

—: કબજા રહીત વેચાણનો કરાર :—

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ જિલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩/બી પૈકી ૬ ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી., ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૮(રાજકોટ), ઓ.પી. નં.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૭૮૪૩ ચોરસ મીટર જમીનમા ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૪ મા મજુર થયેલ કુલ ૭૬ સબ પ્લોટ જે “ખોડલ પાર્ક – એ” તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ના પ્લોટ ની જમીનનો વેચાણ કિંમત રૂા. ૦૦૦/- અંકે રૂપીયાપુરામા કબજા રહિત વેચાણનો કરાર.

(નોંધ :— અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનું વેચાણ કરતા હોય, કારપેટ એરીયા, બાલ્કની એરીયા, વોશ એરીયા, ટેરેસ એરીયા, લાગુ પડતા ન હોય, આ ડ્રાફ્ટ વેચાણ કરારમા દર્શાવેલ નથી)

સીટી સર્વે વોર્ડ નંબર: ૧૩/૨, શીટ નંબર : ૫૩૮, — સીટી સર્વે નં.૩૬૫૫/૧/....

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. / / ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામા આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર — તે લખી આપનાર

શ્રી ભાવનાબેન વસતભાઈ તુરખિયા
ધર્મે: જૈન, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધધો : વેપાર તથા ખેતી,
ઠે. મધર લવ, રોયલ પાક શેરી નં.૩,
જૈન ઉપાશ્રય પાસે કાલાવડ રોડ, રાજકોટ — ૩૬૦ ૦૦૫.
(જેનો હવેથી વેચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.)

(PAN:.....)

બીજા પક્ષકાર — તે લખાવી લેનાર

શ્રી
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધધો :,
ઠે.,
.....,
(જેને હવેથી ખરીદનાર તરીકે ઓળખવામા આવશે.)

(PAN:.....)

(“જમીન ખરીદનાર” તથા “જમીન વેચનાર” એ સજ્ઞામા તેઓ જાતે તથા તેઓના વશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, કુલ

મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવામા આવે છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહીતનો વેચાણનો કરાર અમો વેચનાર લખી આપી બધાઈઅ છોએ કે :—

- ૧ ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ જિલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩/બી પૈકી ૬ ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી. અમો વેચનારએ શ્રી અતુલ દિલસુખભાઈ શેઠ પાસેથી રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૪૦ તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૨ થી ખરીદ કરેલ છે.

રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩/બી પૈકી ૨, ૧૪૩/બી પૈકી ૩ તથા ૧૪૩/બી પૈકી ૫, ની જમીનમા ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૮(રાજકોટ) લાગુ થતા ઓ.પી. નં.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૨, ૪૯/૪ પૈકી ની જમીન ૨૩૪૫૯ ચોરસ મીટર જમીનના સપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના માલીક છીએ. અમો માલીક દ્વારા રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના પરવાનગી નં.૪૮ તા.૧૯/૦૨/૨૦૧૯ થી લે—આઉટ પ્લાન મજુર કરાવેલ છે. અને ત્યારબાદ રાજકોટ જિલ્લા કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટ ના હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/ કેસ નં.૪૮૪/૧૮—૧૯ તા.૦૨/૦૩/૨૦૧૯ થી બીનખેતી કરાવેલ છે.

રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩/બી પૈકી ૬ ની જમીન પર ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૮(રાજકોટ) લાગુ થતા ઓ.પી. નં.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૭૮૪૩ ચો.મી. ના લે—આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ ૭૩ પ્લોટ છે.

ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૭૮૪૩ ચોરસ મીટર જમીનમા ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૪ મા મજુર થયેલ કુલ ૭૩ પ્લોટ આવેલા હતા. ત્યાર બાદ તે લે—આઉટના પ્લોટ નં.૧ થી ૩૩, ૪૨ થી ૪૮, ૫૨ થી ૫૩, એમ કુલ ૪૨ પ્લોટ ને યથાવત રાખી બાકીના ૩૧ પ્લોટોનુ નીચે મુજબ વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન કરાવેલ છે.

- (૧) પ્લોટ નં.૩૪ થી પ્લોટ નં.૩૭ મળી કુલ ૪ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન નં. ૧૯૫ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ નં.૩૪to૩૭/૧ થી સબ પ્લોટ નં.૩૪to૩૭/૫ એમ કુલ ૫ પ્લોટ થયેલ છે.

- (૨) પ્લોટ નં.૩૮ થી પ્લોટ નં.૪૧ મળી કુલ ૪ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન નં. ૧૯૪ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ થી

કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ નં.૩૮to૪૧/૧ થી સબ પ્લોટ નં.૩૮to૪૧/૫ એમ કુલ ૫ પ્લોટ થયેલ છે.

(૩) પ્લોટ નં.૪૯ થી પ્લોટ નં.૫૧ મળી કુલ ૩ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન નં. ૧૯૩ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ નં.૪૯to૫૧/૧ થી સબ પ્લોટ નં.૪૯to૫૧/૪ એમ કુલ ૪ પ્લોટ થયેલ છે.

(૪) પ્લોટ નં.૫૪ થી પ્લોટ નં.૭૩ મળી કુલ ૨૦ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન નં. ૧૯૨ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ નં.૫૪to૭૩/૧ થી સબ પ્લોટ નં.૫૪to૭૩/૨૦ એમ કુલ ૨૦ પ્લોટ થયેલ છે.

ઉપરની વિગતે કુલ ૩૧ પ્લોટનુ વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન થતા ૩૪ સબ પ્લોટ થયેલ છે. આમ કુલ હાલ ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૪ ની જમીનમા કુલ ૭૬ સબ પ્લોટ થયેલ છે જે “ખોડલ પાર્ક – એ” તરીકે ઓળખાય છે. આમ કુલ ૭૬ સબ પ્લોટ આવેલા છે. આ તમામ બીનખેતી જમીન અમો વેચનારની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની તેમજ કોઈ પણ પ્રકારના ગીરોબોજા વગરની આવેલ છે. જેનો કોઈ પણ પ્રકારે વેચાણ કે વ્યવસ્થા કરવા અમો વેચનારને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા, અને અધિકાર છે.

૩ આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૪ ની જમીનમા કુલ ૭૬ સબ પ્લોટ જે “ખોડલ પાર્ક – એ” તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નં..... ની જમીન ચોરસ મીટર તમો ખરીદનારને લમસમ/ઉઘડી કિમતથી રૂા. ૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પુરામા વેચાણ આપવાનુ નકકી કરતા આ કબજા રહિત વેચાણનો કરાર લખી આપેલ છે.

૪ અમો વેચનારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં. તા. – – થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે મુજબ આ જમીન ઉપર ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, મેટલ રોડ ની સુવીધાનુ આયોજન કરેલ છે.

૫ સમગ્ર “ખોડલ પાર્ક – એ” ની જમીન તથા તેની ચતુર્સીમાનુ વર્ણન પરિશિષ્ટ-“૧” મા દર્શાવેલ છે. અને સદરહ તમોને વેચાણ આપેલ જમીન તથા તેની ચતુર્સીમાનુ વર્ણન આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-“૨” મા દર્શાવેલ છે. તેમજ સદર સમગ્ર “ખોડલ પાર્ક – એ” ના તમામ જમીન માલિક સાથે સયુક્ત રીતે ભોગવવાની સહિયારી (અવિભાજ્ય) સુવિધાઓનુ વર્ણન આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-“૩” મા દર્શાવેલ છે.

૬ તમો ખરીદનાર એ વેચાણ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા.....
અકે રૂપિયા..... (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ
ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અકે રૂપિયા
..... નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશો.

(૧) રૂા..... અકે રૂપિયાપુરા (કુલ રકમના ૩૦% થી વધારે નહી) કે જે
આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અકે રૂપિયાપુરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્લાન
મુજબના ડેવલપમેન્ટ વર્ક થયાબાદ મિલ્કતનો કબ્જો સોંપવા સમયે આપવાના
રહેશે.

(નોંધ:— અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનુ વેચાણ
કરતા હોય, કોય બાધકામને લગતો પ્રોજેક્ટ ન હોય, રેરાના શેડયુલ – અ
(સી) મુજબ, પ્લોન્ય લેવલ, સ્લેબ લેવલ, ફ્લોરીંગ, ઈન્ટરનલ/આઉટર
પ્લોસ્ટર મુજબ ચુકવણુ લાગુ પાડી શકાય તેમ ન હોય, ડેવલપમેન્ટ વર્ક
આધારીત પેમેન્ટ શેડયુલ ઉપર મુજબ રહેશે.)

૭ કરારની શરતોને અધીન રહીને તથા વેચનાર ધ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા
ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા ખરીદનાર તમામ ચુકવણી કરશે. પરંતુ જો ખરીદનાર ચુકવવા
પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢોલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮ % ના દર
પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૮ અમો પ્રમોટર/વેચનાર યુનીટનો કબ્જો તા.31.03.2023 ના રોજ અથવા તે પહેલા
સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર/વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુર્ણ
કરવામા તથા એલોટીને મિલ્કત સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જોતે પ્રોજેક્ટ
માથી પોતાનો સોદો રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર/વેચનાર કબ્જો સોંપી આપે ત્યા સુધી
તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબ્જો સોંપતા સુધી વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ
બેકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR),
સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાત બે(૨) ટકા જેટલો રહેશે. તેમજ
લોટી પછ જો ચુકવણામા ઢોલ કરેતો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી
ચુકવાતા સુધી વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે
માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ
ઉપરાત બે(૨) ટકા જેટલો રહેશે.

૯ વેચાણ કરારમા નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત માં ખરીદનારએ વેચનારને ચુકવવાની રકમ હોય તેમા આ સાટાખતમા ચુકવેલ રકમ વેચાણ કીમતના અવેજમા સમાવેશ થઈ જાય છે. તથા આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનારને જમીનની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર ના નામ જોગ (Conveyance) વચાણ દસ્તાવજ કરી આપશુ. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો ખાલી કબ્જો તમોને તમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રાર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે. કરાર મુજબ જમીન વેચનાર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી મિલકતનો કબ્જો ખરીદનારએ સંભાળેલ છે તેમ ગણાશે.

૧૦ આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ, એડવોકેટ ફી જેવા વીગેરે તમામ ખર્ચ ખરીદનાર કરશે તે રકમ સંપૂર્ણ ખરીદનારએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૧ અમો વેચનાર આ કરારમા સહી કર્યા બાદ તે જમીનને ગીરો મુકશુ નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશુ નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવું જમીન ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તેવા ખરીદનાર ના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

૧૨ વેચનાર તથા ખરીદનાર ધ્વારા અરસ પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર વેચનાર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા ખરીદનાર ધ્વારા તથા વેચનાર ધ્વારા સહી કર્યા બાદ તે સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે. આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

૧૩ વેચનાર અથવા ખરીદનાર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ જમીનનો સંપૂર્ણ અવેજ મળીગયા બાદ સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને વેચનાર તે ઓફીસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૧૪ પરંતુ, તમો ખરીદનાર કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે અમો વેચનારની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે તમો ખરીદનાર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો અમો વેચનાર એલોટમેન્ટમાટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ અમો વેચનાર આ રદીકરણની તારીખ થી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમા પરત કરશે.

૧૫ આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેન લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા

જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

૧૬ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પ્લોટ આતરીક રોડ-રસ્તા, સામાન્ય વિસ્તાર, તેમજ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહિયાળી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉદભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને એશોશીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર/હિસ્સેદાર ને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમા અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

૧૭ આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનીમયો હેઠળ અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનીયમનને સુસગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૧૮ આથી અમો વેચનાર એવુ કબુલ કરીએ છીએ કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે અમો વેચનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ અન્ય ક્ષતિ ના કિસ્સામા તે બાબત તમો ખરીદનારને કબ્જો સોંપી આપ્યાના ૫(પાચ) વર્ષની અદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો અમો વેચનાર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામી નુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈ પણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીખો કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલની બહાર હોય.

૧૯ તમો ખરીદનાર સોંપવામા આવેલ પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળની અમો વેચનાર પુષ્ટી કરશુ તથા જો કોઈ ફેરફાર હોયતો તે ૦૩% ની મર્યાદામા રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધીકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકા) દ્વારા રીવાઈઝ લે-આઉટ મજુર કરવામા આવશે. પ્લોટની જમીનના

ક્ષેત્રફળની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિથયા બાદ સપુર્ણ કિમતની ફેર ગણતરી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો ક્ષેત્રફળ હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. ખરીદનારને એલોટ કરેલ ક્ષેત્રફળમા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે.

૨૦ અમો વેચનાર આથી આથી રજુઆત તથા ખાત્રી આપીએ છીએ કે,

- (એ) અમો વેચનાર પાસે જમીનના સપુર્ણ ચોખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છ તથા જમીનનો વિકાસ કરવામાટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવીએ છીએ. તેમજ અમો વેચનાર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) અમો વેચનાર એ પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મજુરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો છે નહી તથા એવુ કાઈ હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જેતે સસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.
- (ડી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ કે કોઈ પ્લોટ સબધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહો કે મુકદમો કાયદાની કોઈ પણ અદાલતમા પડતર નથી.
- (ઈ) જમીન કે પ્રોજેક્ટ કે કોઈ પ્લોટ સબધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજુરી લાયસન્સ પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે. તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રતિક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા અમો વેચનાર હમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ તથા સામાન્ય વિસ્તારનેલાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છીએ તથા હમેશા કરશુ.
- (એફ) અમો વેચનારને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને અમોએ એવુ કોઈપણ કાર્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ એવુ કાર્યકે બાબત કરવા ચુક કરીનથી જેનાથી આ કરારથી ખરીદનારના ઉત્પન્ન થયેલ હકક ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વ ગ્રહ ઉત્પન થાય.
- (જી) અમો વેચનારએ આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસનો કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય

કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના ખરીદનારને જમીન સબધી અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ જમીન તમો ખરીદનારને વેચાણ કરવા અગે અમો વેચનારને કોઈ જાતનું બધન નથી તેવી અમો વેચનાર આથી ખાત્રી ઓ આપીએ છીએ.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અમો વેચનાર સદરહુ જમીનનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો સોંપી આપીશુ.

(જે) સદરહુ પ્રોજેક્ટના એસોશીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યાસુધી પ્રોજેક્ટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવામાટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે.

૨૧ બન્ને પક્ષકારોની સમતિથી આ કરાર મા સુધારા થઈ શકશે.

૨૨ આ દસ્તાવેજમા અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામા આવેલ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

—: પરિશિષ્ટ—"૧" :—

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ જિલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩/બી પૈકી ૬ ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી., ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૮(રાજકોટ), ઓ.પી. નં.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૭૮૪૩ ચોરસ મીટર જમીનમા ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૪ મા મજુર થયેલ કુલ ૭૬ સબ પ્લોટ જે “ખોડલ પાર્ક — એ” તરીકે ઓળખાતી જમીન. સદરહુ સમગ્ર જમીનની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : ૪૫ મીટર રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે : ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પુર્વે : લાગુ એફ.પી. નં.૪૯/૧ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે : લાગુ એફ.પી. નં.૪૯/૧ ની જમીન તથા
૭.૫૦ મીટર રોડ આવેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ—"૨" :—

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ જિલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૩/બી પૈકી ૬ ની જમીન ૧૧૫૩૪

ચો.મી., ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૮(રાજકોટ), ઓ.પી. નં.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૭૮૪૩ ચોરસ મીટર જમીનમા ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૯/૪ મા મજુર થયેલ કુલ ૭૬ સબ પ્લોટ જે “ખોડલ પાર્ક – એ” તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નં. ની જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.છે. જેનો સીટી સર્વે નં.૩૬૫૫/૧/.... છે. સદરહુ પ્લોટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

—: પરિશિષ્ટ—“૩” :—

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ—“૧” મા જણાવેલ જમીનની નીચે મુજબની સહીયાળી સુવીધાઓ તથા સહિયારા ક્ષેત્રો આવેલા છે.

૧. ભુર્ગભ ગટર,
૨. વોટર સપ્લાય ની લાઈન,
૩. મેટલ રોડ,

ઉપરોક્ત સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપભોગ, ઉપયોગ સહીયારી રીતે કરવાના રહેશે અને સકુલના એશોશીએશનના નિયમો તથા ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનમા બતાવેલ શરતો, ફરજો અને નિયમો તથા ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનમા બતાવેલ શરતો, ફરજો અને નિયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે. સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ તમામ જમીન ધારકોએ સયુક્ત અને સહીયારી ગણવાની છે. જે કાયમ માટે ઈનસેપરેબલ રહેશે.

ઉપર વિગત મુજબનો આ કબજા રહિત વેચાણનો કરાર મે મારી રાજીખુશીથી, વાચો, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ, ઘાક, ધમકી, કે લાલચ પ્રલોભનને વશ થયા વગર મુક્ત સમતિથી લખી આપેલ છે. જે મને તથા મારા વશ, વાલી, વારસોને કબુલ મજુર અને બધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે મે મારી સહીઓ કરો આપી, સાક્ષીઓની શાખો કરાવી આપેલ છે.

મુ.રાજકોટ

તા.

અત્રે.....મતુ.

અત્રે.....શાખ

.....

શ્રી ભાવનાબેન વસતભાઈ તુરખિયા

(વેચાણ કરનાર)

.....

શ્રી

(ખરીદનાર)

(સાક્ષીઓ)

૧.....

નામ :

સરનામ :

૨.....

નામ :

સરનામ :

.....

શ્રી ભાવનાબેન વસતભાઈ તુરખિયા

(વેચનાર)

.....

શ્રી

(ખરીદનાર)

ફોટોગ્રાફ

ફોટોગ્રાફ