–: કબજા રહીત વેચાણનો કરાર :–

ગુજરાત રાજયના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ જીલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૨** ની જમીન ૧૧૪૩૨ ચો.મી., **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી** ૩ ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી. તથા **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૫** ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી. એમ કુલ મળી જમીન **૩૪૫૦૦** ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ ન.૧૮(રાજકોટ), ઓ.પી. ન.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૨, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૨૩૪૫૯ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧** ની જમીન **૧૪૩૪૯ ચો.મી.** મા મજુર થયેલ કુલ ૧૪૩ સબ પ્લોટ જે **"ખોડલ પાર્ક – બી"** તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ ન. **....** જેનુ ક્ષેત્રફળ **.....** ચો.મી. ના પ્લોટ ની જમીનનો વેચાણ કિમત રૂા. ૦૦૦/– અકે રૂપીયા ....પુરામા કબજા રહિત વેચાણનો કરાર.

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

::

સીટી સર્વે વોર્ડ નબરઃ ૧૩/૨, શીટ નબર : ૫૩૭, – સીટી સર્વે ન.૩૬૫૫/૨/....

::

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

પ્રથમ પક્ષકાર – તે લખી આપનાર

શ્રી સાગર મુકેશભાઈ શેઠ (PAN: APPPS 3313 C)
ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધધો : વેપાર તથા ખેતી,
ઠે. ગ્રાઉન્ડ ફલોર–૭, ઈમ્પીરીયલ હાઈટસ,
૧૫૦ ફુટ રીગ રોડ, રાજકોટ – ૩૬૦ ૦૦૫.
(જેનો હવેથી વેચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે.)

બીજા પક્ષકાર – તે લખાવી લેનાર

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

("જમીન ખરીદનાર" તથા "જમીન વેચનાર" એ સજ્ઞામા તેઓ જાતે તથા તેઓના વશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, કુલ મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવામા આવે છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહીતનો વેચાણનો કરાર અમો વેચનાર લખી આપી બધાઈએ છાએ કે :–

૧ ગુજરાત રાજયના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ જીલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૨ ની જમીન ૧૧૪૩૨ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૩ ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે ન. ૧૪૩/બી પૈકી ૫ ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી. એમ મળી કુલ જમીન ૩૪૫૦૦ ચો.મી. અમો વેચનારએ શ્રી અતુલ દિલસુખભાઈ શેઠ પાસેથી રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ ન.૨૩૯ તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૨ થી ખરીદ કરેલ છે.

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

રેવન્યુ સવે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૨, ૧૪૩/બી પૈકી ૩ તથા ૧૪૩/બી પૈકી ૫ ની જમીનમા ટી.પી.સ્કીમ ન.૧૮(રાજકોટ) લાગુ થતા ઓ.પી. ન.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧ ની જમીન ૧૪૩૪૯ ચો.મી. ના લે–આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ ૧૩૫ પ્લોટ છે તથા ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૨ પૈકી ની જમીન ૯૧૧૦ ચો.મી. ના લે–આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ ૭૭ પ્લોટ છે.

ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧ ની જમીન નો રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા તા.૧૯/૦૨/૨૦૧૯ થી મજુર કરાવેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ ૧૩૫ પ્લોટ આવેલા હતા. ત્યાર બાદ તે લે–આઉટના પ્લોટ ન.૧ થી ૧૫, ૩૪, ૩૫, ૯૧ થી ૧૦૨, ૧૧૨ થી ૧૧૪, ૧૩૫ એમ કુલ ૩૩ પ્લોટ ને યથાવત રાખી બાકીના ૧૦૨ પ્લોટોનુ નીચે મુજબ વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન કરાવેલ છે.

(૧) પ્લોટ ન.૧૬ થી પ્લોટ ન.૩૩ મળી કુલ ૧૮ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૯૬ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૧૬to૩૩/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૧૬to૩૩/૧૭** એમ કુલ ૧૭ પ્લોટ થયેલ છે.

(૨) પ્લોટ ન.૩૬ થી પ્લોટ ન.૫૪ મળી કુલ ૧૯ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૭૪ તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૩૬to૫૪/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૩૬to૫૪/૧૮** એમ કુલ ૧૮ પ્લોટ થયેલ છે.

(૩) પ્લોટ ન.૫૫ ન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૭૧ તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૫૫/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૫૫/૨** એમ કુલ ૨ પ્લોટ થયેલ છે.

(૪) પ્લોટ ન.૫૬ થી પ્લોટ ન.૬૮ મળી કુલ ૧૩ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૯૭ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૫૬to૬૮/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૫૬to૬૮/૧૭** એમ કુલ ૧૭ પ્લોટ થયેલ છે.

(૫) પ્લોટ ન.૬૯ થી પ્લોટ ન.૮૧ મળી કુલ ૧૩ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૯૮ તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૬૯to૮૧/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૬૯to૮૧/૧૬** એમ કુલ ૧૬ પ્લોટ થયેલ છે.

(૬) પ્લોટ ન.૮૨ થી પ્લોટ ન.૯૦ મળી કુલ ૯ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૭૬ તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૮૨to૯૦/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૮૨to૯૦/૧૦** એમ કુલ ૧૦ પ્લોટ થયેલ છે.

(૭) પ્લોટ ન.૧૦૩ થી પ્લોટ ન.૧૧૧ મળી કુલ ૯ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૭૫ તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૧૦૩to૧૧૧/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૧૦૩to૧૧૧/૧૦** એમ કુલ ૧૦ પ્લોટ થયેલ છે.

(૮) પ્લોટ ન.૧૧૫ ન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૭૨ તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૧૧૫/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૧૧૫/૨** એમ કુલ ૨ પ્લોટ થયેલ છે.

(૯) પ્લોટ ન.૧૧૬ થી પ્લોટ ન.૧૩૪ મળી કુલ ૧૯ પ્લોટન રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમા વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન ન.૧૭૩ તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ થી કરાવેલ

છે. જેના સબ પ્લોટ ન.**૧૧૬to૧૩૪/૧** થી સબ પ્લોટ ન.**૧૧૬to૧૩૪/૧૮** એમ કુલ ૧૮ પ્લોટ થયેલ છે.

ઉપરની વિગતે કુલ ૧૦૨ પ્લોટનુ વર્ગીકરણ/એમાલ્ગેશન થતા ૧૧૦ સબ પ્લોટ થયેલ છે. આમ કુલ હાલ **ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧** ની જમીન **૧૪૩૪૯ ચો.મી.** મા કુલ ૧૪૩ સબ પ્લોટ થયેલ છે જે **"ખોડલ પાર્ક – બી"** તરીકે ઓળખાય છે. આમ કુલ ૧૪૩ સબ પ્લોટ આવેલા છે. આ તમામ બીનખેતી જમીન અમો વેચનારની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની તેમજ કોઈ પણ પ્રકારના ગીરોબોજા વગરની આવેલ છે. જેનો કોઈ પણ પ્રકારે વેચાણ કે વ્યવસ્થા કરવા અમો વેચનારને સપુર્ણ હકક, સતા, અને અધિકાર છે.

૩ આમ ઉપરોકત જણાવલ ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧ ની જમીનના કુલ ૧૪૩ સબ પ્લોટ જે **"ખોડલ પાર્ક – બી"** તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ ન....... ની જમીન .... ચોરસ મીટર તમો ખરીદનારને લમસમ/ઉધડી કિમતથી રૂા. ૦૦૦/– અકે રૂપિયા ...... પુરામા વેચાણ આપવાનુ નકકી કરતા આ કબજા રહિત વેચાણનો કરાર લખી આપેલ છે.

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

૫ સમગ્ર **"ખોડલ પાર્ક – બી"** ની જમીન તથા તેની ચર્તુ:સીમાનુ વર્ણન **પરિશિષ્ટ–"૧"** મા દર્શાવેલ છે. અને સદરહ તમોને વેચાણ આપેલ જમીન તથા તેની ચર્તુ:સીમાનુ વર્ણન આ દસ્તાવેજના **પરિશિષ્ટ–"૨"** મા દર્શાવેલ છે. તેમજ સદર સમગ્ર **"ખોડલ પાર્ક – બી"** ના તમામ જમીન માલીક સાથે સયુકત રીતે ભોગવવાની સહિયારી (અવિભાજય) સુવિધાઓનુ વણન આ દસ્તાવેજના **પરિશિષ્ટ–"૩"** મા દર્શાવેલ છે.

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

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

(૨) બાકી રહેતી રકમ રૂા........ અકે રૂપીયા ....પુરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્લાન મુજબના ડેવલપમેન્ટ વર્ક થયાબાદ મિલ્કતનો કબ્જો સોપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(નોધઃ– અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનુ વેચાણ કરતા હોય, કોઈ બાધકામને લગતો પ્રોજેકટ ન હોય, રેરાના શેડયુલ –અ (સી) મુજબ, પ્લીન્થ લેવલ, સ્લેબ લેવલ, ફલોરીગ , ઈન્ટરનલ/આઉટર પ્લાસ્ટર મુજબ ચુકવણુ લાગુ પાડી શકાય તેમ ન હોય, ડેવલપમેન્ટ વક આધારીત પેમેન્ટ શેડયુલ ઉપર મુજબ રહેશે.)

૭ કરારની શરતોને અધીન રહીને તથા વેચનાર ધ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા ખરીદનાર તમામ ચુકવણી કરશે. પરતુ જો ખરીદનાર ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૮. અમો પ્રમોટર/વેચનાર યુનીટનો કબ્જો તા.31/03/2023... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર/વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને મિલ્કત સોપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જોતે પ્રોજેકટ માથી પોતાનો સોદો રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર/વેચનાર કબ્જો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબ્જો સોપતા સુધી વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેકના વિઘમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ**(MCLR)**, સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાત **બે(૨)** ટકા જેટલો રહેશે. તેમજ લોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરેતો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવાતા સુધી વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેકના વિઘમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ **(MCLR)**, સ્ટેટ બેક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાત **બે(૨)** ટકા જેટલો રહેશે.

૯ વેચાણ કરારમા નકકી થયેલ વેચાણ કિમત મા ખરીદનારએ વેચનારને ચુકવવાની રકમ હોય તેમા આ સાટાખતમા ચુકવેલ રકમ વેચાણ કીમતના અવેજમા સમાવેશ થઈ જાય છે. તથા આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનારને જમીનની કિમતની સપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ અમો વચનાર તમો ખરીદનાર ના નામ જોગ (Conveyance) વચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશુ. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો ખાલી કબ્જો તમોને તમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રર કરી આપતી વખતે સોપવાનો છે. કરાર મુજબ જમીન વેચનાર દ્રારા વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી મિલ્કતનો કબ્જો ખરીદનારએ સભાળેલ છે તેમ ગણાશે.

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

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

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

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

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

૧૫ આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

૧૬ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પ્લોટ આતરીક રોડ–રસ્તા, સામાન્ય વિસ્તાર, તેમજ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહિયાળી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉદભોગ અન્ય મિલ્કત માલિક સાથે મળીને એશોશીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ

કબ્જેદાર/હિસ્સેદાર ને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમા અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

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

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

૧૯ તમો ખરીદનાર સોપવામા આવેલ પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળની અમો વેચનાર પુષ્ટી કરશુ તથા જો કોઈ ફેરફાર હોયતો તે ૦૩% ની મર્યાદામા રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધીકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ અથવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકા) દ્રારારીવાઈઝ લે–આઉટ મજુર કરવામા આવશે. પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળની પ્રમોટર દ્રારા પુષ્ટિથયા બાદ સપુર્ણ કિમતની ફેર ગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો ક્ષેત્રફળ હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે.ખરીદનારને એલોટ કરેલ ક્ષેત્રફળમા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે.

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

(એ) અમો વચનાર પાસે જમીનના સપુર્ણ ચોખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવામાટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવીએ છીએ. તેમજ અમો વેચનાર પોજેકટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) અમો વેચનાર એ પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો છે નહી તથા એવુ કાઈ હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જેતે સસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.

(ડી) જમીન કે પ્રોજેકટ કે કોઈ પ્લોટ સબધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈ પણ અદાલતમા પડતર નથી.

(ઈ) જમીન કે પ્રોજેકટ કે કોઈ પ્લોટ સબધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજુરી લાયસન્સ પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે. તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રતિક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા અમો વેચનાર હમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ તથા સામાન્ય વિસ્તારનેલાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છીએ તથા હમેશા કરશુ.

(એફ) અમો વેચનારને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને અમોએ એવુ કોઈપણ કાર્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ એવુ કાર્યકે બાબત કરવા ચુક કરીનથી જેનાથી આ કરારથી ખરીદનારના ઉત્પન્ન થયેલ હકક ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વ ગ્રહ ઉત્પન થાય.

(જી) અમો વેચનારએ આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસનો કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના ખરીદનારને જમીન સબધી અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) સદરહુ પોજેકટના એસોશીએશન દ્રારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યાસુધી પ્રોજેકટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવામાટે તથા તની જાળવણી સાચવણી માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે.

૨૧ બન્ને પક્ષકારોની સમતિથી આ કરાર મા સુધારા થઈ શકશે.

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

-: પરિશિષ્ટ-"૧" :-

ગુજરાત રાજયના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ જીલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૨** ની જમીન ૧૧૪૩૨ ચો.મી., **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૩** ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી., તથા **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૫** ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી. એમ કુલ મળી જમીન **૩૪૫૦૦** ચો.મી.ના ટી.પી.સ્કીમ ન.૧૮(રાજકોટ), ઓ.પી. ન.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૨, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૨૩૪૫૯ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧** ની જમીન **૧૪૩૪૯ ચો.મી.** મા મજુર થયેલ કુલ ૧૪૩ સબ પ્લોટ જે **"ખોડલ પાર્ક – બી"** તરીકે ઓળખાતી જમીન. સદરહુ સમગ્ર જમીનની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	: ૪૫ મીટર રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	: ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પુર્વે	: એફ.પો. ન.૪૯/૪ પૈકીની જમીન આવેલછે.
પશ્ચિમે	: ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ-"૨" :-

ગુજરાત રાજયના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ જીલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ રાજકોટના **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૨** ની જમીન ૧૧૪૩૨ ચો.મી., **રેવન્યુ સવે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૩** ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી., તથા **રેવન્યુ સર્વે ન.૧૪૩/બી પૈકી ૫** ની જમીન ૧૧૫૩૪ ચો.મી. એમ કુલ મળી જમીન **૩૪૫૦૦** ચો.મી.ના ટી.પી.સ્કીમ ન.૧૮(રાજકોટ), ઓ.પી. ન.૪૯ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧ પૈકી, ૪૯/૨, ૪૯/૪ પૈકી ની ફાળવેલ જમીન ૨૩૪૫૯ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી **ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૯/૧** ની જમીન **૧૪૩૪૯ ચો.મી.** મા મજુર થયેલ કુલ ૧૪૩ સબ પ્લોટ જે **"ખોડલ પાર્ક – બી"**

તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ ન. .... ની જમીનનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.છે. જેના સીટી સર્વે ન.૩૬૫૫/૨/....છે. સદરહુ પ્લોટની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

<u>–: પરિશિષ્ટ–"૩" :–</u>

ઉપરોકત **પરિશિષ્ટ–"૧"** મા જણાવેલ જમીનની નીચે મુજબની સહીયાળી સુવીધાઓ તથા સહિયારા ક્ષેત્રો આવેલા છે.

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

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

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

મુ.રાજકોટ

તા.

અત્રે........................મતુ. અત્રે........................શાખ

(સાક્ષીઓ)

.... ૧................................

શ્રી સાગર મુકેશભાઈ શેઠ

(વેચાણ કરનાર)

....

શ્રી ....

(ખરીદનાર)

નામ : ....

સરનામ : ....

૨.................................

નામ : ....

સરનામ : ....

....

શ્રી સાગર મુકેશભાઈ શેઠ

(વેચનાર)

ફોટોગ્રાફ

....

શ્રી ....

(ખરીદનાર)

ફોટોગ્રાફ