

—//કબજા વગરનો વેચાણ કરાર//—

આજરોજ તારીખ :

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર

∴

વલ્લભભાઈ પદમશીભાઈ કાંસોદરીયા

ઉ.આ.વ. :, ધંધો :, જાતના :,

રહેવાસી :

PAN NO.

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં પહેલા પક્ષના અને / અગર પ્રમોટર અને / અગર વેચાણ આપનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં પહેલા પક્ષના / પ્રમોટર તથા એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. તે પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર યાને વેચાણ આપનારા અને)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી :

.....

ઉ.આ.વ. :, ધંધો :, જાતના :,

રહેવાસી :

PAN NO.

((જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષના અને / અગર એલોટી અને / અગર ખરીદનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં બીજા પક્ષના / એલોટી જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજા પક્ષના યાને એલોટી યાને ખરીદનારા) વચ્ચે કરવામાં આવે છે.))

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, તાલુકો : પુણાના મોજે ગામ : સીમાડાના રેવન્યુ સર્વે નં ૪૭/૨બ ૭/૧૨ મુજબ બ્લોક નં ૭૯ જે સીટી સર્વે દફતરે સીટી સર્વે ઓફિસ સુરત-૩, વોર્ડ : સીમાડા (બીનખેતી), સીટી સર્વે નં NA79 તથા શીટ નં NA 99 થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન. જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૯૯૩૧ ચો.મી. પૈકી ૧૯૬૪૯ ચો.મી. ફાઈનલ પ્લોટ ૧૧૭૮૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "પરિયોજનાની જમીન" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) તે પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે. તે જમીન/ મિલકત ઉપર પહેલા પક્ષનાએ " માતૃશ્રી બંગલોઝ" ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીનું આયોજન કરી, તેમાં રેસીડેન્સીયલ ખુલ્લા પ્લોટો પાડી વેચવાનું આયોજન કરેલ છે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા, વેચાણ, કરવા કરાવવાનો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, પરિયોજાની જમીન પર કુલ્લે ૬૦ પ્લોટો પાડેલા છે. બીજા પક્ષના એલોટીને, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત " માતૃશ્રી બંગલોઝ" નામના પરિયોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નંબર : વાળી મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ખુલ્લો પ્લોટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે, અધિનિયમ જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નંબર, તા..... થી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી, થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન

ઉપર પ્લોટો પાડી તે વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટ્સ સંબંધિત હકક, દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક્ટ (એન્જીનીયર) કલ્પેશ દેવાણી / રવિ એસ. સોપારીવાલા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આ લેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષના એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટર (પહેલા પક્ષના) હકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષના એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે. તે પ્લોટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર—એ, થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે કરવાનું છે. અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઉક્ત પરિયોજના અંગેનું ભોગવટા/ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

એલોટીએ ઉક્ત પરિયોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નં..... ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી પ્લોટ નં..... વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉક્ત પ્લોટનો એરીયા ચો.મી. છે. અને તે પ્લોટની સાઈઝ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સ્થળ ઉપર રૂબરૂ બતાવીને પ્લોટ વેચાણ આપવા માટે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને સંપૂર્ણપણે સમજી લીધેલ છે અને તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી પ્લોટના એરીયા બાબતે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કે લીટીગેશન કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

ઢ

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી જે પ્લોટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા તા..... ના રોજ ચેક નં..... થી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવેલ છે. તે રકમ પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે. અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત પ્લોટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી પ્રોજેક્ટમાં આવેલ પ્લોટ નં..... બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

૧.૧ આ કરાર વખતે કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધુ રકમ લેવામાં આવતી નથી.

૧.૨ કુલ અવેજની રકમના (૩૦% કરતા વધુ નહી) પ્લોટ ઉપર બાનાખતમાં કરાર વખતે આપવાની રકમ.

૧.૩ કુલ અવેજની રકમના (૮૫% કરતા વધુ નહી) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીમાં ચુકવવાના રહેશે. આયોજકને ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર ફેસીલીટી પુરી થતા સમયે આપવાની રકમ.

૧.૪ કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની ૫% મુજબની રકમ પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતા સમયે ચુકવવાની રહેશે.

૧. પ્રમોટરના જમીન પર સુરત મહાનગર કચેરી ધ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ ૬૦ નંગ પ્લોટોની સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે..

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના / નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારોને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, બીજા પક્ષના એલોટીના પ્લોટને વિપરીત અસર કરે એવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજા પક્ષના એલોટીની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી " માતૃશ્રી બંગલોઝ" નામની સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નં..... કે જેઓ એરીયા ચો.મી. છે. તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... છે અને તે કિંમતે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તે કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં સોસાયટીની કોમન એમનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને રોડ રસ્તા સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી. અને તે માત્ર " માતૃશ્રી બંગલોઝ" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટમાં આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પ્લોટ નં..... ની કુલ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા છે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા તા..... ના રોજ ચેક નં..... બેંકથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષના

એલોટીએ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના એલોટી સંમત થાય છે.

આમ, બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા
..... પુરા પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને
બીજા પક્ષના એલોટીએ કબજો સુપર કરતા સુધીમાં હપ્તેથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ
			કુલ રકમ રૂા.	

ઉપરોક્ત હકીકતે પુરેપુરા અવેજના નાણા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો સુપ્રત કરતા સુધીમાં કરારથી નક્કી કરવામાં આવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાના રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે બીજા પક્ષના એલોટીને પ્લોટનો કબજો નક્કી થયેલ અવેજના પુરેપુરા નાણા મળ્યેથી અથવા તા..... સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓ નિયંત્રણ બહારના કારણોસર પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે બીજા પક્ષના એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલા સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વાર્ષિક ૬% ના દરે પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે બીજા પક્ષના એલોટીને વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તે જ રીતે બીજા પક્ષના એલોટી પ્રમોટરને અવેજની

રકમ ચુકવવામાં જેટલો સમય વિલંબ કરે તે વિલંબ થવા સુધીનું બીજા પક્ષા એલોટીએ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે વાર્ષિક ૬% દરે વ્યાજે ચુકવવાનું રહેશે. આ કરારની મુદત તા..... સુધીની માન્ય ગણવામાં આવશે.

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, સોસાયટીનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં ગ્રામ પંચાયત, સુરત મહાનગરપાલિકા વેરો, જી.એસ.ટી.એસ., ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી. વકીલ ફી, લિંગલ ફાઈ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ પ્લોટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૨. પ્રમોટરે આથી ઉપરોક્ત પ્લાનો / નકશાઓ મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષના એલોટીને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબંધિત

સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી પરવનગી મેળવી લેવા સંમત છે. પરંતુ પ્લોટ ઉપર બાંધકામ એલોટીએ જાતે તથા તેના કોન્ટ્રાક્ટર મારફત કરવાનું હોવાથી બાંધકામ અંગેની તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે. અન્યથા બિનઅધિકૃત બાંધકામ અંગે પ્રમોટરની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

બીજા પક્ષના એલોટીએ, પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી પ્લોટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાન કાર્ડ/ આધારકાર્ડ પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

જો કોઈ સંજોગોમાં બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ પણ કારણોસર કબજો મેળવા લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૩.૨ બીજા પક્ષના પ્લોટ/સોસાયટીનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો

જો પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તરફથી બીજા પક્ષના એલોટીને આ કરારની શરત મુજબ સમયમર્યાદામાં કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના એલોટીએ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને ચુકવેલ વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ સહીત પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે બીજા પક્ષના એલોટીને તે રકમ પરત કરી દેવાની રહેશે અને સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષના પ્રમોટરની રહેશે અને બીજા પક્ષના એલોટીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૪.૧ પ્રમોટર પ્લોટ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને પ્લોટ મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની પ્લોટ મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતમાં રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ બીજા પક્ષના એલોટીએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટનો ઉપયોગ રહેણાંક મકાનના બાંધકામ માટે અને રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે. સોસાયટીમાં આવેલા રોડ, રસ્તા તથા કોમન ઓપન સ્પેસની જમીનનો ઉપયોગ માત્ર

આવવા જવા, વાહન લાવવા લઈ જવા, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન નાંખવા, ડ્રેનેજ લાઈન નાંખવા કરવા માટે જ કરાશે. આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

૫. બીજા પક્ષનાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટી (સર્વિસ સોસાયટી) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવામાં રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતી પત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૬. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને પ્લોટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે પાણી વેરા, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો પગાર તેમજ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે, કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા

પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા..... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૭. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૮. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીને જ્યારે સોસાયટીની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી, સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં સદરહુ વેચાણ રાખેલી ખુલ્લા પ્લોટ અંગે પહેલા પક્ષના જે સર્વિસ સોસાયટી બનાવે તેના સભ્ય હોવાનું ફરજીયાત છે. અને તેના નિતિ-નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ બીજા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી અને જયાં સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના જે મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરે તે બીજા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનું ફરજીયાત છે.

૯. પ્રમોટર / પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી

(૧) પ્રયોજક, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા "ટાઈટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને

વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે. અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકક ધરાવે છે. તેમજ આ પરિયોજનાનાં અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલો કાયદેસરનો હકકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે. અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(૩) "ટાઈટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત, રહેલા નથી.

(૪) "ટાઈટલ રિપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ / પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત સોસાયટી અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, પ્લોટ/ સોસાયટી અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે. અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે. અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાંના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

(૭) પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉક્ત પ્લોટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને અથવા કોઈ કરાર / ગોઠવણ કર્યો નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉક્ત પ્લોટ વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટીની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશન પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક

સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરને કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૦. સોસાયટીમાં પ્લોટ ફાળવવામાં આવેલ છે. એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) બીજા પક્ષનાને સોસાયટીનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સોસાયટીની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. અને પ્લોટનો ઉપયોગ, સોસાયટીના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમની વિરુદ્ધના કરશે નહીં. કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સ્થાનિક સત્તામંડળોની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં.

(૨) બીજા પક્ષના પોતાના પ્લોટ /મકાન /સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક / ખતરનાક પ્રકારનો હોય જેનાથી સોસાયટી કે સોસાયટીના અન્ય કોઈ સભ્યોને નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.

(૩) બીજા પક્ષના ઉક્ત પ્લોટમાં પોતે મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ પોતાના ખર્ચે રહેઠાણના મકાનનું બાંધકામ કરશે કરાવશે અને પ્લોટ /સોસાયટી પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ પ્લોટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા

ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના ધ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તે જ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કે સુધારો-વધારો કે દુર ઉપયોગ કે ન્યુસન્સ કરવા કરાવવાનો નથી. જેથી સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે ન્યુસન્સ થાય નહીં.

(૫) બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને સોસાયટીમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

(૬) પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીમાં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડા માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૭) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણા તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના ધ્વારા પ્લોટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે કે બાંધકામ કરવા કરાવવા આથી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

(૮) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશન તેની રચના વખતે ઉક્ત સોસાયટી અને તેમાં આવેલા પ્લોટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ સોસાયટી સંબધી તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈ પણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે અને જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૯) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉક્ત સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ કરેલ બાંધકામની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૧. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળી પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે. અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૨. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત સોસાયટી અથવા ઉક્ત પ્લોટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત, અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટનએ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે પ્લોટ વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા

પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ રોડ, રસ્તાની જગ્યાઓ, કોમન જગ્યા ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૩. પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં.

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પ્લોટને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૪. બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના, આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે. તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં.

સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરારમાં મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું

રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદરએ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની પ્લોટ ખરીદવા માટેની અરજી /બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વધારાનું વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે. અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલી તમામ કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૧૫. સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્લોટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરાર, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૧૬. સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૧૭. કરાર જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજા 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 પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી / ફરોજ/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ સોસાયટી હવે પછીના બીજાપક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

૧૮. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી નહીં એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૯. લાગુ બાંધધરીઓ / ખાતરીઓ

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈસ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત. આ

કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૦. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ)

આ કરાર પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, પ્રમોટર ધ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબ સુરત કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૧. બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૨. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે. અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઈ-મેલ/મોબાઈલથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

(૧) સદરહું પ્લોટની અંદરનો પ્લાન પ્લોટ હોલ્ડરે આર્કિટેક પાસે પાસ કરાવવાનો રહેશે.તથા પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ કરવાનું રહેશે (૨) પ્લોટની બાઉન્ડ્રી બહાર એલીવેશન/છજજા બહાર કાઢી શકાશે નહીં. (૩) પ્લોટની પાછળના ભાગે વાડો (માર્જીન) ૪ ફુટ છોડવાનો રહેશે. (૪) પ્લોટની આગળના ભાગે ગ્રાઉન્ડ લેવેલે ૨-૬ (અઢી ફુટ) પાર્કિંગ (માર્જીન) છોડવાનું રહેશે. (૫) કોમન એમેનીટીઝ માં થોડા ઘણા ફેરફાર આવી શકે છે જે ખરીદનારે માન્ય રાખવાના રહેશે. (૬) કોરનર પ્લોટ હોલ્ડર કોઈ સંજોગોમાં ઉતર - દક્ષિણ વાળા રોડમાં દરવાજો, જાપો,ખડકી મુકી શકાશે નહીં.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું (એલોટી) :-

(૧) શ્રી/ શ્રીમતી

ઉ.આ.વ., જાતના : હિન્દુ, ધંધો :

(૨) શ્રી/ શ્રીમતી

ઉ.આ.વ., જાતના : હિન્દુ, ધંધો :

બંને રહેવાસી :

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર :

વલ્લભભાઈ પદમશીભાઈ કાંસોદરીયા

ઉ.આ.વ. :, ધંધો :, જાતના :,

રહેવાસી :

PAN NO.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. ઈ-મેલ, મોબાઈલથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની અરસપરસ રહેશે. અને જો તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ એલોટી અને પ્રમોટરને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨.૩ સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા)

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના તમામને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૪. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી બીજા પક્ષના એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૫. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૬. લાગુ પડતો કાયદો :

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકોને અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે. અને કરાર માટે સુરત અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી છે.

:: પરિશિષ્ટ-૧ ::

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, તાલુકો : પુણાના મોજે ગામ : સીમાડાના રેવન્યુ સર્વે નં ૪૭/૨- બ ૭/૧૨ મુજબ બ્લોક નં ૭૯ જે સીટી સર્વે દફતરે, સીટી સર્વે ઓફિસ સુરત-૩, વોર્ડ : સીમાડા (બીનખેતી), સીટી સર્વે નં NA79 તથા શીટ ન NA 99 થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન. જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૯૯૩૧ ચો.મી. પૈકી ૧૯૬૪૯ ચો.મી. જેનો ફાઈનલ પ્લોટ ૧૧૭૮૯ ચો.મી. જમીન/ મિલકત

:: પરિશિષ્ટ-૨ ::

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીનમાં આવેલ " માતૃશ્રી બંગલોઝ" માં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં..... વાળી મિલકત, જેનું પ્લોટ ક્ષેત્રફળ જેમાં સદર સોસાયટીમાં રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. તથા ઓપન સ્પેસની તથા અન્ય ખુલ્લી જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાનીસમ ચો.મી. જમીન.

અત્રે મતુ તત્રે શાખ

પહેલા પક્ષનાની સહી :

સાક્ષીઓની સહી :

.....

.....

વલ્લભભાઈ પદમશીભાઈ કાંસોદરીયા

.....

:: પરિશિષ્ટ-એ ::

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧, માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત

"માતૃશ્રી બંગલોઝ" માં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં..... થી નોંધાયેલ ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકત. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.વાર યાને ચો.મીટર છે. તથા રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી.તથા ઓપન સ્પેસની ભાગે પડતી વણવહોંચાયેલ પ્રમાણસરની ચો.વાર યાને ચો.મીટર જમીન સહીત તથા તેને લાગતા વળગતા હરકોઈ હકક, મુળ હકક સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

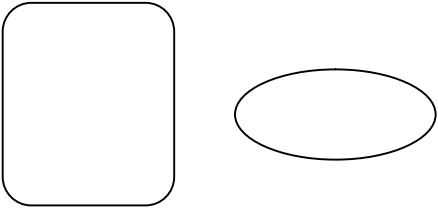
પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

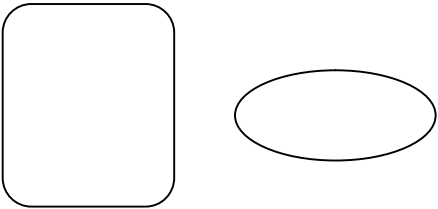
દક્ષિણે :

બીજા પક્ષના યાને એલોટી :



.....

પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર :



.....

વલ્લભભાઈ પદમશીભાઈ કાંસોદરીયા