|| વેચાણ કરાર ||

(કબજા વગરનો)

<u>મિલકત</u>

શહેર સુરત, ગામ મોજે કતારગામ,

રેવન્યું સર્વે નંબર ૮૬,

ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૪૯ (કતારગામ),

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ પૈકી,

"મલબેરી બંગલોઝ" પ્લોટ નંબર ....

<u>એક તરફવાળા</u>

શ્રી..

<u>બીજી તરફવાળા</u>

વિશ્વાસ હાઈટેક ઈન્ફ્રાપ્રોજેક્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ

GUNVANTRAI R. PATEL
M. Com., L.L.B., Advocate

2, Sumangal Shopping Centre, 2nd Floor,
Beside Varachha Police Station, Varachha Road,
SURAT.

Tele : 255 31 31 255 32 32

॥ વેચાણનો કરાર ॥

(કબજા વગરનો)

આજ રોજ, તારીખ .....મી, માહે ...., સને ૨૦૨૨ ના દીને, શહેર સુરત મધ્યે..

એક તરફવાળા :(૧) શ્રી..
ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ....,
ઠેકાણું : ....
....
[PAN : ....]

(૨) શ્રી..
ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ...., ઠેકાણું : એજન..
[PAN : ....]

જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં એક તરફવાળા અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા તથા તમારા એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક તરફવાળા...

બીજી તરફવાળા : વિશ્વાસ હાઈટેક ઈન્ફ્રાપ્રોજેક્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ
એક રજીસ્ટર્ડ કંપની,
ઠેકાણું : "મલબેરી બંગલોઝ"
રામકથા રોડ, કતારગામ, સુરત..
[PAN : AADCV 7018 B]
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત કંપની ડિરેક્ટર,
મુકેશભાઈ ડુંગરભાઈ ડાલીયા
ઉ.આ.વ. ૪૭, ધંધો : વેપાર, ઠેકાણું : એજન..

જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં બીજી તરફવાળા અને/ અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજી તરફવાળા વિશ્વાસ હાઈટેક ઈન્ફ્રાપ્રોજેક્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ, તેના હાલના તથા વખતોવખતના ડિરેક્ટર્સ, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજી તરફવાળા..

જત આપણે પક્ષકારો, આ વેચાણ કરાર કરીને જણાવીએ છીએ કે..

શહેર સુરત, ગામ મોજે **કતારગામ** ના રેવન્યું **સર્વે નંબર ૮૬** થી નોંધવામાં આવેલ, **ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૪૯ (કતારગામ)** ના મુળખંડ ૪૬ અને **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫** વાળી, અમો બીજી તરફવાળાની માલિકી, કબજા, વહિવટપણાંની જમીન/મિલકત ઉપર, અમો બીજી તરફવાળાએ, "મલબેરી બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતા, રહેણાંક હેતુસર ખુલ્લી જમીનના પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે, અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

મજકૂર બાંધકામ યોજનાની, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર સમક્ષ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે, જેનો નોંધણી નંબર : PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/.............................., તારીખ .... છે.

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ, મજકૂર શહેર સુરત, ગામ મોજે **કતારગામ** ના રેવન્યું **સર્વે નંબર** ૮૬ થી નોંધવામાં આવેલ, **ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૪૯ (કતારગામ)** ના મુળખંડ ૪૬ અને **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫** વાળી જમીન/મિલકત ઉપર આયોજીત, **"મલબેરી બંગલોઝ"** અંગેના જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો, જેવા કે જમીન/મિલકતના માલિકી અંગેના દસ્તાવેજો, ગામ નમુના ૭/૧૨, ૮-અ અને ૬ ની નકલો, ટાઈટલ રીપોર્ટ, લે-આઉટ પ્લાનની નકલ, રજાચિઠ્ઠી, આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન, પ્લોટની સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ એન્ડ એમીનીટીઝ ઇત્યાદિની માહિતી/જાણકારી તમો એક તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, જે તમામની નકલો, તેમજ "ગુજ રેરા" નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ તમો એક તરફવાળાને આપેલ છે, જેની તમો એક તરફવાળાએ, જાતે તેમજ તે બાબતોના નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી, સમજણ મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાતરી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો એક તરફવાળાને સંપુર્ણ રીતે સંતોષ થયેલ હોયને, તે તમામનો સ્વીકાર કરીને, કબૂલ મંજૂર રાખીને, મજકૂર શહેર સુરત, ગામ મોજે **કતારગામ** ના રેવન્યું **સર્વે નંબર** ૮૬ થી નોંધવામાં આવેલ, **ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૪૯ (કતારગામ)** ના મુળખંડ ૪૬ અને **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫** વાળી, ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૮૪૯૯.૦૦ ચોરસ મીટર ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી, પ્લોટ નંબર .... થી નોંધવામાં આવેલ, **"મલબેરી બંગલોઝ" પ્લોટ નંબર ....** થી ઓળખવામાં આવતાં, રહેણાંક હેતુસરની ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી જમીન/મિલકત, કે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે, તે જમીન/મિલકત તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ હતીં. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયાં મુજબ, નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો એક તરફવાળાએ, મજકૂર **"મલબેરી બંગલોઝ" પ્લોટ નંબર ....** વાળી જમીન/મિલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું નક્કી કરેલ હતું, તથા અમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હતું, તેનો આ લેખીત સ્વરૂપ વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજ રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

– : શરતો : –

૧. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબ, અમો બીજી તરફવાળાએ, ખુલ્લી જમીનના પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો દ્વારા કરવા જરૂરી હોય તેવા ફેરફારો, સુધારા-વધારા સિવાય, મજકૂર લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનમાં અમો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

૨. તમો એક તરફવાળાએ, આયોજીત **"મલબેરી બંગલોઝ" પ્લોટ નંબર ....** થી નોંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુસર બીનખેતી ઉપયોગની ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી મિલકત કે જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચોરસ મીટર** છે, તથા સહિયારા વપરાશના કોમન ઓપન પ્લોટ ની જમીનના ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે અને સહિયારા વપરાશના રસ્તાની જમીનના ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે, તે **"મલબેરી બંગલોઝ" પ્લોટ નંબર ....** વાળી જમીન/મિલકત, અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, જેની એકંદર કુલ વેચાણ કિંમત, રૂ. ... .../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. મજકૂર નક્કી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

૩. મજકૂર જમીન/મિલકતના વેચાણ અવેજની કુલ રકમ/નાણાં પૈકી, રૂ. ... .../- અંકે રૂપિયા .... પુરા, તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને, નીચેની વીગતે ચુકવી આપેલ છે, તેની અમો બીજી તરફવાળા આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

તારીખ	રકમ	ચેક નંબર	બેન્કનું નામ

કુલ રકમ રૂ. ... .../- અંકે રૂપિયા .... પુરા..

૪. વેચાણ અવેજની ચુક્તે રકમ/નાણાં, નીચેની વિગતે, ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ હોઈને, વેચાણ અવેજની બાકીની ચુક્તે રકમ/નાણાં, નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને, ચુક્તે ચુકવી આપવાના રહેશે સહીં, જેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુકવણી મોડી થયેથી, તમો એક તરફવાળાએ, હપ્તાની રકમ ઉપરાંત MCLR+2 ટકા મુજબ વ્યાજની રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો એક તરફવાળા મજકૂર નક્કી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાંની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, અમો બીજી તરફવાળા, આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હક્કદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતાં પહેલા, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણાં માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો એક તરફવાળા ક્ષતી સુધારી લેશો નહીં, તો, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વીના વ્યાજે, તમો એક તરફવાળાને પરત કરીને, અમો બીજી તરફવાળા આ વેચાણ કરાર રદ કરીશું સહીં.

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 સોંપતા સમયે.	....	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ.

૫. મજકૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકતના વેચાણ અવેજની ચુક્તે પુરેપુરી રકમ/નાણાં, તમો એક તરફવાળા તરફથી, અમો બીજી તરફવાળાને મળ્યા બાદ, અમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર જમીન/મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો એક તરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકૂર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગે ના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જીએસટી તથા અન્ય પરચૂરણ ખર્ચ તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી. તદઉપરાંત મજકૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકત અંગે, કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીના ટેક્ષીસ, જીએસટી, એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમામ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ, ચાર્જીસ વગેરે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહીં. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં સમયે, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કરેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયાની ચોકસાઈની ખાતરી કરાવી આપવાની રહેશે. મજકૂર સુપરત કરવામાં આવેલ, જમીનના પ્લોટેડ એરીયા ક્ષેત્રફળ માં ત્રણ ટકાની મર્યાદામાં વધારો-ઘટાડો થઈ શકશે. આ વેચાણ કરાર દ્વારા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકતના ક્ષેત્રફળ કરતા સુપરત કરવામાં આવેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયામાં ઘટાડો થયેલ હશે, તો તેટલા ઘટાડાના પ્રમાણસર, વેચાણ કિંમતનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તે સંજોગોમાં MCLR+2 ટકા વ્યાજ સાથે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને, પીસ્તાલીસ (૪૫) દિવસની સમય મર્યાદામાં પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. અને જો સુપરત કરવામાં આવેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયામાં વધારો થાય, તો તે સંજોગોમાં, ક્ષેત્રફળ વધારાના પ્રમાણસર વધારાની વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર ક્લોઝ-૪ માં જણાવેલ, જે તે હપ્તાની રકમ સાથે તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

૬. ઉપર જણાવેલ ક્લોઝ-૫ ની શરતને આધીન, મજકૂર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને, તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૪ ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ

ઈત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નિતીનિયમનો ફેરફાર ઈત્યાદીના કારણોસર વિકાસની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકૂર સમય મર્યાદામાં જમીન/મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજી તરફવાળા ચુક કરીએ તો, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ/નાણાં, MCLR+2 ટકા મુજબ વ્યાજ સહિત, તમો એક તરફવાળાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

૭. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી જમીન/મિલકતના બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, તમો એક તરફવાળાએ, તમારા સ્વખર્ચે તૈયાર કરીને, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને/અગર જે તે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસે મંજુર કરાવીને, જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા નિતીનિયમનોને આધિન, આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર સુપરવાઈઝર્સની નિમણુંક કરીને, મંજુર પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે. જે તે સમયે ટી. પી. સ્કીમના અમલના કારણે, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળની કાર્યવાહીને કારણે કે અન્ય કારણોસર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકતના ક્ષેત્રફળમાં જે કાંઈ ફેરફાર થાય, તે તમો એક તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે સહીં.

૮. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી જમીન/મિલકત માટેના વિજળી કનેકશન મેળવવા માટે, ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની/બોર્ડ/કોર્પોરેશનને ભરવાની થતી ડિપોઝીટ, કનેકશન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ, કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જીસ/ખર્ચની રકમ/નાણાં, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવા/ભોગવવાના રહેશે સહી.

૯. સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, તેમજ અન્ય કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીની કાર્યવાહીને કારણે, નિતીનિયમનોમાં ફેરફાર થવાના કે અન્ય કારણોસર, મજકૂર **"મલબેરી બંગલોઝ"** વસાહતના લે-આઉટ પ્લાન્સ ઈત્યાદીમાં કોઈપણ ફેરફાર, સુધારો, વધારો કરવા/કરાવવાનો થાય, તેમજ તેવી કોઈપણ કાર્યવાહી કે નિતીનિયમનોમાં ફેરફાર થવાના કારણોસર, તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકતના માપ-સાઈઝ કે ક્ષેત્રફળમાં જે કાંઈ ફેરફાર થાય, તે તમો એક તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે સહીં, મજકૂર તમામનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકૂર જમીન/મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

૧૦. મજકૂર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકત, અમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય કોઈને વેચાણથી આપવા નક્કી કરેલ નથી. તેમજ મજકૂર જમીન/મિલકત ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ, કે ટેક્શેસન બાબતે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી, તથા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, મજકૂર જમીન/મિલકત કે બાંધકામ બાબતે, કોઈપણ કોર્ટ કચેરી દ્વારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૧. મજકૂર **"મલબેરી બંગલોઝ"** યોજના માટે, અમો બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ નાણાંકિય સંસ્થા કનેથી નાણાંકિય સગવડ મેળવેલ નથી. તથા આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોય તે દરમ્યાન, અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર જમીન/મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશું નહીં, બેન્ક કે અન્ય કોઈ નાણાંકિય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહીં, તેની ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહીં, તેનો અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૨. તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર જમીન/મિલકત અંગે, તમો એક તરફવાળા તરફથી, જે કાંઈ રકમ/નાણાં, અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવામાં આવેલ છે કે ચુકવવામાં આવશે, તે તમામ રકમ/નાણાં, અમો બીજી તરફવાળા, મજકૂર યોજના અંગેના બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા "ગુજ રેરા" કાયદા ના નિતીનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું, તેનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૩. મજકૂર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કરેલા છે, જે તમામ તમો એક તરફવાળાએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે તથા તમો એક તરફવાળાએ તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઈટલ્સ બાબતે અમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તમો એક તરફવાળાને આપવાના/ બતાવવાના રહેશે નહી.

૧૪. લે-આઉટ પ્લાન્સ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, કેમ્પસ ડેવલપમેન્ટ,માં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો/કમી કરવા/કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે, તો તમો એક તરફવાળાની સંમતી મેળવીને, તેમ કરવાને અમો બીજી તરફવાળા હક્કદાર બનીશું સહીં, તેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૫. તમો એક તરફવાળા ને, અમો બીજી તરફવાળા એ, ઉપર જણાવેલ, આયોજીત **"મલબેરી બંગલોઝ" પ્લોટ નંબર ....** વાળી, ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી, જમીન/મિલકત, રસ્તાની જમીનના સહીયારા વપરાશના હક્ક સહિતની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, તે સિવાયની બાકીની ખુલ્લી જમીન/માર્જીન/પ્લોટ્સ ઈત્યાદીમાં, અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલિકી કે વપરાશી હક્ક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નક્કી કરેલ નથી, અને તેથી તેવો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે અધિકાર તમો એક તરફવાળાનો રહેશે નહિ કે ગણાશે નહીં તે તમામનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકૂર જમીન/મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૬. વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકતનો કબજો, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કર્યેથી, વસાહત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાની ચાલું થશે. તમો એક તરફવાળા, તેમજ અન્ય પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલિકો, કબજેદારોએ, મજકૂર **"મલબેરી બંગલોઝ"** વસાહતની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈનગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, આંતરિક રસ્તો, કોમન લાઈટો, વગેરે ની જાળવણી, સાફ-સફાઈ, વપરાશી અને મેઈટેનન્સ રીપેરીંગ ખર્ચ; મહેસુલ તેમજ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વેરાઓ, ચાર્જીસ, તમો એક તરફવાળા તથા **"મલબેરી બંગલોઝ"** વસાહતના બાકીના પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલિકો, કબજેદારોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે સહીં. મજકૂર સહિયારા વપરાશના સગવડતાઓ, સાધનો, રસ્તા વગેરેના વપરાશ, વહિવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે વખતોવખત ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમોનું પાલન તમામ પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલિકો, કબજેદારોએ કરવાનું રહેશે તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની, વહિવટી ખર્ચની રકમ/નાણાં, નિયમિત રીતે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

૧૭. મજકૂર **"મલબેરી બંગલોઝ"** વસાહતના મેઈન્ટેનન્સ, વહિવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જો કોઈ એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો એક તરફવાળાએ તથા અન્ય પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલિકો, કબજેદારોએ ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ/નાણાં, નિયમિત રીતે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે. તે ઉપરાંત નક્કી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ/નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના / ભરપાઈ કરવાના રહેશે, જેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકૂર જમીન/મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

૧૮. યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજી તરફવાળાએ, ક્લોઝ-૧૭ માં જણાવેલ, રચિત એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે સહીં.

૧૯. પરિવર્તનક્ષમતા : આ સમજૂતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ

સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગ લાગું પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનુ ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગું પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૦. સંજોગોવશાત, આ વેચાણ કરાર ની શરતોના અર્થઘટન, અમલ, કોઈપણ બાબતે કોઈ મત-ભેદ, વાંધો-તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તે સંજોગોમાં, કોર્ટ-કચેરીનો કે અન્ય કોઈ આશરો લેતા પહેલા, પક્ષકારોએ સાથે મળી-સમજીને, સમજુતીથી, જે તે બાબતનો નિકાલ કરવાનો રહેશે. વિકલ્પે, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા તેના નિયમો અને નિયમનો હેઠળ નિમવામાં આવેલ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૨૧. આ વેચાણ કરારથી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન/મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કરેલ નથી.

ઉપરની વિગતે આ વેચાણ કરાર, અમો બીજી તરફવાળાએ રાજીખુશી થી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, તન-મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બીન કેફી અવસ્થામાં, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ, ધાક, ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યાં વિના, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારી, સમજી લઈને લખી આપેલ છે, કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારો તથા આપણાં એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામને એકામતે અને એકાજુથે કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.. મત્તુ   તત્રે.. શાખ

વિશ્વાસ હાઈટેક ઈન્ફ્રાપ્રોજેક્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત કંપની ડિરેક્ટર,
મુકેશભાઈ ડુંગરભાઈ ડાલીયા

(મુકેશભાઈ ડુંગરભાઈ ડાલીયા)
(બીજી તરફવાળા)