॥ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ॥

આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ : .... મી માહે,...................,સને : ૨૦૨૩ નાં અંગ્રેજી દિને શહેર સુરત મધ્યે..

<u>આ વેચાણ કરારનાં પહેલાપક્ષના યાને વેચાણ આપનારા યાને પ્રમોટર ::–</u>

(૧) નયનાબેન તે જશવંતભાઈ જીવણભાઈ પટેલની પત્નિ,
ઉ.આ.વ. :૬૩,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,
રહેવાસી : ૭૫,બ્રાહમણ ફળીયું,ડીંડોલી,સુરતનાં..

(૨) પારૂલબેન જશવંતભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ. :૪૩,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,
રહેવાસી : ઘર નં.૧૯૧/૧,જુના ફળીયું,ડુંગરા,તા.કામરેજ, જી.સુરતનાં..

(૩) પિયુષાબેન જશવંતભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ. :૪૦,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,
રહેવાસી : ૭૭,નવાપરા,સાંધીયેર,તા.ઓલપાડ, જી.સુરતનાં..

(૪) નિલમબેન જશવંતભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ. :૩૮,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,
રહેવાસી : પટેલ ફળીયું,ધાતવા,તા.કામરેજ, જી.સુરતનાં..

(૫) કામાક્ષીબેન જશવંતભાઈ પટેલ,
ઉ.આ.વ. :૩૫,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,
રહેવાસી : મોતીભાઈ જેસંગભાઈનું ફળીયું,સાંદરણા,કરજણ,વડોદરાનાં..
ઉપરોક્ત નં.૧ થી ૫ નાં કુલમુખત્યાર તરીકે તથા જાતે પોતે નં.૬

(૬) જશવંતભાઈ જીવણભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ. :૬૫,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ૭૫,બ્રાહમણ ફળીયું,ડીંડોલી,સુરતનાં..

((જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં પહેલાપક્ષના અને/અગર પ્રમોટર અને/અગર વેચાણ આપનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલછે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં પહેલાપક્ષના/પ્રમોટર તથા એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. તે પહેલાપક્ષના યાને પ્રમોટર યાને વેચાણ આપનારા અને))

<u>આ વેચાણ કરારનાં બીજાપક્ષનાં યાને ખરીદનારા યાને એલોટી ::–</u>

(૧) શ્રી..,

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

રહેવાસી :..

(PAN NO-)

((જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં બીજાપક્ષના અને/અગર એલોટી અને/અગર ખરીદનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં બીજાપક્ષના/એલોટી જાતે પોતે તથા તેઓનાં વંશવાલી, વારસકો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજાપક્ષના યાને એલોટી યાને ખરીદનારા) વચ્ચે કરવામાં આવે છે.))

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ તાલુકો : ઉધનાં(સીટી)નાં ગામ મોજે : ડીંડોલીનાં રેવન્યું સરવે નંબર : ૧૫,બ્લોક નંબર :૧૭,થી નોંધવામાં આવેલ જમીન. જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨–૮૫–૩૦ ચો.મી. જેનો આકાર રૂા. ૫૦.૭૫ પૈસાવાળી જમીન. જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯(ગોડાદરા–ડીંડોલી) લાગુ પડતાં મુળખંડ નંબર : ૫૬, ક્ષેત્રફળ : ૨૮૫૩૦ ચો.મી. આપીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૬/એ, ૫૬/બી, ફાળવવામાં આવેલ છે. તે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ

નંબર : ૫૬/બી, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૭૪૫ ચો.મી. તે બીનખેતીની જમીન.(**હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ " પરિયોજનાની જમીન " તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) તે પહેલાપક્ષનાંની માલીકી,કબજા ભોગવટા, વહીવટપણાની ચાલી આવેલ છે. તે જમીન /મિલકત ઉપર પહેલાપક્ષનાંએ " જીવન વીલા " નાં નામથી ઓળખાતી સોસાયટીનું આયોજન કરી, તેમાં રેસીડેન્સીયલ ખુલ્લા પ્લોટો પાડી વેચવાનું આયોજન કરેલછે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા, વેચાણ, કરવા કરાવવાનો પહેલા પક્ષનાંને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.**

પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે, પરિયોજાની જમીન પર કુલ્લે :૬૦ પ્લોટો પાડેલા છે.

બીજાપક્ષના એલોટીને, પહેલાપક્ષના પ્રમોટર ધ્વારા, ઉકત " જીવન વીલા " નામના પરિયોજનામાં આવેલ ખુલ્લા <u>પ્લોટ નંબર :............,</u> વાળી મીલકત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ખુલ્લો પ્લોટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે, અધિનિયમ જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામુંડળ પાસે.................. ....નંબર, તા..................થી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી, થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલાપક્ષનાંએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનનાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લોટો પાડી, તેના ઉપર રો–હાઉસ, ટાઈપનાં મકાનોનું બાંધકામ કરવાનો તથા સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટોનું વેચાણ કરવાનો,

કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજાપક્ષનાંની માંગણીથી પહેલાપક્ષનાંએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબધિત હકક,દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલાપક્ષનાના આર્કીટેકટ(એન્જીનીયર) મે.રવિ એસ.સોપારીવાલા,ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આ લેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ " ઉકત અધિનિયમ " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજાપક્ષના એલોટીને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને બીજાપક્ષનાંએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને બીજાપક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલાપક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટર(પહેલાપક્ષના) હકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬, નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજાપક્ષના એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજાપક્ષના એલોટીને સંતોષ થયો છે.

સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજાપક્ષના એલોટીએ તપાસી છે. અને સમજી વિચારીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલછે.

પહેલાપક્ષના પ્રમોટર ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એલોટીએ તપાસી છે.

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

ઉપરોકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/ અથવા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે કરવાનું છે. અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા ઉકત પરિયોજના અંગેનું ભોગવટા/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

એલોટીએ, ઉકત પરિયોજનામાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નં............., ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે. અને તે અરજીનાં આધારે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ કરારથી પ્લોટ નંબર............ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉકત પ્લોટનો એરીયા.................ચો.મી. છે. અને તે પ્લોટની સાઈઝ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાંને સંપુર્ણપણે સ્થળ ઉપર રૂબરૂ બતાવીને પ્લોટ વેચાણ આપવા માટે સમજાવેલ છે. અને બીજાપક્ષનાએ તેને સંપુર્ણપણે સમજી લીધેલ છે. અને તેને કબુલ,મંજુર રાખીને આ પ્લોટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી પ્લોટનાં એરીયા બાબતે બીજાપક્ષનાંએ 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 વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંયધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી જે પ્લોટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા............................../– અંકે રૂપિયા :....................................એલોટીએ પ્રમોટરને અગાઉથી ચુકવેલ

છે. તે રકમ પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે. અને તે પહેલાપક્ષના કબુલ કરે છે. અને સ્વીકારે છે. અને બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ–૧૩ હેઠળ પહેલાપક્ષનાએ ઉક્ત પ્લોટના વેચાણ માટે બીજાપક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલાપક્ષના આથી પ્રોજેકટમાં આવેલ પ્લોટ નં.............બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજાપક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

૧.૧ આ કરાર વખતે કુલ અવેજનાં ૧૦ ટકા કરતા વધુ રકમ લેવામાં આવતી નથી.

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

૧.૩ કુલ અવેજની રકમનાં (૯૫ ટકા કરતા વધુ નહી) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સુધીમાં ચુકવવાનાં રહેશે. આયોજકને ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ફેસીલીટી પુરી થતા સમયે આપવાની રકમ.

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

૧. પ્રમોટરનાં જમીન પર સુરત શહેરીવિકાસ સત્તા મંડળ/નગર નિયોજક કચેરી ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ૬૦ નંગ પ્લોટોની સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે.

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

૧એ. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી " જીવન વીલા " નામની સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ નંબર :...........કે જેનો એરીયા.................ચો.મી. છે. તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...........................છે. અને તે કિંમતે બીજાપક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને પહેલાપક્ષના પ્રમોટર તે કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં સોસાયટીની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને રોડ રસ્તા સહિતની ફેસીલીટીઝની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી. અને તે માત્ર " જીવન વીલા " ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલાપક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટમાં આપેલ છે.

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

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા....................... અંકે રૂપીયા...પુરા બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ બીજાપક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

બાકી રહેતી રકમ રૂા............................અંકે રૂપીયા........................ ....પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને ૧ માસની મુદતમાં ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે. અને આ કરારની મુદત ૧ માસ સુધીની માન્ય ગણવામાં આવશે.

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં, સોસાયટીનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલાપક્ષનાંએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં સુરત મહાનગરપાલિકા વેરો, જી.એસ.ટી.સેસ,ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી નકેશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ અને વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજાપક્ષનાએ, પહેલાપક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે પોતાના અથવા તેમનાં પ્રતિનિધિઓ નિયંત્રણ બહારનાં કારણોસર પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજાપક્ષનાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે બીજાપક્ષનાં એલોટી પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલા સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વાર્ષિક ૯% ના દરે પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે બીજાપક્ષનાં એલોટીને વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તે જ રીતે બીજાપક્ષનાં એલોટી પ્રમોટરને અવેજની રકમ ચુકવવામાં જેટલો સમય વિલંબ કરે તે વિલંબ થવા સુધીનું બીજાપક્ષના એલોટીએ પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટરે વાર્ષિક ૯% નાં દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. આ કરારની મુદત તા.૩૧–૧૨–૨૦૨૫ સુધીની માન્ય ગણવામાં આવશે.

૧ઈ. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલાપક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીનાં કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારનાં ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેનાં કારણે સદરહું પ્લોટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના 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 મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજાપક્ષના એલોટીને પ્લોટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલાપક્ષના સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે. પરંતુ પ્લોટ ઉપર બાંધકામ એલોટીએ જાતે તથા તેના કોન્ટ્રાકટર મારફત કરવાનું હોવાથી, બાંધકામ અંગેની તમામ જવાબદારી એલોટીની રહેશે. અને સદર બાંધકામ અધિકૃત હોય તો જ પહેલાપક્ષના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ લાવવા જવાબદાર રહેશે. અન્યથા બિનઅધિકૃત બાંધકામ અંગે પ્રમોટરની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

બીજાપક્ષના એલોટીએ, પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજનાં નાણાં તેમજ અન્ય લેણા ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલાપક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાનીરહેશે.

૩.૧	કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

બીજાપક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલાપક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલાપક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી પ્લોટનો કબજો ૧૫ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજાપક્ષનાને પહેલાપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજાપક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ/આધારકાર્ડ પુરાવા, ઓળખકાર્ડ,ફોટાઓ વિગેરે પહેલાપક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજાપક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજાપક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજાપક્ષનાં આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલાપક્ષના

અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબનાં મેન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજાપક્ષના સંમત થયેલ છે.

જો કોઈ સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં પોતાની સલામતીનાં કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષનાંએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજાપક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૩.૨. બીજાપક્ષના પ્લોટ/સોસાયટીનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો

પહેલાપક્ષનાં પ્રમોટર તરફથી ખંડ–૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી બીજાપક્ષનાએ, પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટીઝ તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજાપક્ષના એલોટી,ખંડ ૩.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને પ્લોટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સોસાયટીનાં મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજાપક્ષનાંની છે અને રહેશે સહી.

૪. બીજાપક્ષનાં 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, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન નાંખવા, ડ્રેનેજ લાઈન નાંખવા કરવા માટે જ કરાશે. આ બાબત બીજાપક્ષનાં એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ,મંજુર રાખેલ છે.

૫. બીજાપક્ષનાએ સોસાયટીનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટી(સર્વિસ સોસાયટી)ની રચના કરવાની રહેશે. અને તેને પહેલાપક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલાપક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી

કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજાપક્ષનાંએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાંને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાનીરહેશે. જેથી પહેલાપક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા–નિયમો,સમજુતિ પત્ર, અને ધારા–ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજાપક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૬. બીજાપક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને પ્લોટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા,સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળનાં 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 બીજાપક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલાપક્ષનાંને ચુકવશે. વધુમાં, બીજાપક્ષના સંમત થાય છે. કે જયાં સુધી બીજાપક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજાપક્ષના, પહેલાપક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ..................................નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલાપક્ષના પાસેજ રહેશે.

૭. ઉકત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીની રચના સંબધે, તેમજ તેના નિયમો વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલાપક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ

ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજાપક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજાપક્ષનાંએ, પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૮. પહેલાપક્ષનાં દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત સોસાયટીને જયારે સોસાયટીની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી, સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને 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 હકક ધરાવે છે. તેમજ આ પરિયોજનાનાં અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલાપક્ષના ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલો કાયદેસરનો હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ 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 મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત સોસાયટી અગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે. અને પહેલાપક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, પ્લોટ/સોસાયટી અને કોમન એરીયા સંબધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે. અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પહેલાપક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે. અને પહેલાપક્ષ્નાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી. કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજાપક્ષનાંના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

(૭) પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત પ્લોટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યો નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

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

(૯) પરિયોજના(પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટીની રચના વખતે બીજાપક્ષનાના એસોસીએશન પહેલાપક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(૧૦) પહેલાપક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણતાં પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ,નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલાપક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલાપક્ષના 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) બીજાપક્ષનાંને સોસાયટીનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજાપક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે સોસાયટીની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. અને પ્લોટનો ઉપયોગ, સોસાયટીનાં નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમની વિરૂધ્ધના કરશે નહી. કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સ્થાનિક સત્તામંડળોની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી.

(૨) બીજાપક્ષનાં પોતાના પ્લોટ/મકાન/સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી,જવલનશીલ અથવા ભયજનક/ખતરનાક પ્રકારનો હોય જેનાથી સોસાયટી કે સોસાયટીનાં અન્ય કોઈ સભ્યોને નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા માટે સંબધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય તો માત્ર બીજાપક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો.

(૩) બીજાપક્ષનાં ઉકત પ્લોટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પોતાના ખર્ચે રહેઠાણના મકાનનું બાંધકામ કરશે–કરાવશે અને પ્લોટ/સોસાયટી પહેલાપક્ષના પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય, તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો, સોસાયટીનાં નિયમો, પેટા–નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજાપક્ષનાંએ મજકુર સોસાયટીમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજાપક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજાપક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

(૪) બીજાપક્ષનાં ધ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કે સુધારો–વધારો કે દુર ઉપયોગ કે ન્યુસન્સ કરવા કરાવવાનો નીથ. જેથી સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે ન્યુસન્સ થાય નહી.

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

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

(૭) આ કરાર હેઠળ બીજાપક્ષનાંએ પહેલાપક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ લેણા તથા અન્ય લેણાનાં નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા

દસ્તાવેજ નકરાવી લે ત્યાં સુધી બીજાપક્ષના ધ્વારા પ્લોટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે કે બાંધકામ કરવા કરાવવા આપી શકાશે નહી. અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

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

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

૧૧. બીજાપક્ષના તરફથી પહેલાપક્ષનાને 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 પહેલાપક્ષનાંએ 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 ઉકત સોસાયટી અથવા ઉકત પ્લોટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત, અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજાપક્ષના સાથે પ્લોટ વેચવાનો કરાર કરવામાં

આવ્યો છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજાપક્ષના કોઈ હકક,દાવો, ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ રોડ– રસ્તાની જગ્યાઓ, કોમન જગ્યા ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષનાની માલીકીની રહેશે. અને આ કરારના આધારે બીજાપક્ષનાને પ્રોજેકટનાં 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. પહેલાપક્ષના પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો(ચાર્જ)ઉભો કરશે નહી.

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

૧૪. બંધનકર્તા અસર.

પહેલાપક્ષના, આ કરાર બીજાપક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે. તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી.

સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજાપક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને પોતાની સહી,સંમતિ કરીને સદરહું કરારમાં મોકલવાનો રહેશે. અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું

રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજાપક્ષનાએ સંબધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયાબાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલાપક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી, પહેલાપક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલાપક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજાપક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલાપક્ષનાા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજાપક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજાપક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજાપક્ષનાની પ્લોટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે. અને બીજાપક્ષના એ સંબધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજાપક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારનાં વ્યાજ કે વધારાનું વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલાપક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજાપક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ, વિગેરે કરી શકશે નહી. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજાપક્ષના જવાબદાર ઠરશે. અને બીજાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલી તમામ 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 સંપુર્ણ કરાર બને છે. અને આ કરાર ઉકત પ્લોટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, 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 બીજાપક્ષનામા જોડાનાર તથા ત્યાર પછીનાં ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકરો 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 બીજાપક્ષના સાથે જોડાનાર(એલોટીઝ) તથા બીજાપક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

૧૮. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ,ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારનાં 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 કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી નહી એજ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૯. વધુ બાંયધરીઓ/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 અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ

કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ 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, પહેલાપક્ષના પ્રમોટરના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, પ્રમોટર ધ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી 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. બીજાપક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને પહેલાપક્ષનાંએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.સદરહું પ્રોજેકટ " જીવન વીલા " માં આવેલ તમામ હોલ્ડરોને પહેલાપક્ષનાંઓ દ્રારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું. " જીવન વીલા " માટેની રજીસ્ટર્ડ થયેલ અગર તો સુચિત સોસાયટી/એસોસિએશનનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને કોમન એરિયા સોસાયટીને આપવામાં આવેલ છે. તમો સહિતનાં તમામ હોલ્ડરોને સોંપ્યા પછી પહેલાપક્ષનાંઓને ઓર્ગેનાઈજરનો કોઈપણ જાતનો હકક અધિકાર રહેશે નહિ. જે આ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

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/મોબાઈલથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>બીજાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું (એલોટી) ::–</u>

શ્રી...,

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

રહેવાસી :...

મો.નં.

ઈ–મેઈલ

(PAN NO-)

પહેલાપક્ષનાનું નામ અને સરનામું (પ્રમોટર) ::–

(૧) નયનાબેન તે જશવંતભાઈ જીવણભાઈ પટેલની પત્નિ,

ઉ.આ.વ. :૬૩,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,

રહેવાસી : ૭૫,બ્રાહમણ ફળીયું,ડીંડોલી,સુરતનાં..

(૨) પારૂલબેન જશવંતભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ. :૪૩,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,

રહેવાસી : ઘર નં.૧૯૧/૧,જુના ફળીયું,ડુંગરા,તા.કામરેજ, જી.સુરતનાં..

(૩) પિયુષાબેન જશવંતભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ. :૪૦,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,

રહેવાસી : ૭૭,નવાપરા,સાંધીયેર,તા.ઓલપાડ, જી.સુરતનાં..

(૪) નિલમબેન જશવંતભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ. :૩૮,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,

રહેવાસી : પટેલ ફળીયું,ધાતવા,તા.કામરેજ, જી.સુરતનાં..

(૫) કામાક્ષીબેન જશવંતભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ. :૩૫,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ઘરકામ,

રહેવાસી : મોતીભાઈ જેસંગભાઈનું ફળીયું,સાંદરણા,કરજણ,વડોદરાનાં..

ઉપરોક્ત નં.૧ થી ૫ નાં કુલમુખત્યાર તરીકે તથા જાતે પોતે નં.૬

(૬) જશવંતભાઈ જીવણભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ. :૬૫,જાતના :હિન્દુ,ધંધો : ખેતી,

રહેવાસી : ૭૫,બ્રાહમણ ફળીયું,ડીંડોલી,સુરતનાં..

આ કરાર કર્યાબાદ 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.

૨૩. સંયુકત એલોટીઝ(સુચિત ખરીદનારા) ::–

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

૨૪. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન.

આ કરારનાં સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી બીજાપક્ષના 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 થતાં 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 ::–::

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ તાલુકો : ઉધનાં(સીટી)નાં ગામ મોજે : ડીંડોલીનાં રેવન્યું સરવે નંબર : ૧૫,બ્લોક નંબર :૧૭,થી નોંધવામાં આવેલ જમીન. જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨–૮૫–૩૦ ચો.મી. જેનો આકાર રૂા. ૫૦.૭૫ પૈસાવાળી જમીન. જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯(ગોડાદરા–ડીંડોલી) લાગુ પડતાં મુળખંડ નંબર : ૫૬, ક્ષેત્રફળ : ૨૮૫૩૦ ચો.મી. આપીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૬/એ, ૫૬/બી, ફાળવવામાં આવેલ છે. તે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫૬/બી, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૪૭૪૫ ચો.મી. તે બીનખેતીની જમીન.

::–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–::

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીનમાં આવેલ" જીવન વીલા " સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :..........., વાળી મીલકત. જેમાં સદર સોસાયટીમાં રોડ–રસ્તા,સી.ઓ.પી. તથા અન્ય ખુલ્લી જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની...............સમ ચો.મી. જમીન.

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

પહેલા પક્ષનાની સહી :–

શ્રી નયનાબેન તે જશવંતભાઈ જીવણભાઈ
પટેલની પત્નિ વિગેરેનાં કુ.મુ.તથા
જાતે પોતે નં.૬.

....

(જશવંતભાઈ જીવણભાઈ પટેલ)

સાક્ષીઓની સહી :–

....

....

પરિશિષ્ટ–એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧,માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત" જીવન વીલા " નામની સોસાયટીમાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :..........., વાળી જમીન. કે જેનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. યાને .... ચો.વાર છે.જેનું માર્જીનનું ક્ષેત્રફળ :..........ચો.મી. છે.તથા જેનાં રોડ,રસ્તા અને સી.ઓ.પી.નાં વણ વહેંચાલયેલ હિસ્સા સહિતની મીલકત.તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા

અંદરના તથા બહારનાં તમામ હકકો સહિતની કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે ::–

દક્ષિણે ::–

પુર્વે ::–

પશ્ચિમે ::–

<u>બીજાપક્ષના યાને એલોટી ::–</u>

શ્રી

X________________________________

<u>પહેલાપક્ષના યાને પ્રમોટર ::–</u>

શ્રી નયનાબેન તે જશવંતભાઈ જીવણભાઈ

પટેલની પત્નિ વિગેરેનાં કુ.મુ.તથા

જાતે પોતે નં.૬.

શ્રી જશવંતભાઈ જીવણભાઈ પટેલ,

X________________________________