–:: બાનાખત ::–

આ કરાર આજ રોજ તારીખ .... સને બે હજાર .... ના રોજ "ડી એન્ડ જી ગ્રુપ રેસીડેન્સી પ્લોટીંગ" પ્લોટીંગ સ્કીમ પ્રોજેકટના સહ માલીકો.....

લખાવી લેનાર – ખરીદનાર ::–

(૧) શ્રી .... ઉ.વ......... આ.
ધંધો–.............. રહે........ સરનામુ ....
....
પાન કાર્ડ નંબર–

(૨) શ્રી .... ઉ.વ......... આ.
ધંધો–.............. રહે........ સરનામુ ....
....
પાન કાર્ડ નંબર–

જેઓ ને હવે પછી આ કરારમાં ફાળવણીથી મેળવનારા/લખાવી લેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

લખી આપનાર – વેંચનાર ::–

(૧) શ્રી શોભનાબેન કિર્તીભાઈ દોમડીયા, હિસ્સો ૨૫–૦૦%
ઉ.વ. ૫૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/ઘરકામ,
રહે. જુનાગઢ, ઠે. શ્રીનાથનગર, શેરી નંબર–૩
ગીરીરાજ મેઈન રોડ, જુનાગઢ.

(૨) શ્રી રેખાબેન ચેતનકુમાર દોમડીયા, હિસ્સો ૨૫–૦૦%
ઉ.વ. ૪૨, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/ઘરકામ,
રહે. જુનાગઢ, ઠે. કલ્પવૃક્ષ ફલેટ નંબર–બી/૪૦૩,
ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ.

(૩) શ્રી દક્ષાબેન જેન્તીભાઈ છત્રાળા, હિસ્સો ૨૫–૦૦%
ઉ.વ. ૬૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/ઘરકામ,
રહે. જુનાગઢ, ઠે. ૩૦૧, ઓરકીટ, કલરવ એપાર્ટમન્ટની બાજુમાં
ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ.

(૪) શ્રી કુસુમબેન છગનભાઈ છત્રાળા હિસ્સો ૨૫–૦૦%
ઉ.વ. ૬૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/ઘરકામ,
રહે. જુનાગઢ, ઠે. ૨૦૩, નિકીતા બી–એપાર્ટમેન્ટ,
ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ.

જેઓને હવે પછી આ કરારમાં પ્રયોજક/લખી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના મહાનગરપાલીકા જુનાગઢની હદમાં આવેલ ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામના રેવન્યુ ખેડખાતા નંબર–૪૫૨ થી આવેલ સીમની જમીન રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૪ ની જમીન ૪૮૫૬–૦૦ ચો.મી. આ. તથા સર્વે નં. ૧૭/પી–૨/પી–૩ પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની જમીન ચો.મી. ૬૮૯૨–૦૦ આ. મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૧૭૪૮–૦૦ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **"ડી એન્ડ જી ગ્રુપ રેસીડેન્સી પ્લોટીંગ"** ના નામે ઓળખાય છે. તે જમીનના પ્લોટ નંબર–૧ થી ૯ ની કુલ જમીન ચો.મીટર ૧૧૭૪૮.૦૦ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર–.............. ચો.મીટર .... આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન કુલ રકમ રૂપીયા .... અંકે .... પુરામાં લખાવી લેનારને વેંચાણ આપવા નકકી કરવામાં આવે છે.

<u>ટાઈટલની વિગત :–</u>

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ મનપાની હદમાં આવેલ મોજે ઝાંઝરડાના રે.સર્વે નં. ૧૭/પી–૨/પી–૪ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫૬–૦૦ આ. વાળી ખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૩ પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની જમીન ચો.મી. ૬૮૯૨–૦૦ આ. મળી કુલ જમીન ચો.મી.૧૧૭૪૮–૦૦ આ. વાળી ખેતીની જમીન ચો.મી. જમીનનું ટાઈટલ.

(૧) જુનાગઢ મનપાની હદમાં સમાવેશ થયેલ મોજે ઝાંઝરડા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭ ની જમીન પ્રમોલગેશનથી અગાઉ ડાયાભાઈ મેઘાભાઈના નામે આવેલ હતી જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૫૮ થી થયેલ.

(૨) ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૧૭ ની જમીનના માલીક ડાયાભાઈ મેઘાભાઈનું અવસાન થતા તેમની સીધીલીટીના વારસદાર જીવરાજભાઈ ડાયાભાઈ તથા રૂડાભાઈ ડાયાભાઈ તથા દુધીબેન ડાયાભાઈ તથા મોઘીબેન ડાયાભાઈ તથા નંદુબેન ડાયાભાઈ તથા વાલીબેન ડાયાભાઈ તથા ગુજ. ના વિધવા જીવીબેન ડાયાભાઈના નામ સદરહુ ખાતાની જમીનમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૬૮, તા.૮/૨/૧૯૬૧ ના રોજ થયેલ.

(૩) ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૧૭ ની જમીનના સહમાલીકો પૈકી જીવીબેન ડાયાભાઈનું તા.૧૦/૮/૧૯૬૫ ના રોજ અવસાન થતા તેમનું નામ સદરહુ ખાતાની જમીનમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૩૩૯, તા. ૨/૧૧/૧૯૬૫ ના રોજ થયેલ.

(૪) ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૧૭ ની જમીનના સહમાલીકો પૈકી દુધીબેન ડાયાભાઈ તથા મોઘીબેન ડાયાભાઈ તથા નંદુબેન ડાયાભાઈ તથા વાલીબેન ડાયાભાઈએ તેમનો

હકક હિસ્સો સદરહુ ખાતાની જમીનમાંથી ઉઠાવી લેતા તેમના નામ સદરહુ ખાતાની જમીનમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૩૪૦, તા.૨/૧૧/૧૯૬૫ ના રોજ થયેલ.

(૫) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૭ ની જમીનના બાકી રહેતા સહમાલીકોએ ભાયો ભાગની વહેંચણી કરતા સર્વે નંબર–૧૭ પૈકી એકર ૯–૩૬ ગુંઠા જીવરાજભાઈ ડાયાભાઈના ભાગે અને સર્વે નંબર–૧૭ પૈકી એકર ૯–૩૬ ગુંઠા રૂડાભાઈ ડાયાભાઈના ભાગે આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૪૭૬, તા. ૨/૪/૧૯૭૭ ના રોજ થયેલ.

(૬) ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨ ની જમીન હે. ૪–૦૦–૬૫ ચો.મી. હે. ૦–૮૦–૯૪ ચો.મી. રૂડાભાઈ ડાયાભાઈ કાચા પાસેથી કુરજીભાઈ રત્નાભાઈ શેરઠીયા એ રજી. વે.દ. અનુ.નંબર–૨૯૩૫ તા.૧૭/૫/૨૦૦૬ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૨૯૮૬, તા. ૫/૬/૨૦૦૬ ના રોજ થયેલ.

(૭) ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨ ની બાકી રહેતી જમીન હે. ૩–૧૯–૭૧ ચો.મી. માંથી હે. ૦–૮૦–૯૪ ચો.મી. રૂડાભાઈ ડાયાભાઈ કાચા પાસેથી દિનેશભાઈ કુરજીભાઈ શેરઠીયાએ રજી. વે.દ.અનુ.નંબર–૪૮૬૮, તા.૨૬/૬/૨૦૦૯ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૪૨૪૩, તા. ૨૦/૭/૨૦૦૯ ના રોજ થયેલ.

(૮) ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨ ની બાકી રહેતી જમીન હે. ૨–૩૮–૭૭ ચો.મી. માંથી હે. ૦–૪૮–૫૬ ચો.મી. રૂડાભાઈ ડાયાભાઈ કાચા પાસેથી હંસાબેન જશુભાઈ વઘાસીયા તથા જયાબેન ઝવેરભાઈ વઘાસીયા તથા ભાવનાબેન હિંમતલાલ વઘાસીયાએ રજી. વે.દ.અનુ.નં.૧૩૦૭, તા. ૨૨/૩/૨૦૧૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૬૩૧૯, તા.૨૨/૩/૨૦૧૯ ના રોજ થયેલ. ઉપરોકત જમીન માલીકો પૈકી હંસાબેન જશુભાઈ વઘાસીયાએ તેમના અવિભાજય ભાગ અંગે સદરહુ જમીનની વહીવટી તેમજ વેચાણ વ્યવસ્થા કરવા તેમના પતિ જશુભાઈ અરજણભાઈ વઘાસીયા જોગ સબ રજી. કચેરીમાં રજી. નં. ૩૧૫૫, તા.૨૩/૭/૨૦૨૧ ના રોજ કુલમુખત્યારનામું લખી આપેલ.

(૯) ત્યારબાદ મોજે ઝાંઝરડા ગામના રેવન્યુ ખેડખાતા નંબર–૪૫૨ થી આવેલ સીમની જમીન રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૪ ની જમીન ૪૮૫૬–૦૦ ચો.મી. આ.ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેના માલીક (૧) શ્રી હંસાબેન જશુભાઈ વઘાસીયા–ના કુલમુખત્યાર શ્રી જશુભાઈ અરજણભાઈ વઘાસીયા તથા (૨) જયાબેન ઝવેરભાઈ વઘાસીયા તથા (૩) ભાવનાબન હિંમતલાલ વઘાસીયા **પાસેથી અમો લખી આપનાર એટલે કે (૧) શ્રી શોભનાબેન કિર્તીભાઈ દોમડીયા, (૨) શ્રી રેખાબેન ચેતનકુમાર દોમડીયા, (૩) શ્રી દક્ષાબેન જેન્તીભાઈ છત્રાળા તથા (૪) શ્રી કુસુમબેન છગનભાઈ છત્રાળા–એ** જુનાગઢ સબ રજીસ્ટર કચેરીના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું નં. ૪૬૭૮, તા.૨૬/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬

હકક પત્રકે નોંધ નંબર ૮૮૧૪, તા. ૨૯/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ થયેલ અને જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૩ ની બાકી રહેતી જમીન હે. ૧–૯૦–૨૧ ચો.મી. ના માલીક રૂડાભાઈ ડાયાભાઈ કાચાનું તા. ૨/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ અવસાન થતા તેમની સીધીલીટીના વારસદાર દરજજે મણીબેન રૂડાભાઈ તથા વલ્લભભાઈ રૂડાભાઈ તથા ભાવનાબેન રૂડાભાઈ તથા મનસુખભાઈ રૂડાભાઈ તથા જયાબેન રૂડાભાઈ તથા જયાબેન રૂડાભાઈ તથા પ્રવિણભાઈ રૂડાભાઈ કાચાના નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૮૮૧૯, તા.૧/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ થયેલ. આમ ઉપરોકત વિગતે સર્વે નં. ૧૭/પી–૨/પી–૩ ની જમીન હે. ૧–૯૦–૨૧ ચો.મી. મોજે : ઝાંઝરડા ગામના રેવન્યુ ખેડખાતા નંબર–૧૩૧ થી મણીબેન રૂડાભાઈ તથા વલ્લભભાઈ રૂડાભાઈ તથા ભાવનાબેન રૂડાભાઈ તથા મનસુખભાઈ રૂડાભાઈ તથા જયાબેન રૂડાભાઈ તથા જયાબેન રૂડાભાઈ તથા પ્રવિણભાઈ રૂડાભાઈ કાચાની માલીકી અને કબ્જા ભોગવટાની બનેલ.

(૧૧) ત્યારબાદ મોજે ઝાંઝરડા ગામના રેવન્યુ ખેડખાતા નંબર–૧૩૧ થી આવેલ સીમની જમીન રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૩ પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની જમીન હે. ૦–૬૮–૯૨ ચો.મી. ના એકર ૧–૩૮ ગુંઠા જમીન તેના માલીક શ્રી મણીબેન રૂડાભાઈ તથા વલ્લભભાઈ રૂડાભાઈ તથા ભાવનાબેન રૂડાભાઈ તથા મનસુખભાઈ રૂડાભાઈ તથા જયાબેન રૂડાભાઈ તથા જયાબેન રૂડાભાઈ તથા પ્રવિણભાઈ રૂડાભાઈ કાચા પાસેથી જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૬૩૫, તા.૧૦/૨/૨૦૨૨ ના રોજ અમો લખી આપનાર એટલે કે **(૧) શ્રી શોભનાબેન કિર્તીભાઈ દોમડીયા, (૨) શ્રી રેખાબેન ચેતનકુમાર દોમડીયા, (૩) શ્રી દક્ષાબેન જેન્તીભાઈ છત્રાળા તથા (૪) શ્રી કુસુમબેન છગનભાઈ છત્રાળા**–એ વેચાણ રાખેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. –૬ હકક પત્રકે નોંધ નંબર–૮૯૩૩, તા.૧૦/૨/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ થયેલ અને જે નોંધ તા.૨૧/૩/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

આમ ઉપરોકત વિગત મોજે ઝાંઝરડાના રે.સર્વે નં. ૧૭/પી–૨/પી–૪ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫૬–૦૦ આ. વાળી ખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૩ પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ખેતીની જમીન ચો.મી. ૬૮૯૨–૦૦ આ. મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૧૭૪૮–૦૦ આ. વાળી ખેતીની જમીનના માલીક, કબ્જેદાર અને ભોગવટેદાર **(૧) શ્રી શોભનાબેન કિર્તીભાઈ દોમડીયા, (૨) શ્રી રેખાબેન ચેતનકુમાર દોમડીયા, (૩) શ્રી દક્ષાબેન જેન્તીભાઈ છત્રાળા તથા (૪) શ્રી કુસુમબેન છગનભાઈ છત્રાળા બનેલ.**

(૮) ત્યારબાદ મોજે ઝાંઝરડાના રે.સર્વે નં. ૧૭/પી–૨/પી–૪ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫૬–૦૦ આ. વાળી ખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૩ પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ખેતીની જમીન ચો.મી. ૬૮૯૨–૦૦ આ. મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૧૭૪૮–૦૦ આ. વાળી ખેતીની જમીન માટે શ્રી (૧) શ્રી શોભનાબેન કિર્તીભાઈ દોમડીયા, (૨) શ્રી રેખાબેન ચેતનકુમાર દોમડીયા, (૩) શ્રી દક્ષાબેન

જેન્તીભાઈ છત્રાળા તથા (૪) શ્રી કુસુમબેન છગનભાઈ છત્રાળા–એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા અરજ અહેવાલ કરતા કલેકટરશ્રી જુનાગઢના (૧) તા.૧૭/૫/૨૦૨૨ ના હુકમ ક્રમાંક ૧૩૯/૧૨/૧૫/૦૩૧/૨૦૨૨ થી તથા (૨) તા.૧૭/૫/૨૦૨૨ ના હુકમ ક્રમાંક ૧૩૮/૧૨/૧૫/૦૩૧/૨૦૨૨ થી બીનખેતી હુકમ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ અનુક્રમ ગામ નમુના નં.૬ હકક પત્રકે નોંધ નં. ૯૧૧૦ તથા નોંધ નં. ૯૧૦૯, તા.૧૭/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ થયેલ અને જે નોંધ તારીખ. ૨૧/૬/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. ત્યારબાદ મહાનગરપાલીકા કચેરી જુનાગઢ ધ્વારા તેમની કચેરીના ઓર્ડર નંબર 007LD22230229, તા.૦૧/૦૮/૨૦૨૨ થી લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ અને સદરહુ લે–આઉટ પ્લાનમાં ૧ થી ૯ સુધીના પ્લોટો મંજુર કરવામાં આવેલ.

અને જયારે લખી આપનાર પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પ્લોટીંગનું કામ કરવા માટે અધિકાર ધરાવે છે. અને જયારે પ્રોજેટક જમીન લખી આપનારના કબજામાં છે.

અને જયારે લખી આપનાર દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કુલ–૧ થી ૯ (એક થી નવ) **રહેણાંક હેતુ** માટેના પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે.

અને જયારે લખી આપનાર દ્વારા પ્રોજેકટના ૧ ફેઝમાં પ્લોટીંગ કરવામાં આવેલ **"ડી એન્ડ જી ગ્રુપ રેસીડેન્સી પ્લોટીંગ"** પ્લોટીંગ સ્કીમમાં (જેને હવે પછી સદર "પ્લોટીંગ સ્કીમ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) .... નંબરનો પ્લોટ લખાવી લેનારને આપવામાં આવે છે.

અને જયારે લખી આપનાર રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી, સતાધિકારી, મુ. ગાંધીનગર પાસેથી .... નંબરથી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પ્રોજેકટની નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર 'બી' ઉપર સામેલ છે.

અને જયારે વિકાસ કરારના આધારે લખી આપનાર પ્રોજેકટ જમીન ઉપર આવેલ જમીનમાં પાડેલ સબ પ્લોટોનું વેંચાણ કરવા તથા તે અંગે લખાવી લેનાર પાસેથી સ્વીકારેલ વેચાણ અવેજની રકમો બાબતે કરારો કરવા સહ માલીકો પ્રત્યક્ષ અધિકાર ધરાવે છે.

અને જયારે લખાવી લેનારની માંગણી ઉપર, લખી આપનારએ લખાવી લેનારને પ્રોજેકટ જમીન સંબંધિત તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો તથા પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ, જે લખી આપનારના આર્કિટેકસ મેસર્સ શ્રી રાજદીપ વાય. પરમાર એ બનાવેલ છે. અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (જેને હવે પછી 'સદર અધિનિયમ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરવા આપેલ છે તેમજ તેનાથી લખાવી લેનાર સંતુષ્ટ થયેલ છે.

અને જયારે લખાવી લેનારએ લખી આપનારના કાયદાકીય વકીલશ્રીએ આપેલ ટાઈટલ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલો જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સબ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. તે જમીનના ટાઈટલના પ્રકાર દર્શાવતો ગામ નમુના નંબર–૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા અન્ય તમામ મહેસુલી સંબંધિત રેકર્ડ પણ તપાસી લીધેલ છે અને તેઓ તે સંદર્ભે સંતુષ્ટ થયેલ છે.

અને જયારે લખાવી લેનારએ સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળે મંજુર કરેલ લે–આઉટના પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલોની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

અને જયારે લખાવી લેનારએ લખી આપનારના સુચિત કરેલ લે–આઉટ પ્લાનો અને જેના અનુસાર સદર પ્રોજેકટમાં ખુલ્લી જગ્યાઓનું સબ પ્લોટીંગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે તે તમામની પ્રમાણિત નકલોની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

અને જયારે લખાવી લેનારને વેચાણ રાખવા માટે સંમત થયેલ જમીનના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે એનેક્ષર 'એ' ઉપર સામેલ રાખેલ છે.

અને જયારે લખી આપનાર સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારીઓ પાસેથી પ્લાનો, સ્પષ્ટીકરણો, વિભાગો અને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અંગેની અમુક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે અને બાકી રહેતી મંજુરીઓ તેઓએ, સદર પ્લોટીંગ સ્કીમનું પ્લોટીંગ સ્કીમ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે વખતો વખત વિવિધ સતાધિકારીઓ/આર્કીટેક પાસેથી મેળવવાની રહેશે.

અને જયારે સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા સરકારશ્રી દવારા આવતી અમુક શરતો, સમજુતીઓ, ધારા–ધોરણો, મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો મુકેલ છે જે લખી આપનારએ પ્રોજેકટ જમીનના તથા સદર પ્લોટીંગ સ્કીમના વિકાસનું પાલન કરવાનું છે અને તેનું યોગ્ય પાલન અને આધીનતાના આધારે જ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ સંદર્ભમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળે/આર્કીટેકએ તેઓને પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર આપવાનું રહેશે.

અને જયારે લખી આપનાર તદનુસાર સદર સુચિત પ્લાનોનું અનુસરણ કરીને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમનું ડેવલપમેન્ટ શરૂ કરેલ છે.

અને જયારે લખાવી લેનારએ સદર પ્રોજેકટના .... ફેઝમાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર .... ની ફાળવણી માટે લખી આપનારને મૌખીક ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

અને જયારે સદર સબ પ્લોટનો કાર્પેટ એરીયા .... જમીન ચો.મીટર છે. "કાર્પેટ એરીયા" એટલે કે એક સબ પ્લોટનો ચોખ્ખો વપરાશ લાયક જમીન તળના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

અને જયારે બંન્ને પક્ષકારો, આ કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને મર્યાદાઓનું પાલન કરવાની તેમજ તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન

કરવાની એક–બીજાની સંમતીઓ, રજુઆતો અને ખાતરીઓ ઉપર વિશ્વાસ કરીને, હવે નીચે મુજબની શરતો અને સમજુતીઓને આધીન આ કરાર કરવા રાજી થયેલ છે.

અને જયારે આ કરાર કર્યા પહેલા લખાવી લેનારએ લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી થયેલ સબ પ્લોટનું વેચાણ અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે, એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા અરજીની ફી તરીકે (જેની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ લખી આપનાર આથી સ્વીકારે છે અને પહોંચ આપે છે) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ ચુકવેલ છે. અને લખાવી લેનારએ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... લખી આપનારને ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

અને જયારે સદર અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ લખી આપનારએ લખાવી લેનાર સાથે સદર સબ પ્લોટ સંદર્ભે એક લેખિત વેચાણ કરાર કરવાનો રહેશે, જે હકીકતમાં આ જ કરાર છે. અને સદર કરારની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ હેઠળ કરાવવાની રહેશે.

આ કરારમાં દર્શાવેલ તેમજ બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે સંમતીથી નકકી કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર, સદર સબ પ્લોટ લખી આપનાર આથી વેચાણ આપવા નકકી કરી અને લખાવી લેનાર આથી ખરીદ કરવા સંમત થાય છે.

હવે તેથી આ કરાર નીચે મુજબ બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે.

૧. લખી આપનારએ સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજુર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર પ્લોટીંગ સ્કીમનું ડેવલપમેન્ટ કરવાનું રહેશે.

એ શરતે કે લખી આપનાર લખાવી લેનારના સબ પ્લોટને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલાં લખાવી લેનારની લેખિત સંમતી લેવાની રહેશે સિવાય કે કોઈ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે કોઈ સુધારા અને ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય તો.

૧(એ) જમીનના પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર .... જેનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા .... જમીન ચો.મીટર છે (જેને હવે પછી 'પ્લોટ' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે પ્લોટ રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... ના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મઝિયારા વિસ્તારો અને પ્લોટને લગતી સુવિધાઓના પ્રમાણસરની રકમ છે. જે મઝિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. લખી આપનારએ લખાવી લેનારને આથી વેચાણ આપવા તેમજ લખાવી લેનારએ લખી આપનાર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧(બી) ઉપરોકત કલોઝ–૧(એ) માં જણાવેલ પ્લોટની કુલ એકંદરે વેચાણ અવેજની રકમ રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... છે.

૧(સી) લખાવી લેનારએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ લખી આપનારની બાકી રહેલી રકમ રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... વેંચાણનું દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

૧(ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) (જેમાં લખી આપનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમ કે જી.એસ.ટી., વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને શિક્ષણ ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે લખી આપનારના પ્રોજેકટના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભમાં ચુકવવા પાત્ર થતો હોય) તેનો સમાવેશ થતો નથી જે લખી આપનાર નકકી કરે તે પ્રમાણે લખાવી લેનારએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૧(ઈ) કુલ કિંમત વધારા રહિત છે. સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને અથવા/સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, લખી આપનાર સંમત થાય છે તેમજ ખાતરી આપે છે કે લખાવી લેનાર પાસે સક્ષમ સતાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારએ લખાવી લેનારને આપેલ માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/ નિયમન બિડવાના રહેશે. ત્યાર બાદ લખાવી લેનારએ ચુકવવાના રહેશે.

૧(એફ) લખી આપનાર તેઓના સ્વતંત્ર વિનીયમથી લખાવી લેનારા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હપ્તાને જેટલી મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના ૩% પ્રતિ વર્ષની છુટ આપીને રિબેટ આપી શકશે અને તેવા રિબેટનો દર, એક વાર લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને આપ્યા બાદ ફેર તપાસ/ઉપાડને આધીન રહેશે નહી.

૧(જી) લખી આપનારએ લખાવી લેનારને પ્લોટીંગ સ્કીમના ડેવલપમેન્ટનું કામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકારી/આર્કિટેક પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ૩% ના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાત્રી કરવાની રહેશે. લખી આપનાર દ્વારા ખાત્રી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો લખી આપનારએ લખાવી લેનારએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયાર થી તેવી વધારાની રકમ લખાવી લેનારને તે તારીખથી ૯% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પીસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, લખી આપનારએ લખાવી લેનાર પાસે ચુકવણીના પ્લાનના

બીજા માઈલ સ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ–૧ (એ) માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

૧ (એચ) લખાવી લેનાર આથી લખી આપનારને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણાં જો હોય તો તે હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે લખી આપનારને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ લખાવી લેનારા કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે લખી આપનાર સામે વાંધો/માંગણી/નિર્દેશ ન કરવા બાંહેધરી આપે છે.

૨.૧ સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમયમર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા લખી આપનાર આથી સંમત થાય છે તેમજ લખી આપનાર લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ/આર્કીટેકટ પાસેથી સદર પ્લોટીંગ સ્કીમના સંદર્ભમાં કબજા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

૨.૨ લખી આપનાર તેમજ લખાવી લેનાર માટે સમયસર (એસેન્સ) છે. લખી આપનારના પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે, મેળવી લીધા બાદ લખાવી લેનારને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ લખાવી લેનારના સંઘને મઝિયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની નિર્ધારિત સમય મર્યાદાનું પાલન કરવાનું રહેશે.

તેવી જ રીતે લખાવી લેનારએ કરાર હેઠળ લખી આપનારને ઉપરોકત કલોઝ–૧ (સી) માં જણાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૩. પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી આ ફકરો લાગુ પડતો નથી.

૪.૧ જો લખી આપનાર બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં અને લખાવી લેનારને પ્લોટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર લખાવી લેનાર જે પ્રોજેકટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય તે લખાવી લેનારએ ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર દર વિલંબિત મહિના માટે કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી ૯% નું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. લખાવી લેનાર દ્વારા લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ લખાવી લેનારએ લખી આપનારને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી ૯% વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

૪.૨ લખી આપનારના ઉપરોકત પેટા કલોઝ–૪.૧ અનુસાર લખાવી લેનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધીત સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.) તે તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસુર

કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓના અધિકારને પુર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ લખાવી લેનારએ ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસુર કર્યેથી લખી આપનારની મરજી મુજબ આ કરારનો તે અંત લાવી શકશે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, લખી આપનાર તેઓના કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યકત કરતી જાણ તેમજ લખાવી લેનારએ શરતોનો ભંગ અથવા એક થી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ આ કરારનો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ લખાવી લેનારને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી લેખીતમાં તથા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર ઈ–મેઈલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો લખાવી લેનારા લખી આપનારએ દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટિસની સમય મર્યાદા પુરી થયેથી લખી આપનાર આ કરારનો અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, લખાવી લેનારને કરારના અંત આવ્યાના ૩૦–દિવસની મુદતમાં લખાવી લેનારએ જે તે તારીખ સુધી લખી આપનારને ચુકવેલ પ્લોટના વેચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓની વ્યવસ્થા અને પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૫. પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી આ ફકરો લાગુ પડતો નથી.

૬. લખી આપનારએ લખાવી લેનારને પ્લોટનો કબજો તારીખ. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર નિયત તારીખ સુધીમાં તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે લખાવી લેનારને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈન્કાર કરે તો લખી આપનાર લખાવી લેનારની માંગણી ઉપર પ્લોટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી લખી આપનારએ રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યાર થી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ–૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે. તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ પછી વેંચાણ થાય તેને લાગુ પડતુ નથી.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે લખી આપનારને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોકત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતી) આપવાની રહેશે. જો પ્લોટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમની પુર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય તો :–

:૧: યુદ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતી
:૨: સરકાર અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિકારી અથવા અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

૭.૧ કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા :–

લખી આપનાર સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી/આર્કીટેક પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ લખાવી લેનારએ રકમની ચુકવણી કર્યેથી પ્લોટનો કબજો લેખીતમાં લખાવી લેનારને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટિસ પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર લખી આપનારએ લખાવી લેનારને પ્લોટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. લખી આપનાર તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણ કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓએ લખાવી લેનારને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે તેઓ સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર આથી લખી આપનાર અથવા લખાવી લેનારના સંઘ, જે લાગુ પડતું હોય તે દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સમંત થાય છે. લખી આપનાર તેઓ વતી, પ્રોજકેટના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયાના ૭–દિવસની અંદર લખાવી લેનારને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૭.૨ લખી આપનાર સદર પ્લોટ વપરાશ માટે કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ લખાવી લેનારને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર લખાવી લેનારએ પ્લોટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે.

૭.૩ પ્લોટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે લખાવી લેનારની નિષ્ફળતા :–

કલોઝ–૭.૧ મુજબ લખી આપનાર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, લખાવી લેનારએ લખી આપનાર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ પ્લોટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, અને લખી આપનાર લખાવી લેનારને પ્લોટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ–૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં લખાવી લેનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા લખાવી લેનારને લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ લખાવી લેનારને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો લખાવી લેનાર પરિશિષ્ટ 'બી' માં દર્શાવેલ સુવિધાઓ જેવી કે સિમેન્ટ રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગટરની કારીગરલક્ષી કાર્ય કે ગુણવતા અથવા સુવિધાઓથી જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, લખી આપનારના ધ્યાન ઉપર લાવે તો જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ લખી આપનારએ પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ લખી આપનાર પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે લખી આપનાર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો કે ગુણવતા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહી ઠરે તેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય.

૮. લખાવી લેનારએ રહેણાંક/વાણીજય હેતુમાટે પ્લોટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે. તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજુરી આપવાની રહેશે.

૯. લખાવી લેનારએ પ્લોટીંગ સ્કીમના અન્ય પ્લોટોના લખાવી લેનારાઓ સાથે મળીને લખી આપનારને નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુમાટે વખતો

વખત નોંધણી અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સુચિત મંડળીના બાય–લોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને લખી આપનારએ લખાવી લેનારને આપ્યાની તારખથી સાત–દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે. જેથી લખી આપનાર લખાવી લેનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર જે લાગુ પડતું હોય તે અથવા અન્ય સક્ષમ સતા મંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય–લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે લખાવી લેનારાઓએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહી.

૯.૧ પ્લોટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને લખી આપનારએ આપ્યાના ૧૫–દિવસની અંદર પ્રોજેકટ જમીન સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેકટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને પ્લોટીંગ સ્કીમની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે લખાવી લેનાર જવાબદાર રહેશે. જયાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, લખાવી લેનારએ તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસર હિસ્સો લખી આપનાર ચુકવવાનો રહેશે. લખાવી લેનાર વધુમાં સંમત થાય છે. જયાં સુધી લખાવી લેનારાઓ હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી લખાવી લેનારએ ખર્ચ પેટે માસીક રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... પુરાનો હંગામી માસીક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. લખાવી લેનારએ લખી આપનારને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહી અને જયાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોકત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે લખી આપનાર પાસે રહેશે.

૧૦. લખાવી લેનારએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમોની ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત લખાવી લેનારએ સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુધી અથવા તે પહેલાં લખી આપનાર જે નકકી કરેલ તે ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસર હિસ્સો લખી આપનારને અને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહી.

૧૧. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાય–લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં લખી આપનારના કાયદાકીય એટોર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ, ચાર્જ ચુકવવા માટે લખાવી લેનારએ લખી આપનારને રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... પુરાની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા પ્લોટીંગ સ્કીમના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે

લખાવી લેનારએ લખી આપનારને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેકટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, લખાવી લેનારએ લખી આપનારને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧૩. લખી આપનારની રજુઆતો અને ખાતરીઓ :–

લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની સમજુતીઓ અને ખાતરીઓ આપે છે.

/૧/ પ્રોજેકટ જમીન સંદર્ભે લખી આપનારએ આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર વિકાસ કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેકટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેકટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે.

/૨/ લખી આપનારએ પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ/આર્કીટેક એન્જીનીયરઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેકટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે.

/૩/ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી.

/૪/ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સીવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.

/૫/ સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ સંદર્ભમાં આપેલ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ/આર્કીટેક એન્જીનીયર પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને લખી આપનારએ તમામ સમયે પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ તથા મજીયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

/૬/ લખી આપનારને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ લખાવી લેનારને ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પુર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી.

/૭/ લખી આપનારએ આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો અને વિકાસ કરારો અથવા અન્ય કોઈ કરારો/વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યકિત સાથે પ્રોજેકટ જમીન તથા સદર સબ પ્લોટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.

/૮/ લખી આપનાર આથી પુષ્ટિ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીનનો પ્લોટ લખાવી લેનારને આ કરારથી વેંચાણ આપવા નકકી કરે તેમાં લખી આપનાર સદરહું પ્લોટીંગ સ્કીમનો લાગુ અન્ય પ્લોટ કોઈપણને વેંચાણ થી તબદીલ કરી શકશે. તેમાં લખાવી લેનાર સહમત છે.

/૯/ લખાવી લેનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે લખી આપનારએ લખાવી લેનારાઓના સંઘને માળખાના મજીયારા વિસ્તારોને કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

/૧૦/ લખી આપનારએ બિન તકરારી સરકારી દાવા, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા તેમજ અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે સદર પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે.

/૧૧/ ટાઈટલ રીપોર્ટ જાહેર કર્યા સિવાયની પ્રોજેકટ જમીન અને પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં લખી આપનારને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સતા મંડળ અથવા અન્ય લેજીસ્લેટિવ ઈનેકટમેન્ટ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

૧૪. લખાવી લેનારાઓ અથવા તેઓ જે તે વ્યકિતઓના હાથમાં પ્લોટ આવે તે તમામને લાવવાના હેતુથી આથી લખી આપનાર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

/૧/ જે તારીખથી પ્લોટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી પ્લોટને લખાવી લેનારએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહી જે નિયમોનો અથવા બાય–લોઝ થી વિરૂધ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતી સિવાય પ્લોટમાં ફેરફાર કે સુધારા અથવા વધારા કરવા નહી.

/૨/ પ્લોટમાં તેવી ચીજ વસ્તુઓ રાખવી નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી પ્લોટને કે પ્લોટના માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજ વસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે પ્લોટીંગ સ્કીમમાં પ્લોટ સ્થિત હોય તેમાં પ્લોટવાળી પ્લોટીંગ સ્કીમના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેના મજીયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી અને જો પ્લોટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમને અથવા પ્લોટને લખાવી લેનારની ભુલના

કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

/૩/ સદર પ્લોટના તમામ આંતરિક સમાર કામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને લખી આપનારએ લખાવી લેનારને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં પ્લોટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમમાં અથવા પ્લોટના સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતા મંડળના નિયમો અને બાય–લોઝ થી વિરોધ કોઈ કૃત્ય કરવું કે કરાવવું નહી. લખાવી લેનાર દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

/૪/ કોઈ સમયે પ્લોટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કે કરાવવા નહી. તેમજ ગટરો, નીક(ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી.

/૫/ તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહી, જેનાથી પ્રોજેકટ જમીનનો તથા પ્લોટીંગ સ્કીમનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને દર ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

/૬/ સદર પ્લોટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે પ્લોટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહી તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહી.

/૭/ લખી આપનારની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે પ્લોટીંગ સ્કીમમાં પ્લોટ સ્થિત હોય તે પ્લોટીંગ સ્કીમમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડીપોઝીટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ લખી આપનારને ચુકવી દેવી.

/૮/ સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર તથા અન્ય જાહેર સતાધિકારીદ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો પ્લોટના ભોગવટેદારના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવી અને ભોગવવી.

/૯/ જયાં સુધી આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર દ્વારા લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનારએ કોઈને ભાડે, પેટા–ભાડે અથવા તબદિલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનીફીટ ફેકટરમાં હિસ્સેદારી અથવા પ્લોટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહી.

/૧૦/ લખાવી લેનારએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમોનું પાલન

કરવાનું રહેશે તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અને પ્લોટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા–વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો, અને બાય–લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. લખાવી લેનારએ મંડળી/લીમીટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા પ્લોટના અથવા પ્લોટીંગ સ્કીમના પ્લોટ વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

/૧૧/ લખી આપનારએ લખાવી લેનારને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના તમામ વ્યાજબી સમયે, સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે પરવાનગી આપવાની રહેશે.

૧૫. લખી આપનારએ લખાવી લેનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મુડીની રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અંગે એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુમાટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતું અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર પ્લોટો અને સદર પ્લોટ અને પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાને લગતી બાબતોનો કાનુની હેતુમાટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. લખાવી લેનારને આથી વેંચાણ આપવા નકકી કરવામાં આવેલ પ્લોટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ સાર્વજનીક જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું કરવાનું નથી.

૧૭. લખી આપનારએ ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે લખી આપનારએ આ કરાર કર્યા પછી પ્લોટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં તેવો ગીરો અને બોજો તેવા પ્લોટ લેવા માટે સંમત થયેલ લખાવી લેનારના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકારક અસર :–

લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનાર આ કરાર આપવાથી લખી આપનાર અથવા લખાવી લેનારા ઉપર તેની બંધન કારક અસર થશે નહી, જયાં સુધી પ્રથમ તો સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર લખાવી લેનાર આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ લખી આપનારની સુચના મુજબ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો લખાવી લેનાર દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને લખી આપનારને પરત મોકલી આપવામાં

અથવા તેની નોંધણી માટે લખી આપનાર દ્વારા જયાં અને જયારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનારએ લખાવી લેનારને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભુલને લખાવી લેનાર દ્વારા સદર નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫–દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો લખાવી લેનારની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને લખાવી લેનારએ તે સંદર્ભે બુકિંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો લખાવી લેનારને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૧૯. સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહિત ઉપરોકત વિષય વસ્તુ અંગેના બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપુર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર પ્લોટ/પ્લોટીંગ સ્કીમ જે લાગુ પડતું હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૦. ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :–

આ કરાર માત્ર બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ લખાવી લેનારા ત્યાર પછીના લખાવી લેનારાઓને લાગુ પડવા અંગે :–

બંન્ને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ, તબદીલીના કિસ્સામાં પ્લોટના કોઈપણ હવે પછીના લખાવી લેનારને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે, કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદેશો અને હેતુઓ માટે પ્લોટ સાથે જ જશે.

૨૨. સમાંતરતા :–

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિન અસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને આ કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં જયાં પણ પ્રમાણસર ના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પધ્ધતિ અંગે :–

આ કરારમાં જયાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે લખાવી લેનારએ પ્રોજેકટના અન્ય લખાવી લેનારાઓ સાથે મજીયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે

ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેકટના તમામ પ્લોટના કુલ કાર્પેટ એરિયામાંથી સદર પ્લોટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

૨૪. વધુ ખાતરીઓ :–

બંન્ને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે અહી સ્પષ્ટ પણે જણાવેલ હોય તેવા કરાર અને પ્રવૃતિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૨૫. કરાર કરવાનું સ્થળ :–

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે લખી આપનારની ઓફિસમાં અથવા લખી આપનાર અને લખાવી લેનાર વચ્ચે સંમતી થી નકકી થયેલ અન્ય જગ્યાએ .... માં લખાવી લેનાર અને લખી આપનાર વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ લખી આપનાર તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરાર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલી કરણની સાથો સાથ સદર કરારની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં આવે તેથી આ કરારને .... મુકામે કરવામાં આવે છે તેમ ગણાશે.

૨૬. લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારએ આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર/ભાડાપટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા લખી આપનારએ તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

૨૭. આ કરાર મુજબની લખાવી લેનારએ અને લખી આપનારને બજાવવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ જણાવેલ ઈ–મેઈલ આઈ.ડી. ઉપર/પોસ્ટના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે.

.... લખાવી લેનારનું નામ
.... લખાવી લેનારનું સરનામું
.... જણાવેલ ઈ–મેઈલ આઈ.ડી.

(૧) શ્રી શોભનાબેન કિર્તીભાઈ દોમડીયા, હિસ્સો ૨૫–૦૦%
રહે. જુનાગઢ, ઠે. શ્રીનાથનગર, શેરી નંબર–૩
ગીરીરાજ મેઈન રોડ, જુનાગઢ.

(૨) શ્રી રેખાબેન ચેતનકુમાર દોમડીયા, હિસ્સો ૨૫–૦૦%
રહે. જુનાગઢ, ઠે. કલ્પવૃક્ષ ફલેટ નંબર–બી/૪૦૩,
ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ.

(૩) શ્રી દક્ષાબેન જેન્તીભાઈ છત્રાળા, હિસ્સો ૨૫–૦૦%
રહે. જુનાગઢ, ઠે. ૩૦૧, ઓરકીટ, કલરવ એપાર્ટમન્ટની બાજુમાં
ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ.

(૪) શ્રી કુસુમબેન છગનભાઈ છત્રાળા હિસ્સો ૨૫–૦૦%
રહે. જુનાગઢ, ઠે. ૨૦૩, નિકીતા બી–એપાર્ટમેન્ટ,
ઝાંઝરડા રોડ, જુનાગઢ.

ઈમેલ–આઈડી :– dnggroupresidencyplotting@gmail.com

આ કરાર થયા પછી ઉપરોકત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર લખી આપનાર અને લખાવી લેનારએ એક–બીજા તેઓના સરનામા માં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ રહેશે. જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર લખી આપનાર અથવા લખાવી લેનાર જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

૨૮. સંયુકત લખાવી લેનારાઓ :–

સંયુકત લખાવી લેનારાઓના કિસ્સામાં લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર જે લખાવી લેનારનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે. જે તમામ ઉદેશો અને હેતુઓ માટે તમામ લખાવી લેનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :–

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ લખાવી લેનારએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. તકરાર નિવારણ :–

બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૩૧. નિયંત્રિત કાયદો :–

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં બંન્ને પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને .... અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકુમત રહેશે.

ઉપરોકત નામવાળા બંન્ને પક્ષકારોએ આજ રોજ .... મુકામે (શહેરનું નામ) સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ વેચાણ કરારમાં સહી મતા કરી આપેલ છે.

ઉપરોકત સંદર્ભ કરેલ પ્રથમ પરિશિષ્ટ, સ્વતંત્ર માલિકીની/ભાડાપટ્ટાવાળી જમીનનું વર્ણન તેમજ અન્ય તમામ વિગતો.

ઉપરોત સંદર્ભ કરેલ બીજું પરિશિષ્ટ મજીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન દર્શાવે છે.

પરિશિષ્ટ 'એ'

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના મહાનગરપાલીકા જુનાગઢની હદમાં આવેલ ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામના રેવન્યુ ખેડખાતા નંબર–૪પર થી આવેલ સીમની જમીન રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭/પી–૨/પી–૪ ની જમીન ૪૮૫૬–૦૦ ચો.મી. આ. તથા સર્વે નં. ૧૭/પી–૨/પી–૩ પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની જમીન ચો.મી. ૬૮૯૨–૦૦ આ. મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૧૭૪૮–૦૦ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **"ડી એન્ડ જી ગ્રુપ રેસીડેન્સી પ્લોટીંગ"** ના નામે ઓળખાય છે. તે જમીનના પ્લોટ નંબર–૧ થી ૯ ની કુલ જમીન ચો.મીટર ૧૧૭૪૮.૦૦ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર–.............. ચો.મીટર .... આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનની ચતુ:સીમાની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટ નંબર	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	સામાન્ય વિસ્તારનો પ્રમાણસરનો અવિભાજય હિસ્સો (ચો.મી.)

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉતરે :–
દક્ષિણે :–

પરિશિષ્ટ 'બી'

મજીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓનું વર્ણન :–

– સિમેન્ટ રોડ
– સ્ટ્રીટ લાઈટ
– ગટર

એનેક્ષર–એ

(સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળે મંજુર કરેલ અને લખાવી લેનારએ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ પ્લોટીંગ સ્કીમના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણની પ્રમાણિત નકલો)

એનેક્ષર–બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ.

એનેક્ષર–સી

મુખ્ય વિશેષતાઓ :

– જુનાગઢ શહેરના ૪૫ વર્ષ જુના ડેવલોપર્સનું આયોજન
– જુનાગઢ શહેરના વિકસીત એવા ઝાંઝરડા બાયપાસ ચોકડીથી તદન નજીક.
– પસંદગીના પરિવારો માટેના સુંદર પ્લોટીંગનું આયોજન
– જુનાગઢ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં
– રહેણાંક વિસ્તારમાં સીમેન્ટ રોડ સાથેનું ભવ્ય આયોજન.
– ગંડા પાણીના નિકાલ માટે ગટર વ્યવસ્થા
– શાંત અને સમુધ્ધ એરીયા
– મીઠા પાણીથી ભરપુર વિસ્તાર

નીચે જણાવેલ વ્યકિતઓના હસ્તાક્ષરમાં
લખાવી લેનાર :–

(૧)––––––––––––––––––

(૨)––––––––––––––––––

મુકામ : .... તારીખ : ....
સાક્ષીઓની હાજરીમાં :–

૧. નામ ....

સહી ....

૨. નામ ....

સહી ....

નીચે જણાવેલ વ્યકિતઓના હસ્તાક્ષરમાં

લખી આપનાર :–
"ડી એન્ડ જી ગ્રુપ રેસીડેન્સી પ્લોટીંગ" પ્લોટીંગ સ્કીમ
પ્રોજેકટના સહ માલીકો...

.... (૧) શ્રી શોભનાબેન કિર્તીભાઈ દોમડીયા .... (૨) શ્રી રેખાબેન ચેતનકુમાર દોમડીયા .... (૩) શ્રી દક્ષાબેન જેન્તીભાઈ છત્રાળા, ... (૪) શ્રી કુસુમબેન છગનભાઈ છત્રાળા	ફોટોગ્રાફ લગાવી તેની ઉપર સહી કરવી

સાક્ષીઓ :–

નામ ....

સહી ....

નામ ....

સહી ....

<u>નોંધ :–</u>

આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોની પ્રકૃતિના સંદર્ભમાં દરેક વ્યકિતગણ કિસ્સામાં અમલીકરણના મુદાઓ નકકી કરવા.