: : કબજા વગરનો વેચાણ કરાર : :

વિક્રમ સવંત ૨૦૭૯ ના .... ને ......વાર

તા........ મી માહે .... સને ૨૦..... ના અંગ્રેજી દીને...

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ રાખનાર તે ખરીદનાર:-

..

ઉ.આ.વ....., ધંધો: ....., ધર્મ: ......,

રહે.: **................................**

PAN : .... (આધાર કાર્ડ નં.: **................................**)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ કરારના "**તમો**" અગર "**વેચાણ રાખનાર**" અગર "**પહેલા પક્ષના**" તરીકે સંબોધવામા આવેલા છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં વેચાણ રાખનાર તથા તેઓના વંશ-વાલી-વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ, કાનુની પ્રતિનીધીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લી.

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનાર યાને વેચનાર:-

કંચનબેન બાલુભાઇ પટેલ

ઉ.આ.વ. ૬૭, ધંધો : ખેતી તથા ઘરકામ, જાતના : હિન્દુ,

રહે. પટેલ ફળીયુ, મોજે : પાસોદરા, તા.કામરેજ, જી.સુરત.

PAN : .... (આધાર કાર્ડ નં.: **................................**)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં "**અમો**" અગર "**વેચાણ આપનાર**" અગર "**બીજા પક્ષના**" તરીકે સંબોધવામા આવેલા છે. જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં વેચાણ આપનાર તથા તેઓના વંશ-વાલી-વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસર્સ, કાનુની પ્રતિનીધીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત આપણે બંને પક્ષનાઓ અરસ પરસ લખી આપી જણાવીએ છીએ તથા બંધાઇએ છીએ કે...

ડીસ્ટ્રીકટ : **સુરત**, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકો : **કામરેજ** ના મોજે ગામ : **પાસોદરા** ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૪ પૈકી, ૧૨૫ તથા ૧૪૫ પૈકી, જુનો બ્લોક નં. ૧૩૭/ક, નવો **બ્લોક નં. ૧૭૪/૧, સિટી સરવે નં. NA ૧૭૪/૧** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ

હે.આરે. ૦-૮૪-૯૪ ચો.મી., છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી પ્લોટ વેલીડેશન થતા સુમારે **ક્ષેત્રફળ ૫૦૯૬ ચો.મી.** જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટો કે જે **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં........** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન-મીલકત કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે શિડયુલમાં કરવામાં આવેલ છે. તે મીલકત (જેને હવે પછીથી આ વેચાણ કરારમાં **"સદરહું મીલકત"** એવી રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહું પ્લોટ મીલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા દર્શાવેલ હતી. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો પહેલા પક્ષકારોએ મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું નકકી કરેલ હતુ તથા અમો બીજા પક્ષનાઓએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હતું. તેનો આ લેખીત સ્વરૂપ વેચાણ કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગેનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન **નં. .... થી તા.......................** ના રોજ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

: : <u>શરતો</u> : :

૧.. સુરત મહાનગર માલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબ, અમો બીજા પક્ષનાઓએ, ખુલ્લી જમીનના પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો દ્વારા કરવા જરૂરી હોય તેવા ફેરફારો, સુધારા-વધારા સિવાય, મજકુર લે-આઇટ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનમાં અમો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી.

૨.. મજકુર ડીસ્ટ્રીકટ : **સુરત**, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકો : **કામરેજ** ના મોજે ગામ : **પાસોદરા** ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૪ પૈકી, ૧૨૫ તથા ૧૪૫ પૈકી, જુનો બ્લોક નં. ૧૩૭/ક, નવો **બ્લોક નં. ૧૭૪/૧, સિટી સરવે નં. NA ૧૭૪/૧** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૮૪-૯૪ ચો.મી., છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી પ્લોટ વેલીડેશન થતા સુમારે **ક્ષેત્રફળ ૫૦૯૬ ચો.મી.** જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટો કે જે **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં........** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન-મીલકતના ટાઇટલ્સ, લે-આઉટ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી,

કોમન ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદિ તમામ બાબતોની તમો પ્રથમ પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતેના નિષ્ણાંતો દ્રારા જાણકારી મેળવીને, જોઇ તપાસીને, તમામ બાબતેની ખાતરી કરી-કરાવી લઇને તથા તે તમામનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીને, મજકુર પ્લોટ મીલકત હમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પ્રથમ પક્ષનાએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, જેની એકંદર કુલ વેચાણ કિંમત, **રૂા............./- અંકે રૂપિયા............. પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. મજકુર નકકી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

૩.. મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની કુલ રકમ/નાણાં પૈકી આંશીક **ચુકવણી પેટે રૂા**............... **અંકે રૂપીયા**................ તમો પ્રથમ પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

-:: વેચાણ અવેજની વિગત ::-

ક્રમ	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનુ નામ	રકમ રૂા.
૧				
૨				
			કુલ રકમ રૂપિયા	

૪.. ઉપરોકત વિગતેથી આંશીક ચુકવણી પેટેની રકમ મળી ગયેલ છે અને તે બીજા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ/નાણા નીચેની વિગતે, ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ હોઇને વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે રકમ / નાણાં નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો પ્રથમ પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને ચુકતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી, જેનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુકવણી મોડી થયેથી, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત MCLR + 2 ટકા મુજબ વ્યાજની રકમ ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો પ્રથમ પક્ષના મજકુર નકકી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાંની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પ્રથમ પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણાં માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પ્રથમ પક્ષના ક્ષતિ સુધારી લેશો નહીં,

તો, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણાં, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વીના વ્યાજે, તમો પ્રથમ પક્ષનાને પરત કરીને, અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરીશું સહી.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ ટકા રકમ
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦ ટકા રકમ
૩	કોમન ફેસીલીટીઝની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૫.૦૦ ટકા રકમ
૪	મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોપતા સમયે	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ

૫.. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન / મીલકતના વેચાણ અવેજની ચુકતે પુરેપુરી રકમ / નાણાં તમો પ્રથમ પક્ષના તરફથી અમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા બાદ અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પ્રથમ પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના / ભોગવવાના રહેશે સહી. તદ્ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગે, કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીના ટેક્ષીસ, જી.એસ.ટી., એડીશ્નલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમામ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ, ચાર્જીસ વગેરે તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના / ભોગવવાના રહેશે સહી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પ્રથમ પક્ષનાને સુપરત કરેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયાની ચોકસાઇ ની ખાતરી કરાવી આપવાની રહેશે. મજકુર સુપરત કરવામાં આવેલ, જમીનના પ્લોટેડ એરીયા ક્ષેત્રફળમાં ત્રણ ટકાની મર્યાદામાં વધારો-ઘટાડો થઇ શકશે. આ વેચાણ કરાર દ્વારા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળ કરતા સુપરત કરવામાં આવેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયામાં ઘટાડો થયેલ હશે, તો તેટલા ઘટાડાના પ્રમાણસર, વેચાણ કિંમતનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તે સંજોગોમાં MCLR + 2 ટકા વ્યાજ સાથે ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પ્રથમ પક્ષનાને પીસ્તાલીસ (૪૫) દિવસની સમય મર્યાદામાં પરત ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો સુપરત કરવામાં આવેલ જમીનના પ્લોટેડ એરીયામાં વધારો થાય, તો તે સંજોગોમાં, ક્ષેત્રફળ વધારાના પ્રમાણસર વધારાની વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર કલોઝ-

૪ માં જણાવેલ, જે તે હપ્તાની રકમ સાથે તમો પ્રથમ પક્ષનાએ, અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે.

૬.. ઉપર જણાવેલ કલોઝ-પ ની શરતને આધીન, મજકુર તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પ્રથમ પક્ષનાને, તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૮ ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઇત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નિતીનિયમનો ફેરફાર ઇત્યાદીના કારણોસર વિકાસની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકુર સમય મર્યાદામાં મીલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજા પક્ષના ચુક કરીએ તો, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ / નાણાં, MCLR + 2 ટકા મુજબ વ્યાજ સહિત, તમો પ્રથમ પક્ષનાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજા પક્ષના બંધાયેલા છીએ.

૭.. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ખુલ્લી જમીનના પ્લોટ વાળી મીલકતના બાંધકામ અને વિકાસના પ્લાનો, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ, તમારા સ્વખર્ચે તૈયાર કરીને, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ / સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને / અગર જે-તે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસે મંજુર કરાવીને, જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા નિતીનિયમનોને આધીન, આર્કીટેકટ, એન્જીનીયર, સુપરવાઇઝર્સ ની નીમણુંક કરીને, મંજુર પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે. જે તે સમયે ટી.પી. સ્કીમના અમલના કારણે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ / સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળની કાર્યવાહીને કારણે કે અન્ય કારણોસર તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળમાં જે કાંઇ ફેરફાર થાય, તે તમો પ્રથમ પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

૮.. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીન મીલકત માટેના વિજ કનેકશન મેળવવા માટે, ઇલેકટ્રીસીટી કંપની / બોર્ડ / કોર્પોરેશનમાં ભરવાની થતી ડીપોઝીટ, કનેકશન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ, કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જીસ / ખર્ચની રકમ / નાણાં, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવા / ભોગવવાના રહેશે સહી.

૯.. સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, તેમજ અન્ય કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીની કાર્યવાહીને કારણે, નિતીનિયમનોમાં ફેરફાર થવાના કે અન્ય કારણોસર, મજકુર **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** વસાહતના લે-આઉટ પ્લાન ઇત્યાદીમાં કોઇપણ ફેરફાર, સુધારો, વધારો કરવા / કરાવવાનો થાય, તેમજ તેવી કોઇપણ કાર્યવાહી કે નિતીનિયમનોમાં ફેરફાર થવાના

કારણોસર, તમો પ્રથમ પક્ષકારને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન / મીલકતના માપ-સાઇઝ કે ક્ષેત્રફળમાં જે કાંઇ ફેરફાર થાય, તે તમો પ્રથમ પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહીં, મજકુર તમામનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૧૦.. મજકુર તમો પ્રથમ પક્ષના વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત, અમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઇને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ, કે ટેકસેશન બાબતે કોઇ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઇ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી, તથા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગેના ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, મજકુર મીલકત કે બાંધકામ બાબતે, કોઇપણ કોર્ટ કચેરી દ્વારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજા પક્ષના, તમો પ્રથમ પક્ષનાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૧.. મજકુર **“શ્રીમુખ બંગ્લોઝ”** યોજના માટે, અમો બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ નાણાંકીય સંસ્થા કનેથી નાણાંકીય સગવડ મેળવેલ નથી તથા આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોઇ તે દરમ્યાન, અમો બીજા પક્ષના, તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકત અન્ય કોઇને વેચાણ આપીશું નહીં, બેંક કે અન્ય કોઇ નાંણાકીય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહીં, તેની ઉપર કોઇ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહીં, તેનો અમો બીજા પક્ષના સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૨.. તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકત અંગે, તમો પ્રથમ પક્ષના તરફથી, જે કાંઇ રકમ / નાણાં, અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં આવેલ છે કે ચુકવવામાં આવશે તે તમામ રકમ / નાણાં, અમો બીજા પક્ષના, મજકુર યોજના અંગેના બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા “ગુજ રેરા” કાયદાના નિતીનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું, તેનો સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૩.. મજકુર તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગેના ટાઇટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પ્રથમ પક્ષનાને સુપરત કરેલા છે, જે તમામ તમો પ્રથમ પક્ષનાએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે તથા તમો પ્રથમ પક્ષનાએ તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઇટલ્સ બાબતે અમો બીજા પક્ષનાએ કોઇ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તમો પ્રથમ પક્ષનાને આપવાના / બતાવવાના રહેશે નહી.

૧૪.. મજકુર **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** વસાહતના લે-આઉટ પ્લાન, એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટમાં કોઇપણ સમયે, કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો / કમી, કરવા / કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્ભવે, તો તમો પ્રથમ પક્ષનાની સંમતી મેળવીને, તેમ કરવાને અમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશુ સહી, તેનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૫.. તમો પ્રથમ પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ ઉપર જણાવેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીન-મીલકત સહીયારા વપરાશના, કોમન ઓપન પ્લોટ અને સહીયારા રસ્તાની જમીનના સહીયારા વપરાશના હકક સહીતની વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, તે સિવાયની બાકીની ખુલ્લી જમીન / માર્જીન / પ્લોટ્સ ઇત્યાદીમાં અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલીકી કે વપરાશી હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નકકી કરેલ નથી અને તેથી તેવો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પ્રથમ પક્ષનાનો રહેશે નહી કે ગણાશે નહીં તે તમામનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૬.. વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો, તમો પ્રથમ પક્ષનાને સુપરત કર્યેથી, કેમ્પસ મેઇન્ટેનન્સ તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાનો ચાલુ થશે. તમો પ્રથમ પક્ષના, તેમજ અન્ય પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબ્જોદારોએ, મજકુર **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** નામની વસાહતની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે કોમન પ્લોટ, આંતરીક રસ્તો, કોમન લાઇટો, વગેરેની જાળવણી, સાફ-સફાઇ, વપરાશી અને મેઇન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, ગ્રામપંચાયત મહેસુલ/વેરા તેમજ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વેરાઓ, ચાર્જીસ, તમો પ્રથમ પક્ષના તથા **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** વસાહતના બાકીના પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબ્જેદારોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે સહી. મજકુર સહીયારા વપરાશના સગવડતાઓ, સાધનો, જગ્યા વગેરે વપરાશ, વહીવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે વખતોવખત ઘડવામાં આવતા નિતીનિયમોનું પાલન તમામ પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબજેદારોએ કરવાનું રહેશે, તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની, વહીવટી ખર્ચની રકમ / નાણાં, નિયમીત રીતે, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

૧૭.. મજકુર **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** નામની વસાહતના મેઇન્ટેનન્સ, વહીવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જો કોઇ એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ તથા અન્ય પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલીકો, કબજેદારોએ,

ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઇ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ / નાણાં, નિયમીત રીતે, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે. તે ઉપરાંત નકકી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ / નાણાં, મેઇન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના / ભરપાઇ કરવાના રહેશે, જેનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૧૮.. મજકુર યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજા પક્ષનાએ, કલોઝ-૧૭ માં જણાવેલ, રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઇટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઇત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઇ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહીં.

૧૯.. પરિવર્તનક્ષમતા : આ સમજુતીની કોઇ જોગવાઇ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજુતીની આવી જોગવાઇઓ, આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હાય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગ લાગું પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઇઓ, આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૦.. સંજોગોવસાત, આ વેચાણ કરારની શરતોના અર્થઘટન, અમલ, કોઇપણ બાબતે, કોઇપણ મતભેદ, વાંધો-તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તે સંજોગોમાં, કોર્ટ-કચેરીનો કે અન્ય કોઇ આશરો લેતા આપણે બન્ને પક્ષકારોએ સાથે મળી-સમજીને, સમજુતીથી, જે તે બાબતનો નિકાલ કરવાનો રહેશે. વિકલ્પે, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા તેના નિયમો અને નિયમનો હેઠળ નિમવામાં આવેલ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૨૧.. સુધારો કરવાનો અધિકારઃ આ વેચાણ કરારમાં આપણે બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૨૨.. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનુ સ્થળ): આ કરાર બીજા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, બીજા પક્ષના દ્વારા તેઓની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષના વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં 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 થયેલો હોવાનુ ગણાશે.

૨૩.. પ્રથમ પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનીયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદા માં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૪.. કરારમાં જણાવ્યા મૂજબ બન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત શરૂઆતમાં જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. / ઇ-મેલ / મોબાઇલ થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે. તેમજ જો આ કરાર કર્યા બાદ ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંન્ને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી., ઇ-મેલ મોબાઇલથી કરવાની ફરજ બંન્ને પક્ષનાઓની અરસ પરસ રહેશે અને જો તેમ કરવામાં નહી આવે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પ્રકારના પત્રો અને સંદેશાઓ યથા પ્રસંગ ખરીદનાર અને વેચનારને મળ્યો હોવાનું ગણાશે.

૨૫.. સંયુકત વેચાણ રાખનારા (સુચીત ખરીદનારા) : પ્રથમ પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાઓની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પ્રથમ પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે પ્રથમ પક્ષના તમામને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

૨૬.. આ વેચાણ કરારથી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પ્રથમ પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

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

:: <u>પરિશિષ્ટ</u> ::

:: <u>વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ-મીલકતની સંપુર્ણ વિગત</u> ::

ડીસ્ટ્રીકટ : **સુરત**, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકો : **કામરેજ** ના મોજે ગામ : **પાસોદરા** ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૪ પૈકી, ૧૨૫ તથા ૧૪૫ પૈકી, જુનો બ્લોક નં. ૧૩૭/ક, **નવો બ્લોક નં. ૧૭૪/૧, સિટી સરવે નં. NA ૧૭૪/૧** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૮૪-૯૪ ચો.મી. છે. તેમજ સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી પ્લોટ વેલીડેશન થતા સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૦૯૬ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટો કે જે **"શ્રીમુખ બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં........** વાળી ખુલ્લા પ્લોટની જમીન-મીલકત કે જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે**.........ચો.મી.** છે, તે મિલકત તથા તેને લાગુ રોડ રસ્તા, સી.ઓ.પી.ની જમીનમાં વણ-વહેંચાયેલ પ્રમાણસરના હિસ્સાની **..........ચો.મી.** મળી **કુલ્લે ક્ષેત્રફળ........ ચો.મી.** થાય છે. તે મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

એણી વિગતેનો આ વેચાણનો કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને અમારી રાજી ખુશીથી અકકલ હોશિંયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી તન મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં બીન કેફે, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વગર, અકકલ અને હોશીયારી માં રહીને કરેલ છે. જે હમોને તથા અમારા વંશ વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો સહીત ઇત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

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

....

....

❖ **<u>નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨-એ મુજબ તમામ પક્ષકારોના પાસપોર્ટ સાઇઝ ફોટોગ્રાફસ તથા ફીંગર પ્રિન્ટની યાદી:-</u>**

➢ **<u>ખરીદનાર - પહેલા પક્ષના :-</u>**

....

સહી.....................................

➢ **<u>વેચનાર - બીજા પક્ષના :-</u>**

કંચનબેન બાલુભાઇ પટેલ

સહી.....................................