# કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

# કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

સંવંત ૨૦૭૯ ના .................. ને, વાર : ............. તા............ને,

માહે : .........., સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને....

પહેલા પક્ષના ખરીદનારા : એલોટી :-

(૧) ..................

ધંધો-......,

ઠે. ...............

(૨) ..................

ઉ.આ.વ.-...., ધંધો-.......,

ઠે. ...............

(( જેઓને હવે પછી આ કરારમાં પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારા પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. ))

જોગ લી.

**બીજા પક્ષના**

**વેચનારા : પ્રયોજક/માલીક :-**

**અગસ્ત્યા ડેવલપર્સ,**

[AGASTYA DEVELOPERS]

**પાન નં.** ACBFA 4327 R

**એક ભાગીદારી પેઢી, જે પાર્ટનરશીપ એક્ટ અન્વયે નોંધાયેલી ભાગીદારી પેઢી છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.**GUJSR107820 **છે. જેનુ ઠેકાણું : શિવાલિક નિવાસમ્‌, ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૩, (વડોદ) ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧, વડોદ, સુરત છે તેના વતી અને તેના તરફે અધિકૃત ભાગીદારો –**

**(૧) સતિષભાઈ નરસિંહભાઈ શેટા,**
**ઉ.આ.વ.–૪૦, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,**
**ઠે. જી/૨/૪૦૧, શીખીન વેલી, અલથાણ વોટર વર્કસ પાસે, ભીમરાડ કેનાલ રોડ, સુરત–૩૯૫૦૦૭.**

**(૨) ઝીકલ મનજીભાઈ શેટા,**
**ઉ.આ.વ.–૩૦, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,**
**ઠે. ૧૪૨, કરૂણાસાગર રો–હાઉસ, ઉમરીગર સ્કુલ પાસે, ઉમરા, સુરત.**

**(( જેઓને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષના યાને વેચનારા યાને પ્રયોજક/માલીક અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બીજા પક્ષના યાને વેચનારા પોતે તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. ))**

**આથી આપણે પક્ષકારો આ કરાર કરી જણાવીએ છીએ કે :-**

નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી સદરહુ મીલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલી છે.) હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ જમીનમાં પ્લોટીંગનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરી સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ નં.૦૦૨એલડીર૩૨૪૦૧૫૫ તા.૦૬.૦૬.૨૦૨૩ ના રોજ આપવામાં આવેલી છે. અને તે પ્લોટીગ પૈકી નીચે જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળો પ્લોટ ( જેને હવે પછી "સદરહુ પ્લોટ" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે) પહેલા પક્ષનાએ ખરીદવા માટે બીજા પક્ષનાને સહમતી આપેલી છે અને તે વિગતે સદરહુ પ્લોટ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલી શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કર્યુ છે. અને તે તમામ શરતોએ પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલી છે અને તે આધિન આપણે પક્ષકારોએ આ કરાર આજરોજ કર્યો છે.

## :: શરતો ::

(૧) સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટની કિંમત ₹......................../- અંકે રૂપિયા ................. પુરા ઠરાવવામાં આવી છે. જેમાં આપણે પક્ષકારોની સહમતી છે.

(૨) આ કરારના બાના તરીકે ૧૦ ટકા રકમ ₹................./- પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે સહી. અને જેની બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે.

| ક્રમ | બેંકનુ નામ | ચેક નંબર | તારીખ | રકમ |
|---|---|---|---|---|
| | | | | ₹.........../- |

આમ, ઉપરોક્ત વિગતે બાના પેટે અમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

| ક્રમ | સ્થિતી | અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી |
|---|---|---|
| ૧ | બુકિંગ સમયે | ૧૦.૦૦ ટકા રકમ |
| ૨ | વેચાણ કરાર થયેથી | ૩૦.૦૦ ટકા રકમ |
| ૩ | કોમન ફેસીલીટીઝની કામગીરી પુર્ણ થયેથી | ૯૫.૦૦ ટકા રકમ |
| ૪ | મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપવા સમયે | ૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ |

(૩) બાકીનો વેચાણ અવેજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ......... દીવસમાં ચુકવી આપવાનો છે. અને કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે બાકી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે સહી.

(૪) પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના કનેથી સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટ ખરીદવાનું નક્કી કર્યુ છે અને તેની મુકત સંમતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ અગાઉ આપી છે અને પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટના ક્ષેત્રફળની ચકાસણી કરી લીધેલી છે. તથા રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. ની તમામ કોમન ફેસીલીટીની વિગતો મંજુર પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાનમાં જોઈ તપાસી લીધેલી છે. અને તેના સ્પીફીકેશનમાં કોઈ તરતકરાર હમો પહેલા પક્ષનાને નથી અને તે તમામ વિગત પહેલા પક્ષનાએ

જોઈ તપાસીને, સમજી વિચાર્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી ઉપરોક્ત જણાવેલ અવેજ નક્કી કરી સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કર્યુ છે. અને તેમાં પહેલા પક્ષનાની સંપૂર્ણ સંમતિ છે અને સદરહુ અવેજમાં ઉપર જણાવેલી તમામ વિગતોનો સંયુક્ત રીતે સમાવેશ થઈ ગયો છે અને તે અંગે ક્ષેત્રફળ અને અવેજ બાબતે કોઈ તર તકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે યા કરાવે તો તે આ કરારથી રદબાતલ થાય સહી.

(૫) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટના અવેજ ઉપરાંત જે પણ કોઈ સરકારી વેરાઓ સર્વીસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., વેટ, વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, સેઝ અને તેવા સરખા ટેક્ષો તથા જે તે સમયના પ્રર્વતમાન ટેક્ષ વિગેરે તમામ ટેક્ષ તથા વેરાઓ તેમજ સોસાયટી ફંડ, વિમો, આઈ.સી.ના નાણાં, વિદ્યુત જોડાણને લગતા તમામ ખર્ચ, ગેસ લાઈન, ગ્રીલ, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ જેવા ખર્ચ અલગથી ચુકવવાના રહેશે અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલા ખુલ્લા પ્લોટમાં ભવિષ્યમાં વિકાસ ચાર્જીસમાં સરકારી/અર્ધ સરકારી નિતિ નિયમોમાં જે કોઈ વધારો થાય તે તમામ વધારો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનો છે સહી.

(૭) પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટનો કબજો પુરેપુરો અવેજ ચુકવી આપ્યેથી જોઈ તપાસી અને માપણી કરીને લઈ લેવાનો છે અને કબજો લીધા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તરતકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૮) સદરહુ વેચાણ રાખેલા ખુલ્લા પ્લોટ અંગે બીજા પક્ષના જે સર્વિસ સોસાયટી બનાવે તેવા સભ્ય હોવાનું ફરજીયાત છે અને તેના તમામ નિતી-નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ હમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જ્યા સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના જે મેઈનટેનન્સ નક્કી કરે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનુ ફરજીયાત છે.

(૯) આ કરારમાં નક્કી કરેલી મુદતમાં હમો બીજા પક્ષના સદરહુ વેચાણ રાખેલી ખુલ્લા પ્લોટનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવામાં કસુર કરીએ તો જે તારીખે જે રકમ ચુકવવાની હોય તો તે તારીખે આ કરારની બાકી રહેતી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૬ % દરે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનુ છે સહી. અને જેમાં પહેલા પક્ષનાની સંમતિ છે અને પહેલા પક્ષના જો બાકી ચુકવવાની રકમ ૩ મહિનાની અંદર ચુકવી નહી આપી તો બીજા પક્ષના આ કરાર રદબાતલ કરી શકે સહી તથા બાનાની રકમ જપ્ત કરી શકે સહી.

(૧૦) તેજ પ્રમાણે આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી પહેલા પક્ષના પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા રાજી અને તૈયાર હોય તેમ છતાં જો આ કરારની મુદતમાં આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરી બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાના નામનો અથવા પહેલા પક્ષના કહે તે નામનો એક યા વધું પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષનાના આ કરારનો વિશેષ અમલ કરાવી શકે સહિ અથવા ચુકવેલી તમામ રકમ વ્યાજ તથા નુકશાની સહિત વસુલ મેળવી શકે સહિ બેમાંથી કયો વિકલ્પ લેવા તે પહેલા પક્ષનાની મુનસફી ઉપર રહેશે સહિ.

(૧૧) સદરહુ મીલકતને લગતો વેચાણ દસ્તાવેજના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, ટાઈપીંગ ઝેરોક્ષ વિગેરે તથા સર્વિસ સોસાયટી અથવા કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી વિગેરે બનાવવાનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનો છે સહી.

(૧૨) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત પહેલા પક્ષનો ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલવાળી આપવાની છે. અને સદરહુ મીલકતના ટાઈટલના જોઈ તપાસી લેવાના છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈ તર તરકાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાની નથી.

(૧૩) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટનું કામ તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૬ સુધીમાં સંપૂર્ણ કરી સદરહુ મીલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો છે સહી અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર ૬ % વ્યાજ ચુકવી આપીશું.

(૧૪) સદરહું પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નોંધાયેલો છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/

તા.......................... છે.

મજકુર પ્રોજેકટના સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકતના પ્લોટેડ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ પહેલા પક્ષના વેચાણ રાખનારે ચકાસેલ છે. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કાર્પેટ એરિયામાં ૩% થી વધારે ફેરફાર આવે તો વધારાના કાર્પેટ એરીયાનો એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષીક 6 % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ સહીત પરત કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

આ સાટાખતની ઉપરોકત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલા પક્ષના અમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપો ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો રહેશે, સદરહું મિલકત ની નકકી થયેલ સમય મર્યાદા મુજબથી પ્રથમ પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી બાબતે કસુર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયનું વાર્ષીક 6 % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, તેમજ બીજા પક્ષના જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો વિલંબીત સમયનું વાર્ષીક 6 % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ પ્રથમ પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. સદરહું મિલકતના વેચાણ અવેજના તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશુ, આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામા જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતી સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલા નાંણા, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વિના વ્યાજે પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરીશુ.

મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન પ્રમોટરે આ કરારના એલોટીને તારીખ 31/12/2026 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે અથવા એલોટી દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને એલોટીની વિનંતી અને સંમતિથી પ્રમોટરે મજકુર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે એલોટીએ મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રમોટર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી એલોટી મજકુર મિલકતના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકક કરવામાં આવેલી રકમો પ્રમોટરને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

મજકુર મિલકતના કબજા અંગેની નોટીસ એલોટીને મળ્યેથી દિન–૧૫ સુધીમાં એલોટીએ મજકુર મિલકતનો કબજો પ્રમોટર પાસેથી મેળવી શકશે.

પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ આરસીસી રોડ–રસ્તા, એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે

ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને 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 પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

આ બાનાખતના કરારની તારીખથી પ્રમોટર મજકુર મિલકત કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે એલોટીના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

બંને પક્ષનાઓ 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 નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ 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.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતું સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગું 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 લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

**:: જમીનની વિગત ::**

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તાલુકા મજુરાના મોજે ગામ : વડોદના રે.સર્વે નં.૨૨/૧/૨/૧ વાળી બીનેખતીની જમીન, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૩૭૪.૮૮ ચો.મી. છે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૩ (વડોદ) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૧ માં સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી સબ–ડીવીઝનના પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૩૧/પૈકી/સબ પ્લોટ નં.૨/પૈકી/સબ પ્લોટ નં.સી/પૈકી/સીર જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૦૩૮.૪૧ ચો.મી. છે તે જમીન ઉપર "મે.અગસ્ત્યા ડેવલપર્સ" એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા પાડવામાં આવેલા પ્લોટો, જે **"શિવાલીક નિવાસમ્"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે પ્લોટો પૈકી નીચે જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળો પ્લોટ તથા તેના  તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીત કુલ્લે સહીતની જમીન દરોબસ્ત.

| મંજુર પ્લાન મુજબ પ્લોટ નંબર | પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. | રોડ–રસ્તા અને સી.ઓ.પી.માં વણવહેંચાયેલો હીસ્સો ચો.મી. | કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|
| | | | |

સદરહુ પ્લોટની ચતુઃ દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– લાગુ

દક્ષિણે :– લાગુ

પુર્વે :– લાગુ

પશ્ચિમે :– લાગુ

એણી વિગતનો આ કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ પોતાના તન તથા મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં વાંચી વંચાવી સમજી વિચારી કરી આપ્યું છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમો બીજા પક્ષનાના તમામ વંશ વાલી વારસો તથા તમામ ટ્રાન્સફરી એસાઈની તથા અગ્રહકકધારી તથા અનુગામીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા થાય સહિ અને રહેશે સહિ.

અત્રે-----------------------------મતુ.        તત્રે--------------------------------શાખ

અગસ્ત્યા ડેવલપર્સ
[AGASTYA DEVELOPERS]
એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી અને
તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો –

૧------------------------------        ------------------------------
(સતિષભાઈ નરસિંહભાઈ શેટા)

૨------------------------------        ------------------------------
(ઝીકલ મનજીભાઈ શેટા)

<u>**પહેલા પક્ષના :-**</u>

**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

**ફોટો**

**૧..............................................**
**(                    )**

**ફોટો**

**૨..............................................**
**(                              )**

<u>બીજા પક્ષના :-</u>

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

**અગસ્ત્યા ડેવલપર્સ,**
[AGASTYA DEVELOPERS]
**એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો**
**વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો –**

૧----------------------
(સતિષભાઈ નરસિંહભાઈ શેટા)

ફોટો

૨----------------------
(ઝીંકલ મનજીભાઈ શેટા)

ફોટો