાર</u> :- આ કરારને તેનાં પરિશિષ્ટ સહિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાંની તમામ સમજુતિ કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, મૌખિક યા લેખીત જે કંઇ આ મિલ્કત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

(૨૧) <u>સુધારા કરવાનો હક્ક</u> :- બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૨) <u>આ કરારની જોગવાઇઓ ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ થશે</u> :- બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ સંબંધિત સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ તથા ઉત્પન્ન થતી તમામ જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોતર મિલકતનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીનાં કિસ્સામાં તમામ બાંહેધરીઓ તેનાં ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

(૨૩) <u>અલગતા બાબત</u> :- આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો તે આ કરારનાં હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ કાયદા તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી માન્ય રહેશે અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૪) <u>પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતી</u> :- જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચૂકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ કુલ વપરાશ/કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૫) <u>વધારાની ખાત્રી</u> :- બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી

ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતાં હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરીને તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૬) <u>સહી કરવાનું સ્થળ</u> :- પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતિ મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેનાં અધિકૃત ઇસમ દ્વારા સહી થયાં પછી અથવા એલોટી તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી થયેથી તથા તેની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયેથી સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર **સુરત** મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) <u>નોંધણી</u> :- એલોટી અગર પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૮) <u>સુચનાઓ</u> :- આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.
(૨) પ્રમોટરનું નામ અને સરનામું : આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઇનાં પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીએ યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) <u>સંયુકત એલોટી</u> :- જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૩૦) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ</u> :- આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચૂકવવાની રહેશે.

(૩૧) <u>વિવાદનો ઉકેલ</u> :- આ કરારની શરતો સંબંધી તથા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોનાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસ્પર સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) <u>શાસન વ્યવસ્થા</u> :- આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતાં હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે-તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) <u>લીફ્ટ</u> :- પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે

નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

સદર લીફ્ટનો ઉપયોગ ફકત અને ફકત પેસેંજર લીફ્ટ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. માલ-સામન કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહિ.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(33) <u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ</u> :- જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

કબજો લેતા પહેલા તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધા તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે તમો પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

<u>શિડ્યુલ-૧</u>
(<u>પ્રોજેકટવાળી જમીનની વિગત</u>)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરતસીટી-૪ (કતારગામ), તાલુકા સુરતસીટી (અડાજણ), શહેર સુરત, **<u>મોજે ગામ વરીયાવ</u>** ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪, જેનો **<u>બ્લોક નં. ૧૭૪</u>** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૬૨ ચો.મીટર યાને ૭,૫૬૨ ચો.મીટર વાળી જમીનનો સમાવેશ **<u>ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૮ (વરીયાવ)</u>** માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી. નં. ૨૮, જેને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ તથા ૪૭ ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી **<u>ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૭</u>** જેનુ ક્ષેત્રફળ **<u>૨૫૧૭.૧૫ ચો.મીટર</u>** વાળી બિનખેતીની જમીન, ઉપર રહેઠાણનાં હેતુ માટે **<u>સન સત્વમ</u>** નામથી **એ તથા બી મળી** કુલ ૨ (બે) બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

<u>મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮,
પશ્ચિમે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૮,
ઉતરે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૭,
દક્ષિણે : લાગુ ૯૦.૦૦ મીટરનો રોડ,

<u>શિડ્યુલ-૨</u>
(<u>પ્રોજેકટમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત</u>)

ઉપરોકત શિડ્યુલ-૧ માં જણાવેલ **<u>સન સત્વમ</u>** નામથી **એ તથા બી મળી** કુલ ૨ (બે) બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ જે પૈકી **<u>બિલ્ડીગ નંબર</u>** .... ના .... **<u>માળે</u>** આવેલ **<u>દુકાન / ફલેટ નંબર</u>** .... વાળી મિલકત, જેનું રેરા મુજબનું **કારપેટ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** તથા **બિલ્ટઅપ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** છે. મજકુર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળમાં વોશ અને બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મીટર** નો સમાવેશ થાય છે. મજકુર મિલકત તેને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા .... **ચો.મીટર** વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સા સહીત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

<u>સદરહુ મિલકતની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

શીડયુલ-૩

<u>પ્રોજેકટમાં સહીયારા વપરાશની મિલકતો અને સહીયારી સગવડોની વિગત</u>

૧. સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ
૨. સી.સી. ટીવી કેમેરા સીસ્ટમ
૩. બોરવેલ અને એસ.એમ.સી ના પાણીની સવલત
૪. ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ
૫. કોમન એરીયા માટે પાવર સપ્લાયની સવલત
૬. પાર્કિંગની વ્યવસ્થા
૭. બાળકો માટે રમત ગમતનો વિસ્તાર અને બેઠકની વ્યવસ્થા
૮. સમગ્ર ઇમારતની ઉપર આવેલી ટેરેસમાં કેમીકલ વોટર પ્રુફીંગ અને ચાઇના મોઝેક ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજી-ખુશીથી, અક્કલ-હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણ વિના, ધાક-ધમકી વિના, તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલા પક્ષનાંને કરી આપેલ છે, જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ   તત્રે .... શાખ

....

....

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી

નોંધણી અધિનિયમની કલમ–૩૨(અ) મુજબ ફરજીયાત ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની યાદી		
વિગત	**ફોટો**	**ડા.હા.અં.નિશાન**

પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :-

શ્રી

x ....

x............. ....

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :-

સાલાસર ઇન્ફ્રા - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે........

- હર્ષવર્ધન હિરાલાલ હાડકિયા,

x ....

x........... ....

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	બ્લોક નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીગનું નામ	ફલેટ નં.	બિલ્ટઅપ ક્ષે.
વેચાણ કરાર	વરીયાવ	૧૭૪	૩૮	૪૭	**સન સત્વમ**		ચો.મી.

પહેલા પક્ષનાની સહી	બીજા પક્ષનાની સહી