:: વેચાણનો અરસપરસનો કરાર (કબજા વગરનો) ::

આજરોજ તારીખ : ના અંગ્રેજી દિને નીચેની વિગતનો વેચાણનો અરસપરસનો કરાર કરનારા પક્ષકારો :–

પહેલા પક્ષના: **(૧) જીગ્નેશ સુભાશચંદ્ર દેસાઇ,**

ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો : વેપાર,

(૨) લીનાબેન જીગ્નેશ દેસાઇ ,

ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો : વેપાર,

સઘળા રહે. ફ્લેટ નં. ૪૦, નિલકંઠ નાગર સોસાયટી, ગાંધી કુટીર સોસાયટીની બાજુમાં, ઉભા ભવન પાસે, ભાટર રોડ, સુરત, જી. સુરત. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં **"વેચાણ આપનારાઓ તથા જમીન માલીકો"** નાં નામથી સંબોધવામાં આવશે. જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા એસાઈનીઓનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે).

પાના નં....૨.

<u>**બીજા પક્ષના:**</u> **મેસર્સ** આકૃત્સ કોમોટ્રેડ પ્રા. લી. નામની કંપની, જે સને–૧૯૫૬ નાં ભારતીય કંપની ધારા અન્વયે રચાયેલી કંપની છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ૪૦, નિલકંઠ નાગર સોસાયટી, ગાંધી કુટીર સોસાયટીની બાજુમાં, ઉભા ભવન પાસે, ભાટર રોડ, સુરત, જી. સુરત. ના મધ્યે આવેલ છે તે તરફેનાં ડીરેકટરો :

(૧) જીગ્નેશ સુભાશચંદ્ર દેસાઇ ,

ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો : વેપાર,

રહે. ૪૦, નિલકંઠ નાગર સોસાયટી, ગાંધી કુટીર સોસાયટીની બાજુમાં, ઉભા ભવન પાસે, ભાટર રોડ, સુરત, જી. સુરત.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં **"સંમતી આપનાર તથા ડેવલોપર્સ"** ના નામથી સંબોધવામાં આવશે. જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા ડીરેકટરો પેઢીના વખતો વખતના ડીરેકટરો , તેમના એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટેટરો તથા એસાઈનીઓનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

પાના નં....૩.

<u>**ત્રીજા પક્ષના**</u> **:– શ્રી**

ઉ.આ.વ. , ધંધો– ,

રહે.

....(જે મને હવે પછીથી આ કરારમાં **"વેચાણ લેનાર"** તરીકે વર્ણવવામાં આવશે જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, તથા એસાઈનીનો સમાવશે થયેલો ગણાશે.)

જત વેચાણના અરસપરસના આ કરારથી આપણ ત્રણેય પક્ષનાઓ અરસપરસ એકમેકને લખી આપીએ છીએ કે,

વલસાડ ડીસ્ટ્રકટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ પારડી તાલુકાના મોજે પારડી મધ્યે પારડી નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ **બીનખેતીના સર્વે નંબર : ૧૦૪૮ અને ૧૦૪૯** વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ **૨૩૭૭૩.૦૦ ચોરસ મીટર** થાય છે. તે જમીન રેકર્ડ દફતરે કાયદેસરના માલીકો અને કબજેદારો તરીકે પહેલા પક્ષનાઓના નામો ઉપર ચાલી આવેલ છે.

પાના નં....૪.

ઉપર વર્ણવેલ જમીનમાં આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ/વાણિજય લાયક હાઈરાઈઝ ટાવરનું અને રો-હાઉસનું બાંધકામ અંગેના નકશા પારડી નગરપાલીકા ધ્વારા તેમના તા.૦૫/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : બાંધકામ/રજી.૨/ વશી. ૩૨૮ અન્વયે પ્રમાણિત થયેલ છે. અને પારડી નગરપાલીકાએ જે શરતોને આધીન બાંધકામની પરવાનગી મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ ઉપર વર્ણવેલ જમીનમાં આર.સી.સી. ટાઈપના રહેઠાણ લાયક હાઈરાઈઝ મકાન અને રો-હાઉસ બાંધવા માટે ડેવલોપમેન્ટનો કરાર પહેલા પક્ષના તથા સંમતી આપનાર સાથે તા.૨૮/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ કરેલ છે. જે ડેવલોપમેન્ટનો કરાર મે. પારડીના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં તા. ૨૮/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૨૦૭૩ અન્વયે નોંધવામાં આવેલ છે.અને મજકુર ડેવલોપમેન્ટના કરાર રૂએ આકૃત્સ કોમોટ્રેડ પ્રા. લી. નામની કંપનીને ઉપયુકત જમીન ડેવલોપ કરવાના કાયદેસરના હકક અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલા છે.

પાના નં....૫.

ઉપયુકત હકીકતમાં પહેલા પક્ષનાએ સંમતી આપનાર સાથે કરેલ તા. ૨૮/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજના ડેવલોપમેન્ટના કરાર રૂએ સંમતી આપનારને પ્રાપ્ત થયેલ ડેવલોપમેન્ટ તથા બાંધકામ કરવાના હકક રૂએ સંમતી આપનારે ઉપયુકત જમીનમાં આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ લાયક હાઈરાઈઝ મકાન બાંધેલ છે. જે પ્રોજેકટ હાલે **" કર્મભૂમિ ડ્રીમ સીટી "** ના નામે ઓળખાય છે. અને ઉપર વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **" કર્મભૂમિ ડ્રીમ સીટી "** નામના પ્રોજેકટવાળી મીલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા તથા વેચાણના વ્યવહારો પહેલા પક્ષના તથા સમંતી આપનાર સંયુકતપણામાં કરતાં આવેલા છીએ. અને હાલે કરીએ છીએ. અને પહેલા પક્ષના તથા સમંતી આપનાર તે હકકો રૂએ ઉપર વર્ણવેલ **" કર્મભૂમિ ડ્રીમ સીટી "** નામના .... બીલ્ડીંગના **........ માળે** આવેલ રહેઠાંણ લાયક ફલેટો પૈકી.....

ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં	ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં

ના કાર્પેટ એરીયાવાળી મીલ્કત **(કારપેટ એરીયા એટલે ફલેટનો વાપરવાનો વિસ્તાર કે જે માંથી બાહરની દીવાલો , બાલ્કોની અથવા વેરાનડા અને ખૂલો ટેરેસ બાકાત હોય પરતું ફલેટના જે આંતરીક ભાગની દીવાલો હોય તેનો સમાવેસ થયેલ છે.)** (જેને હવે પછી આ કરારમાં **"વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું વર્ણન"** ના મથાળાં હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે. અને જેને હવે પછીથી આ કરારમાં **"સદરહું મીલ્કત"** ના નામથી સંબધોવામાં આવશે. જેમાં સદરહું મીલ્કત તથા તેને લગતા, લાગતા, વળગતા તમામ પ્રકારના હકકોનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે).

પાના નં....૬.

સદરહું મીલ્કત પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાની સમંતીથી ત્રીજા પક્ષનાને કાયમીપણામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તે અંગે આપણ ત્રણેય પક્ષનાઓ વચ્ચે જે શરતો નકકી થયેલી છે. તે નીચે મુજબ છે.

શ...ર....તો.

(૧).......સદરહું મીલ્કતના તમામ રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, તથા બેનીફીટસ પહેલા પક્ષનાએ તથા બીજા પક્ષનાની સંમતીથી ત્રીજા પક્ષનાને આજરોજ કુલ્લે
રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમના અવેજમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨).......સદરહું મીલ્કતના તમામ રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, તથા બેનીફીટસ ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાની સંમતીથી પહેલા પક્ષના પાસેથી આજરોજ કુલ્લે **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમના અવેજમાં વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે.

પાના નં....૭.

(૩)......સદરહું મીલ્કતના વેચાણ અવેજની **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા ....ની રકમ પેટે ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના જણાવવાથી બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતના પેમેન્ટની **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા .... ની રકમ બ્યાનાની રકમ તરીકે ચુકાવી આપેલી છે.

:: પેમેન્ટની વિગત ::

અનું. નં.	બેંકનું નામ	ચેક નબર	તારીખ	રકમ (રૂા.)

જે રકમ ત્રીજા પક્ષના પાસેથી બીજા પક્ષનાને મળ્યા બદલની બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. અને બાકી રહેલ **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા ....ની રકમ ત્રીજા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારની તારીખથી ....**માસ**ની મુદતમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકતે ચુકાવી આપવાના રહેશે સહી. જે આ કરારની મહત્વની શરત છે

પાના નં....૮.

(૪)…….સદરહું મીલ્કતનો કબજો પહેલા પક્ષનાએ તથા બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી. અને સદરહું બીલ્ડીગનું કામકાજ હાલે ચાલુ હાલતમાં છે. અને સદરહું બીલ્ડીગનું બાંધકામ બીજા પક્ષના ધ્વારા આ કરારની તારીખથી આશરે ……**માસ**માં પુર્ણ થયેથી પહેલા પક્ષનાએ તથા બીજા પક્ષનાએ સદરહું મીલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજા પક્ષનાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તથા ઉપર જણાવેલ પેરા– ૩ માં જણાવેલ શરતનું પરીપાલન થયેથી અચુક સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૫)….સદરહું મીલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તથા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ચુકવાયેથી સદરહું મીલ્કતનો કાયદેસરનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાની સંમતીથી ત્રીજા પક્ષનાની તરફેણમાં લખી આપવાનો છે. અને તે અંગે કરવો પડતો જરૂરી ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ ઈત્યાદી વિગેરેનો ખર્ચ ત્રીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે.

(૬)……સદરહું મીલ્કતનું ટાઈટલ સંપુર્ણ પણે ચોખ્ખું અને મારકેટેબલ છે. તેવો વિશ્વાસ અને ભરોષો પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના ત્રીજા પક્ષનાને આપે છે. તેમ છતા સદરહું મીલ્કતના ટાઈટલ સંબધે પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ કોઈ ખામી નીકળી આવે તો તેવી ખામી પહેલા પક્ષનાએ તથા બીજા પક્ષનાને તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે સહી.

પાના નં….૯.

(૭).....સદરહું મીલ્કત અંગેના તમામ અસલ દસ્તાવેજી કાગળો ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવી જોઈ ચકાસી લીધેલા છે. તેમ છતાં સદરહું મીલ્કતના ટાઈટલ બાબતે વધુ દસ્તાવેજોની જરૂર જણાય તો તે પહેલા પક્ષનાએ તથા બીજા પક્ષનાએ પુરા પાડવાના રહેશે સહી. જેથી સદરહું મીલ્કતના ટાઈટલ સબંધી કોઈપણ જાતની તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેતા નથી.

(૮)......સદરહું મીલ્કતમાં વાપરવામાં આવનાર માલ, મટીરીયલ તથા એમેનીટીઝ (જે નીચના શીડયુલમાં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવવામાં આવેલ છે.) બીજા પક્ષનાએ ત્રીજા પક્ષનાને બતાવેલ છે. જે ત્રીજા પક્ષનાએ જોઈ તપાસેલ છે. જે સંજોગોમાં સદરહું મીલ્કતમાં વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ અંગે ત્રીજા પક્ષનાની ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેતા નથી.

(૯).....સદરહું મીલ્કતનો કબજો મળ્યા બાદ સદરહું મીલ્કતના ભરવા પાત્ર તમામ વેરાઓ વિગેરેની રકમ ત્રીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે સહી. તેમજ સદરહું મીલ્કતનો કબજો મળ્યા બાદ ત્રીજા પક્ષનાએ સદરહું મીલ્કતના મેન્ટેનન્સ અંગેનો ખર્ચ ત્રીજા પક્ષનાએ સદરહું બીલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો જોડે સંયુકત પણામાં પોતાની મીલ્કતના ક્ષેત્રફળ અન્વયે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે સહી.

પાના નં....૧૦.

(૧૦).....સદરહું મીલ્કતમાં પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના ધ્વારા હાલે બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં મકાનની ક્ષમતા અન્વયે તેમજ આર્કીટેક એન્જીનીયરના લેખીત અભિપ્રાય મુજબ વધુ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તેમજ વધુ એફ.એસ.આઈ. પહેલા પક્ષનાને મળે તો તેવુ વધારાનું બાંધકામ પહેલા પક્ષના કરવા હકકદાર રહેશે સહી. અને તેવા બાંધકામમાં ત્રીજા પક્ષનાએ વાંધો, તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૧૧).....સદરહું મીલ્કત અંગે ભવિષ્યમાં સોસાયટી/એસોસીયેશન બનાવવામાં આવેથી ત્રીજા પક્ષનાએ સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને તે અંગે ત્રીજા પક્ષના પરત્વે જે કંઈપણ નાણાંકીય ફાળો આપવાનો આવે તો તે ત્રીજા પક્ષનાએ આપવાનો રહેશે સહી. અને વખતો વખત સદર સોસાયટી/ એસોસીયેશનને ઠરાવેલ કાયદા તથા પેટા કાયદાનું પાલન કરવાનું રહેશે સહી.

(૧૨).....સદરહું મીલ્કત અંગે ત્રીજા પક્ષનાને ફકત **ફ્લેટ નં. .....** વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેથી પહેલા પક્ષનાની અન્ય મીલ્કત ઉપર ત્રીજા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, દરદાવો કે હકક હીસ્સો રહેશે નહી.

(૧૩).....સદરહું મીલ્કત ઉપર જે હાલે ટેરેસ તથા અન્ય કોમન એમેનીટીઝ આવેલ છે તે બીજા મીલ્કત હોલ્ડરો સાથે ત્રીજા પક્ષનાને સંયુકત વપરાશ કરવાના હકકો આપવામાં આવેલ છે .

પાના નં....૧૧.

(૧૪).....સદરહુ મીલ્કત માં સ્ત્રકચરલ ખામી ૫ વર્ષના સમય દરમ્યાન આવે તો એના બાબતોનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષકારો નો રહશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરેલ છે. નીચે જણાવેલ સક્ષઓ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે

-: એલોટી :-

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

....

પાના નં....૧૨.

સાક્ષીની સહી :-

(૧) ....

(૨) ....

-: પ્રમોટર :-

સહી કરી કરાર કરનાર બીજા પક્ષના

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

....

સાક્ષીની સહી :-

(૧) ....

(૨) ....

પાના નં....૧૩.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :- સાટાખત, ગામનું નામ :- પારડી , સર્વે નં. :- ૧૦૪૮ અને ૧૦૪૯ , " કર્મભૂમિ ડ્રીમ સીટી " , એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/શોપ/ઓફિસ) નં. .... , ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

-: જમીન માલીકો :-

સહી કરી કરાર કરનાર પહેલા પક્ષના

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

....

સાક્ષીની સહી :-

(૧) ....

(૨) ....

પાના નં....૧૪.

:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું વર્ણન ::

વલસાડ ડીસ્ટ્રકટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ પારડી તાલુકાના મોજે પારડી મધ્યે પારડી નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ **બીનખેતીના સર્વે નંબર : ૧૦૪૮ અને ૧૦૪૯** વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ **૨૩૭૭૩.૦૦ ચોરસ મીટર** થાય છે. તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ/વાણિજય લાયક હાઈરાઈઝ ટાવર અને રો-હાઉસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે મકાનો, **"**કર્મભૂમિ ડ્રીમ સીટી**"** ના નામે ઓળખાય છે. તેના .....બીલ્ડીંગના **........ માળે** આવેલ રહેઠાંણ લાયક ફલેટો પૈકી.....

ફલેટ નંબર	**ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં**	**ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં**

ના કાર્પેટ એરીયાવાળી મીલ્કત તથા તેને લગતા લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સહીત. જ ફલેટની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમેઃ
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પાના નં....૧૫.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :- સાટાખત, ગામનું નામ :- પારડી , સર્વે નં. :- ૧૦૪૮ અને ૧૦૪૯ , " કર્મભૂમિ ડ્રીમ સીટી " , એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/શોપ/ઓફિસ) નં. .... , ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

(એપાર્ટમેંન્ટનો ફ્લોર પ્લાન)

ઉપરોક્તમાં દર્શાવેલ પ્લોટ ની જમીનમાં આવેલ " કર્મભૂમિ ડ્રીમ સીટી " ના નામથી ઓડખતી ઈમારત માહેથી............ માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેંન્ટ (ફ્લેટ) નં.......... જેનો કાર્પેટ એરિયા ચો.મી.આ................ છે. જેની ચતુર્શીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એનેક્ષર-"૧"

રેરા હેઠળ નોધની પ્રમાણપત્ર

પાના નં....૧૬.

અનેક્ષર-“૨”

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે.. ના યાદી

(એપાર્ટમેંન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Aminities)

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સમાન પ્રમાણભૂત ગુણવતાં (Standard) પ્રમાનનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફ્લોરિંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
(૨) દરવાજા : પ્લેન ફ્લસ ડોર.
(૩) રસોડુ : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.
(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડિંગ બારી.
(૫) ઈલેક્ટ્રિક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વિચ.
(૬) લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.
(૭) પ્લમબીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફિટિંગ સાથે.
(૮) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.