!! વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) !!

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ : મી, માહે : , સને : ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

આ વેચાણ કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના એલોટી :–

૧. ....,

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

રહે. ...., સુરત.

આધાર કાર્ડ નંબર : ....

PAN NO.: ....

૨. ....,

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

રહે. ...., સુરત.

આધાર કાર્ડ નંબર : ....

PAN NO.: ....

((હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર **"એલોટી"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. જે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.))

જોગ લી....

આ વેચાણ કરારનો લેખ લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટર :–

"ઓરેન્જ એન્કલેવ" એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN NO.: AACFO 6251 H)

ઠેકાણું : બ્લોક નંબર : ૧૩૧, મુ.પો.પાલનપોર, જી.સુરત.૩૯૫૦૦૯,

તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા મુખ્ય ભાગીદાર....

જીતેન્દ્રભાઈ ચંદુભાઈ લાખણકિયા,

ઉ.વ.આ. : ૩૭, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે.: એ/૩૭, શેરી નં. ૬, ત્રિકમ નગર સોસાયટી–૧,પંચવટીની વાડી પાસે,

એલ.એચ.રોડ, સુરતના

આધારકાર્ડ નંબર : ૭૭૩૬ ૮૫૯૭ ૩૨૪૦

((હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **"પ્રમોટર"** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. જે પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.))

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે “પક્ષકારો” તથા વ્યકિતગત રીતે “પક્ષકાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : અડાજણ, **મોજે ગામ : પાલણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૪, **બ્લોક નંબર : ૧૩૧,** જેનું રેવન્યુ દફતર ૭–૧૨ મુજબ કુલ્લે હે. ૩–૭૨–૩૧ આરે ચો.મી. ક્ષેત્રફળ અને આકાર રૂા. ૬૪.૩૧ પૈસા ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૦૯** (પાલનપોર–ભેંસાણ), **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૬,** તથા **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : પર પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : પર જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૨૫૩ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીનમાં હમો વેચાણ આપનાર યાને ઓરેન્જ એન્કલેવ એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા રહેણાંક હેતુ માટેના ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે **“ઓરેન્જ બંગ્લો”** ના નામથી ઓળખાય છે.

મજકુર જમીનમાં સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી અરજી નંબર 002BDP22233852 અંગે ડેવલોપમેન્ટ પરવાનગી નંબર 002LDP22230485, થી Date 21/11/2022 ના રોજ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનમાં ખુલ્લા પ્લોટના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **“ઓરેન્જ બંગ્લો”** ના નામથી રહેણાંક હેતુ માટેના ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું જગ્યા ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલીકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ ખુલ્લા પ્લોટોનું વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા હમો બીજા પક્ષના યાને ઓરેન્જ એન્કલેવ એક ભાગીદારી પેઢીને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને, હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **“ઓરેન્જ બંગ્લો”** નામની યોજનામાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “પ્રોજેકટ” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **“પ્લોટ નંબર : ....”** વાળી પ્લોટ મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ “પ્લોટ” અથવા “મિલકત” તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

હમો બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે PR/GJ/SURAT/.................. DATE .... થી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

હમો બીજા પક્ષનાની પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેના ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરી તે પ્રોજેકટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો કરાર તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને હમો બીજા પક્ષના સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી હમો બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	પર	ઓરેન્જ બંગ્લો		

કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોનો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તેવા વિવિધ દસ્તાવેજો તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

હમો બીજા પક્ષનાના એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન ઉપરના હમો બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક, ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તેને સમજી, વિચારીને આ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. તેમજ જે રોડ તથા સી.ઓ.પી. ની ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** માં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **"પ્લોટ નંબર : ...."** ની ફાળવણી કરવા માટે હમો બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે હમો બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી **"પ્લોટ નંબર : ...."** નું તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

મજકુર **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** માં સદરહું મિલકતનો નેટ **પ્લોટ એરીયા .... ચો.મી.** છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ પ્લોટ મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી પ્લોટ એરીયા અંગે તમો 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 આપણે પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોને આધીન આ કરાર કરેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે તમો પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરારમાં જરૂરી સહી, મતુ કરીને સદરહું કરારને રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવશે.

સદરહું કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ હમો બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** માં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	પર	ઓરેન્જ બંગ્લો		

ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **"પ્લોટ નંબર : ...."** વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેની વિગત આ સાથે પરિશિષ્ટ–ર માં દર્શાવેલ છે.

–: શરતો :–

(૧.૧) હમો બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટેના ખુલ્લા પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે.

પરંતુ હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ મિલકતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, તમો પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૧.ર) **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** માં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **"પ્લોટ નંબર : ...."** વાળી મિલકત છે. તે પ્લોટ મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે. પરંતુ આ ફકત વેચાણ કિંમત હોય, જેથી ભરણું, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે અલગથી એલોટીએ આપવાના રહેશે.

(૧.૩) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦ % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

॥ બાના પેટે મળેલ રકમની વિગત ॥

ક્રમ	વિગત/બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
			કુલ રકમ રૂા.	

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે મુજબની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(ર) ચુકવણીની પધ્ધતી :–

(ર.૧) જયારે બાકી રહેતી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે તમો પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	પર	ઓરેન્જ બંગ્લો		

॥ ચુકવણીની પધ્ધતી ॥

ક્રમ	તબક્કાવાર સ્થિતી	અવેજની ચૂકવણી
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦%
૨	આ કરાર થયેથી	૩૦%
૩	કોમન ફેસીલીટીઝની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૯૫%
૪	વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલાં, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦%

(૨.૨) ઉપરોકત જણાવેલ પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ હમો બીજા પક્ષનાને ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૨.૩) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૨.૪) મજકુર પ્રોજેકટના સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકતના પ્લોટેડ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ તમો પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનારે ચકાસેલ છે. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કાર્પેટ એરિયામાં ૩% થી વધારે ફેરફાર આવે તો વધારાના કાર્પેટ એરીયાનો એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષીક એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ બેઈઝ લેન્ડીંગ રેટ) + ૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ સહીત પરત કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ નં.(૨.૧) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

(૨.૫) હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા હમો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે. અને હમો બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૬) સદરહું મિલકત હમોએ ખુલ્લા પ્લોટના મંજુર પ્લાન મુજબ ખુલ્લા પ્લોટ તરીકે વેચાણ કરેલ છે. જે ખુલ્લા પ્લોટનો મંજુર પ્લાન તમોએ જોઈ તપાસી તે અંગેની જરૂરી ખાતરી કરી/કરાવી અને તે અંગે તમોને સંપુર્ણ સંતોષ થતાં તમોએ સદરહું ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ તમોની જરૂરીયાત મુજબ સદરહું મિલકત અંગેના બાંધકામ અર્થે જરૂરી બાંધકામ પરવાનગી તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વખર્ચે મેળવવાની રહેશે સહી. જેથી બાંધકામ અંગે સરકારશ્રીના વખતો વખતના નિતી–નિયમો મુજબ તમો ખરીદનારએ મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગીને આધીન રહીને સદરહું પ્લોટ મિલકતમાં બાંધકામ પરવાનગી અનુસાર તમો પહેલા પક્ષનાએ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા વપરાશ અંગેની પરવાનગી ખરીદનારે મેળવવાની રહેશે સહી. જે અંગે કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી વેચનારની છે નહી કે રહેશે નહી. આમ, મજકુર શરતને આધીન રહીને સદરહું મિલકત તમો ખરીદનારે વેચાણ રાખેલ છે. જે તમો પહેલા પક્ષનાને તથા વખતો વખતના માલિકોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી રહેશે સહી.

(૩) આ સાટાખતની ઉપરોકત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપો ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો રહેશે, સદરહું મિલકતની નકકી થયેલ સમયમર્યાદા મુજબથી તમો પ્રથમ પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી બાબતે કસુર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયનું વાર્ષીક એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ બેઈઝ લેન્ડીંગ રેટ) + ૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, તેમજ હમો બીજા પક્ષના જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો વિલંબીત સમયનું વાર્ષીક એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ બેઈઝ લેન્ડીંગ રેટ) + ૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ તમો પ્રથમ પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. સદરહું મિલકતના વેચાણ અવેજના તથા અન્ય સર્વિસ/જી.એસ.ટી. ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશુ, આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

પહેલા પક્ષના ક્ષતી સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલા નાણાં, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વિના વ્યાજે પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરીશું.

(૪) સદરહું મિલકતનો કબજો હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે આપો કે તુરંત સ્થળ પર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદી હુકમો, આદેશો કે નિતી–નિયમના ફેરફાર ઈત્યાદી કારણોસર જરૂરી કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૫) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યપધ્ધતી :–

(૫.૧) મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન પ્રમોટરે આ કરારના એલોટીને તારીખ 31/12/2028 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે અથવા એલોટી દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને એલોટીની વિનંતી અને સંમતિથી પ્રમોટરે મજકુર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે એલોટીએ મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રમોટર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી એલોટી મજકુર મિલકતના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો પ્રમોટરને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૫.૨) મજકુર મિલકતના કબજા અંગેની નોટીસ એલોટીને મળ્યેથી દિન–૧૫ સુધીમાં એલોટી મજકુર મિલકતનો કબજો પ્રમોટર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૫.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા :–

એલોટીએ ઉપર પેરા–૫.૨ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપણી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રમોટર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો એલોટી તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં એલોટી નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટ ફાળાની રકમ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત પ્રમોટરને અગર સર્વિસ સોસાયટી, એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૫.૪) મજકુર મિલકતના એલોટી આ કરારથી કુલ સંપુર્ણ માલિક, કબજેદાર થયેલ હોય તેથી મજકુર યોજનાના કોમન ફેસેલીટીઝનો વપરાશ–ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યોજનાના કોમન ફેસીલીટીઝને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા

સંભવ છે. જેથી એલોટીએ આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ–ઉપયોગ કરવા/કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદ્દભવતા પ્રશ્નો બાબતે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદ્દભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી એલોટીની ગણાશે.

(૬) મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ એલોટીએ માત્ર કાયદેસરના રહેણાંક હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે.

(૭) મજકુર મિલકતમાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ, રસ્તાના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ એલોટીએ મજકુર યોજનાના અન્ય એલોટીઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી મજકુર સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને પ્રમોટરને સહી–સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર તે મુજબના સુધારા–વધારા પેટા–નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે એલોટી દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર મિલકતમાં રહેલા કોમન રોડ, રસ્તા વિગેરેના વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન રોડ, રસ્તાના સમારકામ, સુધારા–વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર ફી તેમજ મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા એલોટી બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી પ્રમોટર ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૯) આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી એલોટીને મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ પ્રમોટરને મજકુર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૦) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી, મેન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા–નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા, તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે–તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે એલોટીએ સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૧) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન અને મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનો તમો એલોટીએ તેમજ સોસાયટીના અન્ય તમામ સભ્યોએ સંયુકત રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

(૧૨.૧) આ કરારના પ્રમોટરના મજકુર જમીન તથા મજકુર મિલકતના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને પ્રમોટર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો પ્રમોટરને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૧૨.૨) મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે–તે સક્ષમ કચેરી અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ પ્રમોટરે મેળવેલ છે.

(૧૨.૩) મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

(૧૨.૪) મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

(૧૨.૫) મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર મિલકત અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ પ્રમોટરે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૨.૬) મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ પ્રમોટર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય પ્રમોટરે કરેલ નથી.

(૧૨.૭) એલોટીને અસર કરે તે મુજબના યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર મિલકત અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો પ્રમોટરે કરેલ નથી.

(૧૨.૮) મજકુર યુનિટનું એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની પ્રમોટર આથી બાંહેધરી આપે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

(૧૨.૯) મજકુર યોજનાના તમામ પ્લોટોનું વેચાણ થયેથી પ્રમોટર મજકુર યોજનાની કોમન રોડ, રસ્તા તેમજ કોમન વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

(૧૨.૧૦) મજકુર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એલોટીની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી પ્રમોટર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

(૧૨.૧૧) મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ પ્રમોટરને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૩) એલોટી દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

એલોટી આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

(૧૩.૧) એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી એલોટી મજકુર મિલકતની સાર–સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય પ્લોટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા–વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા–વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ એલોટીએ પ્રમોટર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૩.૨) મજકુર મિલકતને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયેદસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ–સામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના કોમન દિવાલો કે અન્ય મિલકતોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા–લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી એલોટીની હોવાનું ગણાશે.

(૧૩.૩) મજકુર યોજના ખુલ્લા પ્લોટીંગની હોવાથી તેના અંગે હાલ વિમાની કોઈપણ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ નથી તેમ છતાંયે વેચાણ દસ્તાવેજ સમય પછીથી એલોટીએ પોતાની જરૂરીયાત મુજબ કે પોતાની ઈચ્છા અનુસાર વીમાની વ્યવસ્થા કરી/કરાવી શકશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	પર	ઓરેન્જ બંગ્લો		

(૧૩.૪) મજકુર મિલકતના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે સાફ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે એલોટીએ મજકુર મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના મિલકતમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

(૧૩.૫) પ્રયોજક અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩.૬) મજકુર મિલકતના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો એલોટીએ યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એલોટી દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩.૭) જયાં સુધી પ્રયોજક અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ પ્રયોજક અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

(૧૩.૮) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ પ્રયોજક તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારા–ધોરણ, નિતી–નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા–ધોરણ, નિતી–નિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા–વધારા કે ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ એલોટીએ અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો, કાયદામાં સુધારા–વધારા અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનું પણ એલોટીએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર એલોટી મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમ ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો–વધારો થાય તે રકમો એલોટીએ ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૪) પ્રમોટરને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે પ્રમોટરને યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો પ્રમોટરે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

(૧૫) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ એલોટીએ મજકુર મિલકત સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યાં સુધી પ્રમોટર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, પ્લોટો તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી પ્રમોટરની હોવાનું ગણાશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. :–

આ બાનાખતના કરારની તારીખથી પ્રમોટર મજકુર મિલકત કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવું પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે એલોટીના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(૧૭) બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ)–દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરાર આ પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ)–દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર)–દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૮) સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૧૯) કરારમાં સુધારો :–

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૦) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ 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 લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૧) અમલ કરવા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૨) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી :–

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 પ્લોટના/પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૩) વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજમાં સહી કરશે, તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૪) સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તે સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :– ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– **બ્લોક નંબર : ૧૩૧, મુ.પો.પાલનપોર, જી.સુરત.૩૯૫૦૦૯**

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) સંયુકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૨૯) વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) શાસન વ્યવસ્થા :–

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

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

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

<u>॥ પરિશિષ્ટ–૧ ॥</u>

<u>॥ પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત ॥</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : અડાજણ, **મોજે ગામ : પાલણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૪, **બ્લોક નંબર : ૧૩૧,** જેનું રેવન્યુ દફતર ૭–૧૨ મુજબ કુલ્લે હે. ૩–૭૨–૩૧ આરે ચો.મી. ક્ષેત્રફળ અને આકાર રૂા. ૬૪.૩૧ પૈસા ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૦૯** (પાલનપોર–ભેંસાણ), **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૬,** તથા **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫૨, પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૨૫૩ ચો.મી.** ધરાવતી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં "ઓરેન્જ એન્કલેવ નામની એક ભાગીદારી પેઢી" દ્વારા આયોજીત સોસાયટી **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** ના નામથી ઓળખાય છે.

જે જમીનની ચતુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦, ૧૭૩ તથા ૫૧,

પશ્ચિમે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૩,

ઉત્તરે : લાગુ રોડ,

દક્ષિણે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૬૧.

<u>॥ પરિશિષ્ટ–૨ ॥</u>

<u>॥ વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગત ॥</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ સોસાયટી કે જે **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** ના નામથી ઓળખાય છે. જે સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **"પ્લોટ નંબર : ...."** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત કે જેનું પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ **............ ચો.મી. યાને .... ચો.વાર** તથા રોડ–રસ્તા અને સી.ઓ.પી. ની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ–વહેંચાયેલ હિસ્સાની પ્રમાણસરની **........ ચો.મી.** જમીન મળી **કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક અધિકાર સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત.

જે પ્લોટની ચતુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

દક્ષિણે : લાગુ

એણી વિગતનો આ કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણ સાવધાવસ્થામાં કરી આપેલ છે. જે આપણને તેમજ આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી, અને રહેશે સહી.

અત્રે...મતુ તત્રે...શાખ

....

“ઓરેન્જ એન્કલેવ” એક ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા મુખ્ય ભાગીદાર..જીતેન્દ્રભાઈ ચંદુભાઈ લાખણકિયા,

....

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર : એલોટી :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
૧.................................		
૨.................................		
બીજા પક્ષના : વેચનાર : પ્રમોટર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
જીતેન્દ્રભાઈ ચંદુભાઈ લાખણકિયા, ... "ઓરેન્જ એન્કલેવ" એક ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા મુખ્ય ભાગીદાર...,		

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		

!! વેચાણ કરાર !!

!! પ્લોટ નંબર : .... !!

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : અડાજણ, **મોજે ગામ : પાલણપોર** ના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૪, **બ્લોક નંબર : ૧૩૧,** જેનું રેવન્યુ દફતર ૭–૧૨ મુજબ કુલ્લે હે. ૩–૭૨–૩૧ આરે ચો.મી. ક્ષેત્રફળ અને આકાર રૂા. ૬૪.૩૧ પૈસા ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો **ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૦૯** (પાલનપોર–ભેંસાણ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૬ તથા ૫૨ પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫૨** વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **"ઓરેન્જ બંગ્લો"** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર :......,** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત.....,

---

રજી.નં. :
તારીખ :

!! ખરીદનાર !!

............વિગેરે...,

!! વેચનાર !!

"ઓરેન્જ એન્કલેવ" એક ભાગીદારી પેઢી,

!! ઓરેન્જ બંગ્લો !!

મોજે ગામ : પાલણપોર, તા.અડાજણ, જી.સુરત.

!! એડવોકેટ !!

અખિલ એસ. વેકરીયા

કિરીટ બી. મુંગરા

!! ઓફીસ !!

૪૦૮૧, ચોથો માળ,
સીલ્વર બીઝનેસ પોઈન્ટ, વી.આઈ.પી.
સર્કલ, ઉત્રાણ–કોસાડ રોડ, ઉત્રાણ, સુરત.
મો. : ૭૮૭૮૨–૪૦૦૦૨
મો. : ૯૭૨૫૫–૫૭૨૦૮

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી. નંબર	એફ.પી. નંબર	સોસાયટીનું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
વેચાણ કરાર	પાલણપોર	૦૯	૫૨	ઓરેન્જ બંગ્લો		