

સ્થાવર મીલકતનો વેચાણનો અરસ પરસનો કરાર

આજરોજ અંબેજી તારીખમી માહે હેબુઆરી ૨૦૧૮નાં રોજ નીચેના વિગતની ફલેટવાળી સ્થાવર મીલકતના વેચાણના અરસપરસ ના કરાર કરનારા પક્ષકારો :-
પહેલા પક્ષના :-

સતીષચંદ્ર કીકુભાઈ પ્રજાપતી તે દેવ ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર

ઉ.આ.વ. ૫૭, પંધો-વેપાર, ઠેકાણુ : ૧૮, જલારામ સોસાયટી, કચીગામ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડનાં (જેઓને હવે પછીથી સ્થાવર મીલકતના વેચાણના અરસપરસના આ કરારમાં "વેચાણ આપનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જે સંજામાં વેચાણ લેનાર પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એસાયનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે.) (PAN NO.AWDPP2831R)

બીજા પક્ષના :-

.....
ઉ.આ.વ., પંધો-.....

રહેવાસી : (જેઓને હવે પછીથી સ્થાવર મીલકતના વેચાણના અરસપરસના આ કરારમાં "વેચાણ લેનાર " તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જે સંજામાં વેચાણ આપનાર પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એસાયનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે.)

જત આ સ્થાવર મીલકતના વેચાણના અરસપરસના આ કરાર અન્વયે આપણ પક્ષકારો એકમેકને હામી આપીએ છીએ કે :-

વલસાડ ડિસ્ટ્રીક્ટની રજીસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ પારડી તાલુકાનાં મોજે પારડી મધ્યે પારડી નગર પાલીકા હદ વિસ્તારમાં દમણી ઝાપા ખાતે આવેલ નીચેની વિગતવાળા સીટી સર્વે નંબરવાળી ગામતજની સત્તા પ્રકાર-એ વાળી ખુલ્લી જમીનવાળી મીલકત.....

સીટી સર્વે નંબર ક્ષેત્રફળ ચો. મી. માં

૩૫૨ ૮૦૫.૪૬
વાળી જમીનમાં કુલ્લે ૩૨ ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે " દેવ રેસીડેન્સી " નામથી ઓળખાય છે. જે " દેવ રેસીડેન્સી " નાં માળે આવેલ ફલેટ નંબર : કે જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. (કારપેટ એરીયા એટલે ફલેટનો વાપરવાનો વિસ્તાર કે જે માંથી બાહરની દીવાલો બાકાત હોય પરંતુ ફલેટના જે આંતરીક ભાગની દીવાલો હોય તેનો સમાવેસ થયેલ છે.) અને બાહરની ક્ષેત્રફળ ચો. મી. મળી કુલ્લે ચો. મી. છે. જે પારડી નગર પાલીકા દફતરે ધર નં..... થી નોંધાયેલ છે. તે ફલેટવાળી મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની મીલકત સરકારી રેકર્ડ દફતરે હમો વેચાણ આપનારના નામ ઉપર સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ છે અને સદરહુ મીલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ વ્યવસ્થા હમો વેચાણ આપનાર કરતા આવેલા છીએ અને કરીએ છીએ. (જેમને હવે પછીથી સ્થાવર મીલકતના વેચાણના અરસપરસના આ કરારમાં " વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત " તરીકે ઓળખવામાં આવશે અને જેને હવે પછીથી સદરહુ મીલકતના નામથી સંબોધવામાં આવશે.)

સદર હમો વેચાણ આપનારે હમારો સદર બાંધકામવાળો પ્રોજેક્ટ The real Estate (Regulation and Development) act 2016 (16 of 2016) અંગે Urban Development and Urban Housing Department Sachivalaya Gandhi Nagar ના તા. ૪/૫/૨૦૧૭ ના રોજના નોટીફિકેશન મુજબ The Gujarat real Estate (Regulation and Development) (General) Rules-2017 હેઠળ કાયદેસર રીતે નોંધાયેલ/રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેનો નોંધણી/રજીસ્ટ્રેશન નંબર :તા. છે. જે અંગે રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ ઓફ પ્રોજેક્ટ હાલના આ કરાર સાથે રજુ કરેલ છે. એનેક્ષર-બી

પાના નંબર...૨.....

હમો વેચાણ આપનારે હાલના પ્રવર્તમાન RERA ના કાયદા મુજબ અમારો પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે હમોએ જણાવેલ તમામ પ્રકારની શરતોનું પાલન કરી તથા એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની તમામ સુવીધાઓ આપેલ છે જેની તમામ ખાતરી વેચાણ લેનારે કરેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં તે બાબતની કોઈ તકરાર વેચાણ લેનાર લેવા હકકદાર રહેશે નહીં. તેમજ હમો વેચાણ આપનારે હમારા સદર પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે જે શરતો અને નીયમો તેમજ એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની સુવીધાઓ આપવાની જે ખાતરીઓ આપેલ તેનું પાલન હમો વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને જેની તમામ ચકાસણી તેમજ ખાતરી પણ વેચાણ લેનારે કરેલ છે અને જેથી ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનાર કોઈ તકરાર કરવા હકકદાર રહેશે નહીં. સહી. એનેક્ષર-સી

સદર બાંધકામ અંગે વેચાણ લેનાર તરફથી વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ લેનારને તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો ડીઝાઈન અને વીગતવાર લેખેલી ખાસ હકીકતો કે જે વેચાણ આપનારના આર્કીટેક મે. શીલ્પમ વાપી અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે રેરાના કાયદા-૨૦૧૬ માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય જેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેની હકળ બનાવવામાં આવેલા નીયમો અને અધીનીયમોની ચકાસણી વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે. અને વેચાણ લેનારને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

અને ટાઈટલના પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ વેચાણ આપનારના વકીલ ધ્વારા મીલકત કાર્ડના વિશ્વસનીય ઉત્તારાની નકલો રેવન્યુ રેકર્ડના ટાઈટલનો પ્રકાર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે જેના ઉપર દેવ રેસીડેન્સી નામના એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેની ચકાસણી વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે. તેનાથી તેને સંતોષ થયેલ છે.

સદર કલેટ વેચાણ લેનાર ધ્વારા ખરીદવા માટે સંમત થયેલ છે જેના પ્લાનો અને વીગતવાર વર્ણનની વિશ્વસનીય નકલને હાલના કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ છે. એનેક્ષર-એ.

સદર વેચાણ આપેલ કલેટના કલોર પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલને હાલના કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ છે. અને જેની ચકાસણી વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ થયેલ છે. પરીશીષ્ટ-બી.

મોજે પારડી મધ્યે પારડી નગર પાલીકા હદ વિસ્તારમાં દમણી આપા ખાતે આવેલ નીચેની વિગતવાળા સીટી સર્વે નંબરવાળી ગામતળની સત્તા પ્રકાર-એ વાળી ખુલ્લી જમીનવાળી મીલકત.....

સીટી સર્વે નંબર ક્ષેત્રફળ ચો. મી. માં

ઉપર

૮૦૫.૪૬

વાળી જમીનમાં કુલ્લે ૩૨ કલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે " દેવ રેસીડેન્સી " નામથી ઓળખાય છે. જે બાંધકામ અંગે પારડી નગર પાલીકા ધ્વારા GRANT OF BUILDING USE PERMISSION ઓર્ડર નં. dated આપવામાં આવેલ છે. જે દેવ રેસીડેન્સી " નાં માળે આવેલ કલેટ નંબર : કે જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. (કારપેટ એરીયા એટલે કલેટનો વાપરવારનો વિસ્તાર કે જે માંથી બાહરની દીવાલો બાકાત હોય પરંતુ કલેટના જે આંતરીક ભાગની દીવાલો હોય તેનો સમાવેસ થયેલ છે.) અને બાહરની ક્ષેત્રફળ ચો. મી. મળી કુલ્લે ચો. મી. છે. જે પારડી નગર પાલીકા દફતરે ધર નં. થી નોંધાયેલ છે. તે મિલકત હમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને કુલ્લે રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) નાં અવેજમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે અંગેની વિવિધ શરતો અને વિગતો આપણ પક્ષકારો વચ્ચે આથી નીચે મુજબ નક્કી કરવામાં આવે છે સહી.

શ.....૨.....તો.

- (૧) સદરહું મિલકત હમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની અવેજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૨) હમો વેચાણ લેનારે તમો વેચાણ આપનાર પાસેથી સદરહું મીલકત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની અવેજમાં વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે.
- (૩) સદરહું મીલકતની અવેજની રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ અંગે બીયાના પેટે હમો વેચાણ લેનારે તમો વેચાણ આપનારને રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ નીચેની વીગતથી ચુકવી આપેલ છે. જે અંગે હમો વેચાણ આપનાર આથી પહોંચે સ્વીકારીએ છીએ.

પાના નંબર...૩.....

અનુક્રમ નં.

બેંકનું નામ

ચેક નં.

તારીખ

રકમ રૂ.

અને બાકીની રકમ રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપ્યેથી તે વખતે વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને તેના નામે પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૪) સદરહુ મીલકતની અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો વેચાણ લેનાર તરફથી હમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપ્યેથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ઉપરોક્ત ફલેટવાળી મીલકતનો ભૌતિક તથા પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. જે આ કરારની મહત્વની શરત છે. સહી....

(૫) સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો વેચાણ આપનારે હમો વેચાણ લેનારને કરી આપવાનો રહેશે. સહી...

(૬) સદરહુ ભવિષ્યમાં જે પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તેનો તમામ સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે તેમજ તેને લગતા તમામ સરકારી વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. સહી..

(૭) સદરહુ હેઠળ વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ આપનાર પક્ષકારોની માલીકી અને કબજા ભોગવતા, વહીવટવાળી મિલકત છે. અને તેમાં વેચાણ આપનાર પક્ષકાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ લાગભાગ, દરદાવો, હકક, હિત, હિસ્સો કે લીયન હકક નથી. અને હેઠળ વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ આપનાર પક્ષકારોએ આજદિન સુધી તે પહેલા કોઈને પણ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે તબદીલ કરેલી નથી. કે કોઈને પણ ચાર્જમાં ગીરોમાં, બોજામાં, લીયનમાં, તારણમાં, લાખી આપેલો નથી. જેથી હેઠળ વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત સંપૂર્ણ નકરજી અને નજોખમી છે. અને હમો વેચાણ આપનાર પક્ષકારો તેનું સંપૂર્ણ ચોખ્ખું અને માર્કેટેબલ ધરાવીએ છીએ સહી. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતમાં કોઈપણ લાગીયો, ભાગીયો, દાવેદાર, હકકદાર, હિતદાર, હિસ્સેદાર, લેણદાર, જામીનદાર, બોજેદાર, તારણદાર, વેચાણદાર, બક્ષિસદાર કે અન્ય કોઈપણ હિતદાર નીકળી આવેતો તે સઘળાને વેચાણ આપનાર પક્ષકારોએ પોતાનાં ખર્ચ અને જોખમે જવાબ દેવાનો રહેશે સહી. અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર પક્ષકારને કોઈપણ નુકશાન થાય તોતે સઘળું નુકશાન વેચાણ આપનાર પક્ષકારો એ કે તેમના વંશ,વાલી, વારસોએ ભરપાઈ કરી આપવાનું રહેશે સહી.

(૮) સદરહુ મીલકત ની વેચાણ કીમતની રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ હાલની બજાર કીમત પ્રમાણે બન્ને પક્ષકારોની સમતીથી નક્કી કરવામાં આવેલ છે જે કીમતમાં કોઈ પણ પક્ષકાર ભવિષ્યમાં કોઈ પણ ફેરફાર કે સુધારો કરી કરાવી શકે નહીં. સહી..

(૯) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના નીભાવ ખર્ચ યાને મેન્ટેનન્સ બાબતે વહીવટ કરવા માટે ફલેટ હોલ્ડરોનું એશોશીએસન કે હાઉસીંગ સર્વીસ સોસાયટી બનાવવામાં આવશે જે સદરહુ દેવ રેસીડેન્સીના ફલેટના એરીયા પ્રમાણે માસીક મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ નક્કી કરશે. જે એશોશીએસન કે હાઉસીંગ સર્વીસ સોસાયટીના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને વહીવટ કરવા માટે વહીવટી કમીટી બનાવવામાં આવશે. જે કમીટી વખતો વખત મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસમાં સુધારો વધારો કરશે તો તે વધારો વેચાણ લેનારે નીયમીત ચુકવવાનો રહેશે અને તે બાબતમાં કોઈ પણ વાધો કે તકરાર કરી શકે નહીં. અને વેચાણ લેનાર જો મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ન ચુકવે તો તેમની વિરુદ્ધ એશોશીએસન કે હાઉસીંગ સર્વીસ સોસાયટી કાયદાકીય પગલા લઈ શકે.

(૧૦) સદરહુ મીલકતમાં ભવિષ્યમાં ટાઈટલમાં કોઈપણ ખામી નીકળી આવે તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ આપનારની ગણાશે અને તે ટાઈટલ કલીયર કરી આપવાની જવાબદારી તમો વેચાણ આપનારની રહેશે. સહી..

પાના નંબર...૪....

(વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું વર્ણન)

વલસાડ ડિસ્ટ્રીક્ટની રજીસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ પારડી તાલુકાનાં મોજે પારડી મધ્યે પારડી નગર પાલીકા હદ વિસ્તારમાં દમણી જાપાં ખાતે આવેલ નીચેની વિગતવાળા સીટી સર્વે નંબરવાળી ગામતજની સના પ્રકાર-એ વાળી ખુલ્લી જમીનવાળી મીલકત.....

સીટી સર્વે નંબર ક્ષેત્રફળ ચો. મી. માં

ઉપર

૮૦૫.૪૬

વાળી જમીનમાં કુલ ૩૨ કલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે " દેવ રેસીડેન્સી " નામથી ઓળખાય છે. જે " દેવ રેસીડેન્સી " નાં માળે આવેલ કલેટ નંબર : કે જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. (કારપેટ એરીયા અંદર કલેટનો વાપરવારનો વિસ્તાર કે જે માંથી બાહરની દીવાલો બાકાત હોય પરંતુ કલેટના જે આંતરીક ભાગની દીવાલો હોય તેનો સમાવેસ થયેલ છે.) અને બાહરની ક્ષેત્રફળ ચો. મી. મળી કુલ ચો. મી. છે. જે પારડી નગર પાલીકા હદતરે ધર નં..... થી નોંધાયેલ છે. તે કલેટવાળી મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકો સાથેની મીલકત...જેની ચતુર દીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-બી

એપાર્ટમેન્ટના કલેટનો કલોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ

પારડી નગર પાલીકાની પરવાનગી અને મંજૂર થયેલ નકશાની નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરામાં પ્રોજેક્ટની નોંધણી થયા અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ ઓફ પ્રોજેક્ટ

એનેક્ષર-સી

દેવ રેસીડેન્સી એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીકીકેશન અને સવલતો

ઉપર મુજબનો વેચાણનો અરસ પરસનો કરાર આપણ પક્ષકારોએ મળી સમજી વિચારી સંપૂર્ણ તનમનની શુધ્ધીમા કોઈના પણ કોઈપણ જાતના લોભલાલચ,દાબદબાણ કે કોસલામણ વિના, સ્વેચ્છાએ અને મુક્ત સંમતીએ કર્યો છે સહી. જે આપણ પક્ષકારોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે સહી..

અત્રે.....મતુ તત્રે..... શાખ

(વેચાણ આપનારની સહી)

સતીષચંદ્ર કીકુભાઈ પ્રજાપતી તે

દેવ ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર

(વેચાણ લેનારની સહી)

સાક્ષીઓ :-