

-: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર :-

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ..... માહેસને ૨૦૧૭ ના દિને શહેર અંકલેશ્વર મધ્યે..

:: આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર ::

મે. અંજની ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
PAN : AARFA 5118 N.

શ્રી અશ્વિનભાઈ કનુભાઈ કાનાણી

ઉ.આ.વ. ૪૩, જાતના : હિંદુ, ધંધો :વેપાર

રહે. : ૧૨/૨૮૬, ગુ.હા.બોર્ડ, બોમ્બે માર્કેટ, ઉમરવાડા, સુરતના.

(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 ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર યાને વેચાણ આપનારા અને

:: આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના યાને ખરીદનારા યાને એલોટી ::

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,

રહે.

(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, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજા પક્ષના યાને એલોટી યાને ખરીદનારા) વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

ભરૂચ જિલ્લાના અંકલેશ્વર તાલુકાના મોજે ગામ અંકલેશ્વરના બ્લોક નં. ૬૨૭ થી નોંધાયેલી ૪૮૭૭૭ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૪૫૮૫૭ ચો.મી. ની રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "પરિયોજનાની જમીન તરીકે કરવામાં આવેલ છે તે) પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે તે જમીનમાં પહેલા પક્ષનાએ **"નિલકંઠ વિલા"** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં ખુલ્લા પ્લોટો પાડી વેચાણ કરવાનું આયોજન કરેલ છે અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા, વેચાણ, કરવા કરાવવાનો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટેરે, પરિયોજનાની જમીન પર કુલ્લે પ્લોટો પાડેલા છે.

બીજા પક્ષના એલોટીને, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા, ઉક્ત **"નિલકંઠ વિલા"** નામના પરિયોજનામા આવેલ **ખુલ્લા પ્લોટ નં.** વાળી મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **ખુલ્લો પ્લોટ** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટેરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નંબર, તા..... થી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્સર-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, તેના ઉપર રો હાઉસ ટાઈપના મકાનોનું બાંધકામ કરવાનો તથા સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક (એન્જિનિયર) મે..... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આવેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં 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 પ્રમોટરના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષના પ્રમોટરના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક 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 આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવા નક્કી 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 વર્ણનનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્સર-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 નક્કી 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 નક્કી કરેલ છે. જેથી પ્લોટના એરીયા બાબેત 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 બાંધધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી જે પ્લોટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા...../- (અંકે રૂપીયા.....) એલોટીએ પ્રમોટરને અગાઉથી ચૂકવેલ 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 અધિનિયમની કલમ-13 હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત પ્લોટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-1908 મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના 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 કે,

૧. પ્રમોટરના જમીન પર ભરૂચ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ /નગર નિયોજક કચેરી દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ નંગ પ્લોટોની સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/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 “નિલકંઠ વિલા” નામની સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નં. કે જેનો એરીયા..... ચો.મી. છે તે ખુલા 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 એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને રોડ રસ્તા સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **“નિલકંઠ વિલા”** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટમાં આપેલ છે.

૧બી. ઉપરોક્ત જાણાવેલ રીતે પ્લોટ નં..... ની કુલ કિંમત રૂ|..... અંકે રૂપીયા છે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂ|..... અંકે રૂપીયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચૂકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

બાકી રહેતી રકમ રૂ|..... અંકે રૂપીયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને 1 માસની મુદ્દતમાં ચૂકતે ચૂકવી આપવાની રહેશે અને આ કરારની મુદ્દત ૧ માસ સુધીની માન્ય ગણવામાં આવશે.

૧ડી.. ઉપરોક્ત જાણાવેલ કુલ કિંમતમાં, સોસાયટીનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જાણાવેલ કિંમતમાં ગ્રામ પંચાયત વેરો, જીએસટી, સેસ, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રીક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ તથા અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જાણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચૂકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોક્ત જાણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે ભરૂચ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં 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 ભરૂચ શહેરી

વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૨. પ્રમાટે આથી, ઉપરોક્ત પ્લાનો/નકશાઓ મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યાદબાદ બીજા પક્ષના એલોટીને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષના કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે. પરંતુ પ્લોટ ઉપર બાંધકામ એલોટીએ જાતે તથા તેના કોન્ટ્રાક્ટર મારફત કરવાનું હોવાથી, બાંધકામ અંગેની તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે અને સદર બાંધકામ અધિકૃત હોય તો જ પહેલા પક્ષના વપરાશ અંગેનું સર્ટિફિકેટ લાવવા જવાબદાર 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 લેણાં ચાર્જસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષના 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 પક્ષના કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષના દસ્તાવેજ કરાવી પ્લોટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ/આધારકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષના આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષના તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની 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, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી 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

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર તરફથી ખંડ-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી- બીજા પક્ષનાએ, પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર બીજા પક્ષના-એલોટી, ખંડ ૩.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને પ્લોટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૪. 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 નાખવા, ડ્રેનેજ લાઈન નાખવા 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 સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દા રૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતિપત્ર 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 બિલો, 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 નાણાની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ. નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાવાનું 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 વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચૂકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહિતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૮. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીને જ્યારે સોસાયટીની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૯. પ્રમોટર/પ્રયોજકની રજુઆત 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 હક્ક ધરાવે છે તેમજ આ

પરિયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો 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 આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

(૪) “ટાઈટલ રિપોર્ટ” માં જાહેર કરવામાં આવ્યાં છે, તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડિંગ/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 હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

(૭) પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉક્ત પ્લોટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને /અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર /ગોઠવાણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઈ પણ 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 સહીતના અન્ય નાણાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની 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 સત્તામંડળ 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 જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સોસાયટીની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે અને પ્લોટનો ઉપયોગ, સોસાયટીના નિમયો વિનિમયો અથવા પેટા નિયમની વિરૂધ્ધતા કરશે નહીં. કાયદા વિરૂધ્ધનું 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 જે જોખમી, જવંલનશીલ અથવા ભયજકન/ખતરનાક પ્રકારનો હોય જેનાથી સોસાયટીને કે સોસાયટીના અન્ય કોઈ સભ્યોને નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે.

(૩) બીજા પક્ષના ઉક્ત પ્લોટમાં મંજૂર થયેલ 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 ભરૂચ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ પ્લોટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા 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 લાયબિલિટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ પાણે જતા રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષના દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કે સુધારો-વધારો કે દૂર 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 ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

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

(૭) આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા પ્લોટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા-ભાડે કે બાંધકામ કરવા કરાવવા આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપાણી 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 સંબંધી તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ 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, ચાર્જસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

(૯) પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો 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 મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને 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 પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે પ્લોટ વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ રોડ-રસ્સતાની જગ્યાઓ, કોમન જગ્યા ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક 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 હક 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 પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં.

સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન 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 અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની પ્લોટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષના એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વધારાનું વળતર વિના નુકસાનીનો 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 આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

૧૫. સમગ્ર કરાર

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ 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, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, 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 જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ સોસાયટી હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણે કે 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 પડતા 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 હતી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૯. વધુ 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 નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવામાં માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જાણાય 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 દ્વારા પ્રમોટરની ઓફિસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબ **સુરત/અંકલેશ્વર** કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની 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 નક્કી 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 એક-બીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી./ઈ-મેલ/મોબાઈલ થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

::બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું (એલોટી) ::

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો , ધર્મે હિન્દુ,

રહે.

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું (પ્રમોટર)

મે. અંજની ડેવલોપર્સ

અશ્વિનભાઈ કનુભાઈ કાનાણી

રહે. : ૧૨/૨૮૬, ગુ.હા.બોર્ડ, બોમ્બે માર્કેટ, ઉમરવાડા, સુરતના.

મો. નં.

ઈ-મેઈલ

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 નહીં કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ એલોટી અને પ્રમોટરને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૩. સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચિત ખરીદનારા) :-

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (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 હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પૂરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને કરાર માટે સુરત અથવા ભરૂચ 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

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ

ભરૂચ જિલ્લાના અંકલેશ્વર તાલુકાના મોજે ગામ અંકલેશ્વરના બ્લોક નં. ૬૨૭ થી નોંધાયેલી ૪૮૭૭૭ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૪૫૮૫૭ ચો.મી. ની રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન.

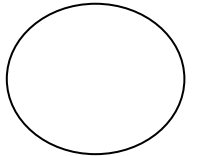
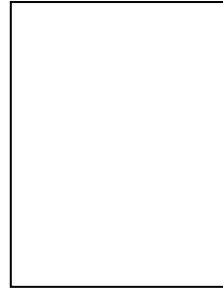
પરિશિષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીનમાં આવેલ નિલકંઠ વિલા સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. વાળી મિલકત જેમાં સદર સોસાયટીમાં રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. તથા અન્ય ખુલ્લી જમીનના ક્ષેત્રે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની સમ ચો.મી. જમીન.

:: બીજા પક્ષના યાને એલોટી

શ્રી.....

તા..... નારોજ સુરત ખાતે



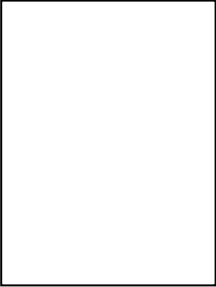
નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં.

(૧) નામ.....
સહી.....

(૨) નામ.....
સહી.....

:: પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર ::

મે. અંજની ડેવલોપર્સ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી અશ્વિનભાઈ કનુભાઈ કાનાણી



તા..... ના રોજ સુરત ખાતે.

સાક્ષીઓ

- (૧) નામ.....
સહી.....
- (૨) નામ.....
સહી.....

પરિશિષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ ૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજિત “નિલકંઠ વિલા” નામની સોસાયટીમાં પાડવામાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં., જે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ **બ્લોક/ સર્વે નં. ૬૨૭/.....** વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.યાને ચો.વાર છે તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-
 દક્ષિણે :-
 પૂર્વે :-
 પશ્ચિમે :-

બિડાણ

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ

એનેક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પરિયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ

એનેક્ષર-સી

સોસાયટીની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા, બીજા પક્ષના-એલોટી તરફથી રૂ. ની રકમ બાના (અર્નેટ મની ડિપોઝીટ) તરીકે મળેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરની સહી

