-: <u>સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર</u> :-

સંવત ૨૦૭૮ ના ને વાર : વાર,

તા. મી, માહે : ,સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને...

<u>આ વેચાણ અંગેનો કરાર લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર યાને પહેલા પક્ષના</u>:-

મેસર્સ શિવાલીક ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી (PAN NO. : ADXFS 6278 G) વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) **ઝિંકલ મનજીભાઈ શેટા** (PAN NO. : EPFPS 1606 E)

ઉ.આ.વ. ૨૫, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર

રહેવાસી : ૧૪૨, કરૂણાસાગર, ઉમરીગર સ્કુલની બાજુમાં, પાર્લેપોઇન્ટ, સુરત

(૨) **ભાવેશભાઇ નાગજીભાઇ ખીમાણી** (PAN NO. : BABPK 2630 J)

ઉ.આ.વ. ૨૯, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર

રહેવાસી : ૩૭, નાના વરાછા હા.સો., પંચવટી એપાર્ટમેન્ટ, પાસે, વરાછા, સુરત

(જેમને અહીયા અને હવે પછી આ કરારમાં પહેલા પક્ષના અને/અગર પ્રમોટર અને/અગર વેચાણ આપનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દોનાં અર્થમાં પહેલા પક્ષના/પ્રમોટર તથા એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.તે પહેલાપંચના યાને પ્રમોટર યાને વેચાણ આપનારા અને)

<u>જોગ લિ.</u>
<u>આ વેચાણ કરારનાં બીજાપક્ષનાં યાને ખરીદનારા યાને એલોટી</u> :-
શ્રી....................................

જાતના.............., ઉ.આ.વ......., ...,

રહેવાસીઃ ....

(જેમને અહીયા અને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષના અને/અગર એલોટી અને/અગર ખરીદનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે,જે શબ્દોનાં અર્થમાં બીજા પક્ષના/એલોટી જાતે પોતે તથા

તેઓનાં વંશવાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. તે બીજાપક્ષના યાને એલોટી યાને ખરીદનારા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.)

ડીસ્ટ્રીકટ **સુરત** સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકે **ચોરાસી**નાં મોજે ગામ **પાલી** નાં **રે.સ.નં. ૭/૧**, કે જેનો **બ્લોક નંબર : ૯** વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબનુ કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૧-૨૮-૪૯ હે.આરે.ચો.મી છે, જેનો **ટી.પી સ્કીમ નં. ૩૪ (પાલી-સચીન-કનસાડ)** લાગુ પડતા **ફા.પ્લોટ નં. ૮** ફાળવવામાં આવેલ અને જેનુ ફા.પ્લોટ મુજબનુ કુલ ક્ષેત્રફળ **૭૭૦૯ સમ.ચો.મી** છે જેનો આકાર **રૂા. ૧૬.૨૫ પૈસા** છે તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ. (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ''પરિયોજનાની જમીન'' તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) તે પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે. તે જમીન/મિલકત ઉપર પહેલાપક્ષનાએ **''શિવાલીક વેલી''** નાં નામથી ઓળખાતી સોસાયટીનું આયોજન કરી, તેમાં રેસીડેન્સીયલ ખુલ્લા પ્લોટો પાડી વેચવાનું આયોજન કરેલ છે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા કરાવવાનો પહેલા પક્ષનાંને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર કુલ્લે : ૯૧ પ્લોટો પાડેલા છે.

બીજાપક્ષના એલોટીને, પહેલાપક્ષના પ્રમોટર દ્વારા, ઉકત **''શિવાલીક વેલી''** નામના પરિયોજનામાં આવેલા ખુલ્લા **પ્લોટ નંબરઃ**............... વાળી મીલકત(હવે પછી અજી જેનો ઉલ્લેખ ખુલ્લો પ્લોટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે, અધિનિયમ જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતામંડળ પાસે........................., નંબર, તારીખ : .... થી સુરત ખાતે કરાવેલી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી, થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલાપક્ષનાંએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનનાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લોટો પાડી, તે વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજાપક્ષનાંની માંગણીથી પહેલાપક્ષનાંએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલાપક્ષનાના આકીટેકટ (એન્જીનીયર)............. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આ લેખનો અને વિગત વર્ણનનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ''ઉકત

અધિનિયમ'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજાપક્ષના એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને બીજાપક્ષનાંએ તપાસી લીધેલ છે. અને બીજાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલાપક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ)ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટર(પહેલાપક્ષના) હકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬, નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજાપક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજાપક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજાપક્ષના એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજાપક્ષના એલોટીએ તપાસી છે. અને સમજી વિચારીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

પહેલાપક્ષના પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજાપક્ષના એલોટીએ તપાસી છે.

બીજાપક્ષના એલોટી કે ખરીદવા સંમત થયા છે. તે પ્લોટનાં નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ, થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે કરવાનું છે. અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉકત પરિયોજના અંગેનું ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

એલોટીએ, ઉકત પરિયોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નંબરઃ.................. ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે. અને તે અરજીનાં આધારે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ કરારથી પ્લોટ નંબરઃ.................. વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉકત પ્લોટનો એરીયા.......... ચો.મી. છે. અને તે પ્લોટની સાઇઝ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાંને સંપુર્ણપણે સ્થળ ઉપર રૂબરૂ બતાવીને પ્લોટ વેચાણ આપવા માટે સમજાવેલ છે. અને બીજાપક્ષનાએ તેને સંપુર્ણપણે સમજી લીધેલ છે. અને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી પ્લોટનાં એરીયા બાબતે બીજાપક્ષનાંએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા કરાવવાના નથી. અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંયેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતાં પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી જે પ્લોટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂ..................**/- **(અંકે રૂપિયા...............પુરા),** તારીખઃ..........નાં રોજ ચેક નંબરઃ.....................બેંક, થી એલોટીએ પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે. અને તે પહેલાપક્ષના કબુલાત કરે છે. અને સ્વીકારે છે. અને બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલાપક્ષનાએ ઉકત પ્લોટના વેચાણ માટે બીજાપક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ- ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલાપક્ષના આથી પ્રોજેકટમાં આવેલ પ્લોટ નંબર :........., બીજાપક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજાપક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

૧.૧ આ કરાર વખતે કુલ અવેજના ૧૦ ટકા કરતા વધુ રકમ લેવામાં આવતી નથી.

૧.૨ કુલ અવેજની રકમના (૩૦ ટકા કરતા વધુ નહી) પ્લોટ ઉપર બાનાખતમાં કરાર વખતે આપવાની રકમ.

૧.૩ કુલ અવેજની રકમના (૯૫ ટકા કરતા વધુ નહી) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીમાં ચુકવવાના રહેશે. આયોજકને ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ફેસીલીટી પુરી થતા સમયે આપવાની રકમ.

૧.૪ કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની ૫ ટકા મુજબની રકમ પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતા સમયે ચુકવવાની રહેશે.

પ્રમોટરનાં જમીન પર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ/નગર નિયોજક કચેરી દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબઃ ૯૧ નંગ પ્લોટોની સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે.

પરંતુ પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, બીજા પક્ષના એલોટીનાં પ્લોટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજાપક્ષના એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"શિવાલીક વેલી"** નામની સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા **પ્લોટ નંબર :...............**, કે જેનો એરીયા **............ચો.મી.** છે. તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...................../- છે. અને તે કિંમતે બીજાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને પહેલાપક્ષના પ્રમોટર તે કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને રોડ રસ્તા સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી. અને તે માત્ર **"શિવાલીક વેલી"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલાપક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટમાં આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **પ્લોટ નંબર :..............**, ની કુલ કિંમત **રૂા............./(અંકે રૂપિયા................ પુરા)** છે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂા............./(અંકે રૂપિયા................ પુરા)** તારીખઃ ....નાં રોજ ચેક નંબરઃ .... બેંકથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ બીજાપક્ષનાં ઓલોટીએ પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજાપક્ષનાં એલોટી સંમત થાય છે.

આમ, બાકી રહેતી રકમ **રૂા............./(અંકે રૂપિયા................ પુરા)** પહેલાપક્ષના પ્રમોટરને બીજાપક્ષનાં એલોટીએ કબજો સુપ્રત કરતા સુધીમાં હપ્તેથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	બેંક નામ	ચેંક નં.	તારીખ	રકમ
૧				
૨				
			કુલ રકમ	

ઉપરોકત હકીકતે પુરેપુરા અવેજનાં નાણાં બીજાપક્ષનાંએ પહેલાપક્ષના તરફથી કબજો સુપ્રત કરતા સુધીમાં કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાનાં રહેશે. તથા પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે બીજાપક્ષના એલોટીને પ્લોટનો કબજો નકકી થયેલ અવેજનાં પુરેપુરા નાણાં મળયેથી અથવા તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે. શરૂઆતની ફાળવણી વખતના અને બાદના કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર હોય તો તે અંગેની ગણતરી પ્રમોટરે એલોટીને પુરી પાડવાની રહેશે અને તેમાં ૩ % ટકા કરતા વધુ ફેરફાર હોવો ન જોઇએ.

પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે પોતાના અથવા તેમનાં પ્રતિનિધિઓ નિયંત્રણ બહારનાં કારણોસર પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષનાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે બીજાપક્ષનાં એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલા સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વાર્ષિક ૬% ના દરે પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે બીજાપક્ષનાં એલોટીને વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેજ રીતે બીજાપક્ષનાં એલોટી પ્રમોટરને અવેજની રકમ ચુકવવામાં જેટલો સમય વિલંબ કરે તે વિલંબ થવા સુધીનું બીજાપક્ષના એલોટીએ પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે વાર્ષિક ૬% નાં દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. આ કરારની મુદત તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીની માન્ય ગણવામાં આવશે.

૧ડી. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, સોસાયટીનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલાપક્ષનાંએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં ગ્રામ પંચાયત, સુરત મહાનગરપાલિકા વેરો, જી.એસ.ટી. સેસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજાપક્ષનાએ, પહેલાપક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીનાં કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડલના ડેચલપમેન્ટ

ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારનાં ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેનાં કારણે સદરહું પ્લોટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૨. પ્રમોટરે આથી ઉપરોકત પ્લાનો/નકશાઓ મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજાપક્ષના એલોટીને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડલ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલાપક્ષના સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી પરવાનગી મેળવી લેવા સંમત છે. પરંતુ પ્લોટ ઉપર બાંધકામ એલોટીએ જાતે તથા તેના કોન્ટ્રાકટર મારફત કરવાનું હોવાથી, બાંધકામ અંગેની તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે. અન્યથા બિનઅધિકૃત બાંધકામ અંગે પ્રમોટરની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

બીજાપક્ષના એલોટીએ, પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજનાં નાણાં તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલાપક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

<u>૩.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી</u>

બીજાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલાપક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી પ્લોટનો કબજો ૧૫ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજાપક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ/આધાર કાર્ડ પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલાપક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાંણા આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજાપક્ષનાં આવું

નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. પહેલાપક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબનાં મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

જો કોઇપણ સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં પોતાની સલામતીનાં કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાંએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૩.૨ બીજાપક્ષના પ્લોટ/સોસાયટીનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો

જો પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટર તરફથી બીજાપક્ષનાં એલોટીને આ કરારની શરત મુજબ સમય મર્યાદામાં કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપચના એલોટીએ પહેલાપંચનાં પ્રમોટરને ચુકવેલ વાર્ષિક ૬% નાં દરે વ્યાજ સહીત પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે બીજાપક્ષનાં એલોટીને તે રકમ પરત કરી દેવાની રહેશે અને સોસાયટીનાં મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલાંપક્ષના પ્રમોટરની રહેશે. અને બીજાપક્ષનાં એલોટીની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૪. બીજાપચનાં એલોટીએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટનો ઉપયોગ રહેણાંક મકાનના બાંધકામ માટે અને રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે. સોસાયટીમાં આવેલા રોડ-રસ્તા તથા કોમન ઓપન સ્પેસની જમીનનો ઉપયોગ માત્ર આવવા-જવા, વાહન લાવવા લઇ જવા, પાણીની લાઇન, ઈલેકટ્રીક લાઇન, ગેસ લાઇન નાંખવા, ડ્રેનેજ લાઇન નાંખવા કરવા માટે જ કરાશે. આ બાબત બીજાપક્ષનાં એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૫. બીજાપક્ષનાએ સોસાયટીનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે. અને તેને પહેલાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલાપક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાનાં રહેશે. અને બીજાપક્ષનાંએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાંને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલાપક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતી પત્ર,

અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજાપક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૬. બીજાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને પ્લોટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળનાં તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે પાણી વેરા, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો પગાર, તેમજ સોસાયટીના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સોસાયટીની રચના કરવામાં નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાંને ચુકવશે. વધુમાં, બીજાપક્ષના સંમત થાય છે. કે જયાં સુધી બીજાપક્ષનાને મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી થાય ત્યાં સુધી બીજાપક્ષના, પહેલાપક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા.......... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલાપક્ષના પાસે જ રહેશે.

૭. ઉકત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીની રચના સંબધે, તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલાપક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજાપક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજાપક્ષનાંએ, પહેલાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૮. પહેલાપક્ષનાં દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીને જયારે સોસાયટીની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઇ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી, સહિતની તમામ રકમના બીજાપક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૯. **પ્રમોટર/પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-**

(૧) પ્રયોજક, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ''ટાઇટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે. અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકક ધરાવે છે. તેમજ આ પરિયોજનાનાં અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલાપક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડલો પાસેથી મેળવેલો કાયદેસરનો હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૩) ''ટાઇટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હિત, રહેલા નથી.

(૪) ''ટાઇટલ રિપોર્ટ'' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ/પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રકિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત સોસાયટી અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રકિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે.અને પહેલાપક્ષના એ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, પ્લોટ/સોસાયટી અને કોમન એરીયા સંબધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે. અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પહેલાપક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે. અને પહેલાપક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી. કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજાપક્ષનાંના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

(૭) પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત પ્લોટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર અને/અથવા કોઇ કરાર/ગોઠવણ કર્યો નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત પ્લોટ વેચવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયત્રણ નથી.

(૯) પરિયોજના(પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટીની રચના વખતે બીજાપક્ષનાના એસોસીએશન પહેલાપક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૦) પહેલાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલાપક્ષના પ્રમોટરને કોઇ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૦. સોસાયટીમાં પ્લોટ ફાળવવામાં આવેલ છે. એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) બીજાપક્ષનાંને સોસાયટીનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજાપક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સોસાયટીની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. અને પ્લોટનો ઉપયોગ, સોસાયટીનાં નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમની વિરુધ્ધના કરશે નહી. કાયદા વિરુધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સ્થાનિક સત્તામંડળોની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી.

(૨) બીજાપક્ષનાં પોતાના પ્લોટ/મકાન/સોસાયટીમાં એવા કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવનશીલ અથવા ભયજનક/ખતરનાક પ્રકારનો હોય જેનાથી સોસાયટી કે સોસાયટીનાં અન્ય કોઇ સભ્યોને નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા માટે સંબધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો વિરોધ હોય તો માત્ર બીજાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો.

(૩) બીજાપક્ષનાં ઉકત પ્લોટમાં પોતે મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ પોતાના ખર્ચે રહેઠાણનાં મકાનનું બાધકામ કરશે-કરાવશે અને પ્લોટ/સોસાયટી પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીનાં નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરુધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજાપક્ષનાંએ મજકુર સોસાયટીમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજાપક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇઓના ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજાપક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજાપક્ષનાં દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કે સુધારો-વધારો કે દુર ઉપયોગ કે ન્યુસન્સ કરવા કરાવવાનો નથી. જેથી સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે ન્યુસન્સ થાય નહી.

(૫) બીજાપક્ષનાંએ પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને સોસાયટીમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

(૬) પહેલાપક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીમાં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડા માટે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૭) આ કરાર હેઠળ બીજાપક્ષનાં એ પહેલાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણા તથા અન્ય લેણાનાં નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધીમાં બીજાપક્ષનાં દ્વારા પ્લોટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે કે બાંધકામ કરવા કરાવવા આપી શકશો નહી. અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

(૮) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે ઉકત સોસાયટી અને તેમાં આવેલા પ્લોટની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ સોસાયટી

સંબધી તથા અન્ય બાબતો સંબધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજાપક્ષનાંએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્રારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્રારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજાપક્ષનાંએ પાલન કરવાનું રહેશે. અને જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજાપક્ષનાંએ ભરવાના રહેશે.

(૯) પહેલાપક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે, ઉકત સોસાયટીનાં કોઇપણ ભાગમાં, બીજાપક્ષનાએ કરેલ બાંધકામની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૧. બીજાપક્ષના તરફથી પહેલાપક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલાપક્ષનાંએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે. અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૨. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત સોસાયટી અથવા ઉકત પ્લોટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત, અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજાપક્ષના સાથે પ્લોટ વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર બીજાપક્ષના કોઇ હકક, દાવો, ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ રોડ-રસ્તાની જગ્યાઓ, કોમન જગ્યા ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષનાની માલિકીની રહેશે. અને આ કરાર ના આધારે બીજાપક્ષનાને પ્રોજેકટનાં કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેંચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૩. પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી.

પહેલાપક્ષનાં આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પ્લોટને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલાપક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય

તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં, પહેલાપક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો, કે બોજો, પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજાપક્ષના એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૪. બંધનકર્તા અસર.

પહેલાપક્ષનાં આ કરાર બીજાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે. તેમ ઘણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુઘી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુઘી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી.

સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજાપક્ષનાને સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળયાના ૭ દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને સહી, સંમતિ કરીને સદરહું કરારમાં મોકલવાનો રહેશે. અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળયેથી પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરારની નોંઘણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજાપક્ષનાએ સંબઘિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંઘણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબરજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંઘણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંઘનકર્તા રહેશે. પહેલાપક્ષના તરફથી કરાર મળયાના ૭ દિવસની અંદર બીજાપક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલાપક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલાપક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષના આ કરારની નોંઘણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલાપક્ષના આ ચુકથી સુધારી લેવા માટે બીજાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજાપક્ષનાની પ્લોટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે. અને બીજાપક્ષના એ સંબઘમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજાપક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારનાં વ્યાજ કે વઘારાનું વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલાપક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજાપક્ષના આ કરારના આઘારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેંચાણ, વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજાપક્ષના જવાબદાર ઠરશે. અને બીજાપક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલી તમામ કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, કરાર રજીસ્ટ્રર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંઘનકર્તા બનશે.

૧૫. સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટ્રર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે. અને આ કરાર ઉકત પ્લોટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેથી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૧૬. સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૧૭. કરાર જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજાપક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીનાં ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ 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 પરિયોજનાના સદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી/ફરજ/હેતુઓ/ઇન્ટ્રેસ્ટ સોસાયટી હવે પછીના બીજાપક્ષનાને તથા બીજાપક્ષના સાથે જોડનાર(એલોટીઝ) તથા બીજાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

૧૮. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી નહી એ જ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૯. વધુ બાંયધરીઓ/ખાતરીઓ

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. તેવા ખતો(ઇસ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા સહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૦. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ)

આ કરાર, પહેલાપક્ષના પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહી કર્તા મારફત, પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબ સુરત કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંઘણી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંઘણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૧. બીજાપક્ષનાએ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને પહેલાપક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૨. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે. અને નીચે જણાવેલા સરનામે રજીસ્ટ્રર્ડ પોસ્ટ એ.ડી/ઇ-મેલ/મોબાઇલ થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>બીજાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું (એલોટી)</u> :-

શ્રી...................................

જાતના.............., ઉ.આ.વ......., ...,

રહેવાસીઃ ....

મોબાઇલ નંબર : ....

<u>આ વેચાણ કરારનાં પહેલાપક્ષના યાને વેચાણ આપનાર યાને પ્રમોટર</u>:-

મેસર્સ શિવાલીક ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) **ઝિંકલ મનજીભાઈ શેટા** (PAN NO. : EPFPS 1606 E)

ઉ.આ.વ. ૨૫, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર

રહેવાસી : ૧૪૨, કરૂણાસાગર, ઉમરીગર સ્કુલની બાજુમાં, પાર્લેપોઈન્ટ, સુરત

મોબાઈલ નંબર : ....

(૨) **ભાવેશભાઈ નાગજીભાઈ ખીમાણી** (PAN NO. : BABPK 2630 J)

ઉ.આ.વ. ૨૯, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર

રહેવાસી : ૩૭, નાના વરાછા હા.સો., પંચવટી એપાર્ટમેન્ટ, પાસે, વરાછા, સુરત

મોબાઈલ નંબર : ....

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટ્રર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. ઇ-મેલ, મોબાઈલથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની અરસપરસ રહેશે. અને જો તેમ કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશો યથા પ્રસંગ એલોટી અને પ્રમોટરને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૩. સંયુકત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા) ::-

બીજાપક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈરછા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટિસ કે પત્રવ્યવહાર બીજાપક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે. અને તે બીજાપક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવામાં આવ્યા ઓવાનું ગણાશે.

૨૪. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ::-

આ કરારનાં સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી બીજાપક્ષના એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૫. વિવાદનું નિરાકરણ ::-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબઘી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .. . . સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૬. લાગુ પડતો કાયદો ::-

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકોને અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને કરાર માટે સુરત અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેંચાણ કરાર પર સહી કરી છે.

-: <u>પરિશિષ્ટ - ૧</u> :-

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તા. ચોર્યાસી મોજે પાલીનાં રે. સર્વે નં. ૯/૧ જેનો બ્લોક નં. ૯ થી નોંધાયેલ ૧-૨૮-૪૯ હે.આરે.ચો.મી છે, જેનો ટી.પી સ્કીમ નં. ૩૪ (પાલી-સચીન-કનસાડ) લાગુ પડતા ફા.પ્લોટ નં. ૮ ફાળવવામાં આવેલ અને જેનુ ફા.પ્લોટ મુજબનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૭૦૯ સમ.ચો.મી છે જેનો આકાર રૂા. ૧૬.૨૫ પૈસા છે તે વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન.

-: <u>પરિશિષ્ટ - ૨</u> :-

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીનમાં આવેલ **"શિવાલીક વેલી"** સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબરઃ ....** વાળી મીલકત. જેનું પ્લોટનું ક્ષેત્રફળઃ **............ચો.મી.** છે. જેમાં સદર સોસયટીમાં રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. તથા અન્ય ખુલ્લી જમીનમાં ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની **............ સમ ચો.મીટર** જમીન

અત્રે...................................મતુ તત્રે.................................. શાખ
મેસર્સ શિવાલીક ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદારો

. . . .
(૧) ઝિંકલ મનજીભાઈ શેટા

. . . .
(૨) ભાવેશકુમાર નાગજીભાઈ ખીમાણી

શિવાલીક વેલી પ્લોટ નં. ....

પહેલા પક્ષનાં ફોટો ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

મેસર્સ શિવાલીક ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) ઝિંકલ મનજીભાઈ શેટા

. . . .

(૨) ભાવેશકુમાર નાગજીભાઈ ખીમાણી

. . . .

બીજા પક્ષનાં ફોટો ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

શ્રી. ....

. . . .