—:: કબજા વગરનું સાટાખત ::—

આજરોજ તારીખ : મી, માહે : સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને....

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :–</u>

શ્રી......................................,

ઉ.વ.આ. : ....,ધંધો : ...., જાતના : ....,

રહે.: ....

PAN : ....

(જેઓને અવે પછીથી આ લેખમાં " પહેલા પક્ષના" અથવા " વેચાણ રાખનાર" અથવા " લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

<u>જોગ લી.</u>

<u>આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :–</u>

(૧) શ્રી રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી,

ઉ.વ.આ. ૪૫, જાતના : હિન્દુ કણબી, ધંધો :

ખેતી/વેપાર, રહે. સી/૧૦, વોટરલુક એપાર્ટમેન્ટ,અઠવાલાઈન્સ, સુરત.

(૨) ધનજીભાઈ કરશનભાઈ ડોબરીયા,

ઉ.વ.આ. ૪૪, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/વેપાર,

રહે. : સી–૧/૨, રોધશ્યામ સોસાયટી, વેડરોડ, સુરત.

(જેઓને અવે પછીથી આ લેખમાં " બીજા પક્ષના" અથવા " વેચાણ આપનાર" અથવા " લખી આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

મજકુર બ્લોક/રે.સ.નં. ૭૪૩ વાળી જમીનના માલિકો ૧.ધનીબેન અમાઈદાસ પટેલની દીકરી અને ઠાકોરભાઈ પટેલની પત્નિ, ૨. શાંતાબેન અમાઈદાસ પટેલની દીકરી અને નાગજીભાઈ પટેલની પત્નિ, ૩. અમ્રુતભાઈ કાલીદાસ પટેલ, ૪. ઉષાબેન કાલીદાસ પટેલ, ૫. સીમ્પલભાઈ કાલીદાસ પટેલ, કનેથી સદરહું જમીન હમો બીજા પક્ષના યાને કે ૧. રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી ૨. ધનજીભાઈ કરશનભાઈ ડોબરીયાએ તા. ૧૨/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. અંકલેશ્વરના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૧૧૭ તા. ૧૨/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૯૬૩૨ તા. ૧૨/૦૭/૧૭ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ છે, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્રારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે સદરહું જમીનના હમો બીજા પક્ષના કાયદેસરના માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનેલા અને ચાલી આવેલ છીએ.

સદરહું જમીનમાં બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી, જિલ્લા કલેકટરશ્રી, કલેકટર કચેરી, ભરૂચનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે/વશી. ૬૧૬૩ તા. ૦૪/૧૦/૨૦૧૭ થી આપેલ છે, જે હુકમ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૭૫૩ તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર બ્લોક/રે.સ.નં. ૭૪૭ વાળી જમીનના માલિક ગગજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ કનેથી સદરહું જમીન હમો બીજા પક્ષના યાને કે ૧. રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી ૨. ધનજીભાઈ કરશનભાઈ ડોબરીયાએ તા. ૧૨/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. અંકલેશ્વરના સબ રજી.

સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૧૧૩ તા. ૧૨/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૯૬૩૩ તા. ૧૨/૦૭/૧૭ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ છે, જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે સદરહું જમીનના હમો બીજા પક્ષના કાયદેસરના માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનેલા અને ચાલી આવેલ છીએ.

સદરહું જમીનમાં બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી, જિલ્લા કલેકટરશ્રી, કલેકટર કચેરી, ભરૂચનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે/વશી. ૬૧૬૫ તા. ૦૪/૧૦/૨૦૧૭ થી આપેલ છે, જે હુકમ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૯૭૫૪ તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીન/મિલકતો તથા બ્લોક નં. ૭૪૭ વાળી જમીન બાબતે એકત્રીકરણ અંગેની અરજી કરતા, ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરીએ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના ક્રમાંક/ બૌડા/એકત્રીકરણ/વશી/૩૭૦૫ બંને બ્લોક નંબરો એકત્રીકરણ કરેલ છે, અને ત્યારબાદ સંયુકત રીતે તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરીએ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના પત્ર નં. ૯૮૪/બૌડા/બાંધકામ પરવાનગી/ANK-538/વશી/૩૭૦૬ થી ૩૭૦૯ થી મંજુર કરેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના/પરિયોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને મજકુર યોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા મજકુર માલીકના હકક–અધીકાર ચાલી આવેલ છે.

આ કરારમાં **"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** ના નામની રહેણાંકના હેતુસરની યોજના/પરિયોજના/યોજના કે જેનો અર્થ **"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** ના નામની રહેણાંકના હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટોની યોજના અને**"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** ના નામની જમીનમાં સમાવેશ થતી રાસુકી સગવડો જેવી કે રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન એવો સમજવાનો છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનમાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈનનું બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** નામની યોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " ખુલ્લા પ્લોટ" અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) જેમાં આવેલ પ્લોટ નંબર .... વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "સદરહું મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે..................નંબરથી

ભરૂચ ખાતે કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર યોજનામાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન તૈયાર કરી તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક શ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬(હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત ઉપર જે બાંધકામ કરવાનું છે, તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા અયોજીત ઉકત પરિયોજમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણથી આપેલ મિલકતમાં મંજુર નકશા મુજબથી બાંધકામ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે કરવા–કરાવવાનું છે, અને તે સિવાય મજકુર જમીનમાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન, હમો બીજા પક્ષનાએ હમારા ખર્ચે ડેવલપ કરી આપવાના છે, તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતમાં જે બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું છે, તે બાબતેના નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે મિલકત તથા મજકુર યોજના અંગેના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટમાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા

આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન, પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આર્કીટેક કનેથી પ્રાપ્ત કરશે.

મજકુર નકશા મંજુર કરતી વખતે ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરી, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **"રમેશભાઈ વલ્લભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** માં આવેલ પ્લોટ નંબર..... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી પ્લોટ નંબર ......નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં. ૨ થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર **"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** માં પ્લોટનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા.................ચો.મી. છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે જેથી ક્ષેત્રફળ ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા........................ અંકે રૂપીયા..................................... પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અગાઉથી/આજરોજ ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર ''રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭" માં આવેલ પ્લોટ નંબર : .... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સમર્થે પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે.

<u>–: શરતો :–</u>

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબના રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈનનું બાંધકામ કરેલ છે.

૧ (એ) **"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** ના પ્લોટ નં..........., કે જેનો મંજુર પ્લાન મુજબનો એરીયા......................ચો.મી. છે તે પ્લોટની ઉચ્ચક

કિમંત રૂા........................છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિમંતમાં પ્રોજેકટની રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન સહિતની ફેસીલીટીની સમાવેશ થયેલ નથી.

૧(બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭** ના પ્લોટ નં..................ની કુલ કિમંત રૂા................ અંકે રૂપીયા...................................પુરા છે.

૧(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા................ અંકે રૂપીયા............................ પુરા (કુલ કિમંતના ૧૦ % થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનો એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ તેની સાથેજ ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

૧(ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતો મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દીધેલ/દેવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, જે ખર્ચ બીજા પક્ષના ભરપાઈ કરતા હોવાથી, તેવા ખર્ચના નાંણા તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ચુકવવાના નથી. પરંતુ ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, તેમજ લીગલ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ફી, સોસાયટી ફોર્મેશન ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વિગેરે બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલા ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧(ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી.

૧(એફ) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મયાર્દા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૧૨(બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧(જી) ''રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭''ના પ્લોટ નં........નો મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનો એરિયા ....ચો.મી. છે. જો તે એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો તે બાબતે આપણે પક્ષકારોએ એક બીજા પક્ષકારોને કોઈજ નાંણાકીય અવેજની લેતી–દેતી કરવાની નથી, પરંતુ તેથી વધારે વધ–ઘટ થાય તો કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨(બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે .... દિવસની સમય મયાર્દામાં પહેલા

પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એરિયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ....સુધીની મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(એચ) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૨.૧ "રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરી ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ બાંધકામ કરવાનું રહેશે, અને તમો પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવાતો આર્કીટેક પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મયાર્દા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મયાર્દામાં પરિયોજનામાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન પુર્ણ થયાનું જરુરી આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનુ છે અને તે કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ, તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયત સમયમયાર્દામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ સદરહું બન્ને જમીનોનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૫૧૫૯૮ સ.ચો.મી. ચાલી આવેલ છે. સદરહું જગ્યામાં ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરીએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી./ડી.પી. સ્કીમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજનાની સમયમર્યાદામાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને તેનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે(પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટિસ દિન–૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટિસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત ને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતું પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતિ થયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫. મજકુર યોજનામાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન, બાબતે કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે Annexure-c થી જોડાયેલ છે.

૬. બીજા પક્ષનાએ મજકુર યોજનામાં રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન વાળી સહીયારી મિલકતનો કબજો તારીખ .... ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧....યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨....નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩....બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪.... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પયુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પયુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫.... બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬.... પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો વિલંબ થશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭.૧ **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–** પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત જાણ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ તમોને વેચાણથી આપવાન નકકી કરેલ મિલકત એ ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે વેચાણથી આપેલ હોય, જેથી સદરહું મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે મંજુર પ્લાન્સ મુજબથી બાંધકામ કરવાનું હોવાથી, તે મિલકતમાં રહેણાંક/વપરાશ બાબતેના આર્કીટેક સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાના રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ

આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાંણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪ પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ 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 પક્ષનાકે 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.

<u>૭.૫ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાનઃ–</u>

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા યા અન્ય કોઈપણ સભ્ય દ્વારા રોડ–રસ્તા, સી.ઓ.પી., કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે સ્થળ ઉપર તૈયાર થયેલ/થનાર એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન ના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે તેવી સુવિધા કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓનો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણેરોડ–રસ્તા, સી.ઓ.પી., કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે સ્થળ ઉપર તૈયાર થયેલ/થનાર એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ. અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી

કે નુકશાનીને રિપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૩. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા કોમન સુવિધા ની ચકાસણી કરવાની રહેશે. તેમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધા થી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, તેમાં રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ વેપારીક કે ઔધોગીક ઉપયોગ કરવાનો નથી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંર્પુણ પણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯. બીજા પક્ષનાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ મજકુર યોજનામાં આવેલ રોડ–રસ્તા, સી.ઓ.પી., કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે સ્થળ ઉપર તૈયાર થયેલ/થનાર એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન તૈયાર હોવા અંગેની જાણ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અંગે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાં ની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ..../– નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે અને જેનો બીજા પક્ષના યોજનામાં ઉપરોકત કાર્યોમાં વપરાશ કરી શકશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા

પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. ઉકત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો—વિનિયમો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીને જયારે કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

<u>૧૩ પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરીઃ—</u>

૧૩.૧ આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજના બાબતે અને તેમાં આવેલ મિલકતોના વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ ભરૂચ—અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરી તરફથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

૧૩.૩ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

૧૩.૪ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

૧૩.૫ પરિયોજનાની જમીન અંગેભરૂચ—અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરીની તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૧૩.૬ બીજા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

૧૩.૭ બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૧૩.૯ પરિયોજના સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટીની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય, તે ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સીવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

<u>૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે</u>

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું ખુલ્લા પ્લોટની મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તેના ઉપર સોસાયટીના નીતી નિયમો મુજબ મંજુર પ્લાન મુજબ તેમજ સોસાયટીમાં નકકી કરેલ સ્પેશિફીકેશન મુજબ તમારા ખર્ચે જરુરી બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું રહેશે.

૧૪.૨ રોડ–રસ્તા બાબતે, સી.ઓ.પી. બાબતે, તૈયાર થયેલ એન્ટરન્સ ગેટ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, વોચમેન કેબીન, કોમન પ્લોટ તથા રોડ–રસ્તા તથા આર.સી.સી. રોડ, ડ્રેનેજ લાઈન ની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને તેનો ઉપયોગ, **''રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭''** ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ત કરશે નહી, કે તેવી એમીનીટીઝ યોજના સિવાયના અન્ય હોલ્ડરોને ભાડેથી વપરાશ કરવા આપશે નહી.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષના બાંધકામના બાહય એલીવેશન સોસાયટીમાં એકરૂપતા દેખાય આવે તે રીતે, તેમજ નકકી કરેલ સ્પેશિફીકેશન અને કલરકામ મુજબથી કરશે, બાહય એલીવેશન અને સ્ટ્રકચરમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી. જેની આથી પાકી ખાતરી, ભરોસો અને બાહેંધરી આપે છે.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષનાએ સક્ષમ ઓર્થોરીટીના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા–કરાવવાનું નથી. અને જો કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ**"રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી–૭૪૩/૭૪૭"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ યોજનાની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો/લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષનાએ મજકુર યોજના ના કોઈપણ ભાગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય.

૧૪.૬ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર તેઓને વેચાણથી આપેલ મિલકત સુધી વિજળી, તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૭ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૮ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજનાની તમામ રાસુકી મિલકતોની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગું પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૫. પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતું માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતું માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત યોજનાના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, રાસુકી સુવિધાઓ ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

<u>૧૭ બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ તમોને વેચાણથી આપેલ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

<u>૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ—</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ—રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરાર ના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

<u>૧૯ સમગ્ર કરારઃ—</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે.

<u>૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકારઃ—</u>

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

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

<u>૨૨. કરાર રદ કરવા બાબતઃ—</u>

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.

<u>૨૩. આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :—</u>

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટોના મંજુર પ્લાન મુજબના એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

<u>૨૪. વધુ બાંહેધરીઃ—</u>

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.

<u>૨૫. અમલનું સ્થળઃ—</u>

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ—રજીસ્ટ્રરની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામા સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:–</u>

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:–</u>

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામા માં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

<u>૨૮. સંયુકત એલોટીઓ:–</u>

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધું હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

<u>૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:–</u>

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

<u>૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ:–</u>

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.

<u>૩૧. લાગું પડતો કાયદો:–</u>

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ પારડી ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–</u>

<u>–: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત:–</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : અંકલેશ્વર, ગામ મોજે **કોસમડી, બ્લોક/સરવે નં. ૭૪૩, થી નોંધયેલ ૨૯૧૩૮ ચો. મી. અને બ્લોક/સરવે નં. ૭૪૭ નોંધયેલ ૨૨૪૬૦ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનો**

<u>–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–</u>

<u>–: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગતઃ–</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : અંકલેશ્વર, ગામ મોજે **કોસમડી, બ્લોક/સરવે નં. ૭૪૩, થી નોંધયેલ ૨૯૧૩૮ ચો. મી. અને બ્લોક/સરવે નં. ૭૪૭ નોંધયેલ ૨૨૪૬૦ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનોમાં સંયુકત રીતે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી પાડવામાં આવેલ રહેઠાંણના ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ...., વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત, કે જેનુ ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચો.ફુટ યાને .... ચોરસ મીટર છે, તે ખુલ્લા જમીનના પ્લોટ વાળી મિલકત.** તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રોડ–રસ્તા અને સી.ઓ.પી.ના વણ વહેંચાયેલા રાસુકા હકકો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

–: એનેક્ષર : એ :–

૧... સદરહું બ્લોક નંબર ૭૪૩ વાળી જમીનમાં બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી, જિલ્લા કલેકટરશ્રી, કલેકટર કચેરી, ભરૂચનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે/વશી. ૬૧૬૩ તા. ૦૪/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની પરવાનગીના હુકમ ની નકલ.

૨... સદરહું બ્લોક નંબર ૭૪૭ વાળી જમીનમાં બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી, જિલ્લા કલેકટરશ્રી, કલેકટર કચેરી, ભરૂચનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે/વશી. ૬૧૬૫ તા. ૦૪/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની પરવાનગીના હુકમ ની નકલ.

૩.... સદરહું જમીન/મિલકતો તથા બ્લોક નં. ૭૪૭ વાળી જમીન બાબતે એકત્રીકરણ અંગેની અરજી કરતા, ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરીએ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના ક્રમાંક/ બૌડા/એકત્રીકરણ/વશી/૩૭૦૫ બંને બ્લોક નંબરો એકત્રીકરણ કરેલ છે, અને ત્યારબાદ સંયુકત રીતે તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચની કચેરીએ તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના પત્ર નં. ૯૮૪/બૌડા/બાંધકામ પરવાનગી/ANK-538/વશી/૩૭૦૬ થી ૩૭૦૯ થી રહેણાંકના હેતુસરના જરુરી પ્લાન્સની નકલ.

–: એનેક્ષર : બી :–

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

—: એનેક્ષર : સી :—

મજકુર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજી ખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણસાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે————————————————————————મતુ તત્રે———————————————————————શાખ

————————————————————————— —————————————————————————

————————————————————————— —————————————————————————

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
શ્રી.................................		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
૧. રમેશભાઈ વલ્લભભાઈ સવાણી, ...		
૨. ધનજીભાઈ કરશનભાઈ ડોબરીયા		