

કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

સંવત ૨૦૭૪ ના

ને વાર:

વાર, તારીખ:

માહે:

સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને...

પહેલા પક્ષવાળા ચાને વેચાણ કરારનો કરાર કરાવી લેનાર :-

ઉ.આ.વ. ઇંદો:, જાતના: હિન્દુ,

રહેવાસી:

જોગ લી..

બીજા પક્ષવાળા ચાને વેચાણ કરારનો કરાર કરી આપનાર :-

મંગલમ એન્ટરપ્રાઇઝ એક ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર

Pan No. ABBFM 5832 C

સંજયભાઈ પી. અબુડીયા

ઉ.આ.વ. ૨૯, ઇંદો: વેપાર, જાતના: હિન્દુ,

ઠેકાણું: ૬૬, વસનજીપાર્ક, કાંતાદેશ્વર મંદિરની પાસે,

કતારગામ, સુરત.

જત અમો વેચાણ આપનાર આ વેચાણ કરારની વેચાણ આપેલ અમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટની સુરત ડીસ્પ્રીક્ટ, તાલુકા: ઓલપાડના મોજે ગામ: **અસનાબાદ** ના ખાતા નંબર: ૧૪૦, રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૧૨૯, ૧૩૦/૨, ૧૩૧/૧+ ૨ તથા ૭ પૈકી, **પ્લોટ નંબર: ૧૩૫ પૈકી ૨** થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજિત '**મુરલી લેક સીટી**' ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમાં પાડવમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.** વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચોરસ મીટર છે, તે જમીન તથા સમગ્ર વસાહતમાં પાડવમાં આવેલા આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. ની સહીયારી વપરાશના હક્કો સાથે હવે પછી એકત્રીત રીતે આ વેચાણ કરારમાં "સદરહુ

..... પુરાના નક્કી કરેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર છે. આજરોજ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને બાના તરીકે રૂ.- અંકે રૂપિયા પુરા ના રોજ ચુકવેલ છે. બાકી રહેલ અવેજ રૂ.- અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી. આમ તમોએ અમોને વેચાણ અવેજના પુરેપુરા નાણાં ચુકતે કરે કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. ત્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ જે અમો વેચનારે તમો ખરીદનારને કરી આપવાનો રહેશે સહી.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ પરીચોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે થી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય જેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીનનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો અને વેચાણની અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ જમીનના લગતા ટાઇટલ સંબંધી હક્ક દર્શાવતા તમામ દસ્તાવેજો અને અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી

પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત પરીચોજનામાં આવેલા **મુરલી લેક સીટી** નામની વસાહતમાં પાડવામાં આવેલા **પ્લોટ નંબર:.....** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરેલ છે. અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી પ્લોટ નંબર: નું વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

આ વેચાણ કરારની વેચાણ આપેલ નીચે જણાવેલી શરતોને આધીન કરવામાં આવ્યો છે. મજકુર શરતો તમે બીજાશરતી કબુલ રાખેલી હોવાથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે સહી.

:: શરતો ::

- (૧) તમારે મજકુર પ્લોટ વાળી જમીન નગર નિયોજકશ્રી, સુરત એ મંજુર કરી આપેલ પ્લાન તથા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ આપેલી બીજાપેતીની પરવાનગીની શરતોને આધીન ધારણ કરવાની રહેશે.
- (૩) તમને વેચાણ આપવામાં આપેલ પ્લોટનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણના હેતુનું બાંધકામ કરવા માટે કરી શકાશે. તે સિવાય બીજા કોઈ કામ થા હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.
- (૩) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ પ્લોટનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમારો માલિકી હક્કે ગણાશે, પરંતુ આંતરિક રસ્તા અને સી.ઓ.પી. ની જમીન તમામ પ્લોટ હોલ્ડસો માટે સહીયારી હોવાથી તેનો તમારે અન્ય પ્લોટ ધારકો સાથે મળી સમજીને પરસ્પરનું હિત ધ્યાનમાં રાખીને ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. રસ્તાની જમીન કાયમી ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. રસ્તાનો ઉપયોગ માત્ર જવા આવવા માટે, વાહનો લઈ જવા, લાવવા માટે, પાણીના નળ,

જવા માટે કરવાનો રહેશે. તે સિવાય બીજા કોઈ કામ ચા હેતુ માટે રસ્તાનું રોકાણ કરી શકાશે નહીં. રસ્તો તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ ફાળે પડતો ખર્ચ કરી નિભાવવો રહેશે. તાર ટેલીફોન, વિજળી, પાણીની લાઇનો, ડ્રેનેજ લાઇન વિગેરેને મરામત માટે રસ્તો ખોદવો પડે તો જે તે પ્લોટ ધારકે પોતાના ખર્ચે રસ્તો બનતી તાકીદે મૂળ સ્થિતિમાં રીપેર કરવાનો રહેશે. પ્લોટ ધારકોએ પોતાના વાહનો પોતાના પ્લોટની હદમાં પાર્ક કરવાના રહેશે, આંતરીક રસ્તા ઉપર હરકોઈ પ્લોટ ધારક કે તેમના મુલાકાતીઓ વાહન પાર્ક કરી શકશે નહીં.

(૪) વસાહતમાં આવેલ સી.ઓ.પી.ની જમીનમાં તમામ પ્લોટ ધારકોના સાર્વજનિક વપરાશ માટે કોઈપણ પ્રકારનું આયોજન કરવામાં આવશે તો તેમાં તમે દાખલ ફી, સભ્ય ફી તથા વપરાશ ફી ભરીને કલબના નિતી નિયમો તથા ધારા-ધોરણ મુજબ સભ્ય બની શકશો અને વપરાશ કરી શકશો.

(૫) વસાહતની સહીયારી સગવડો જેવી કે રોડ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, સીક્યોરીટી, કોમન ડ્રેનેજ તથા કોમન પાણીની લાઇનો તથા પાણીની વ્યવસ્થા તથા સી.ઓ.પી.ની જાળવણી તથા મરામતના ખર્ચ વગેરેની રકમમાં તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ ફાળો આપવાનો રહેશે. વ્યવસ્થા માટે જે વહીવટી તંત્ર/ સર્વિસ સોસાયટી બનાવવામાં આવે તેમાં તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ ફરજિયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેના નિયમો અનુસાર અમલ કરવાનો રહેશે. સોસાયટી તથા તેની વ્યવસ્થાપક સમિતિ જે ઠરાવો કરે તેમજ નિતી નિયમો બક્કી કરે તેને આધિન મિલકતનો વપરાશ

વ્યવસ્થાપક સમિતિના વખતો વખતના ઠરાવો અને સુરતનાઓને આધીન ધારણ કરવાની રહેશે.

(દ) તમારે મજકુર પ્લોટની વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય ત્યારે સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી ફરજિયાતપણે મેળવવાની રહેશે. મંજુરી આપતી વેળા સોસાયટી જે શરતો મુકરર કરે તે શરતો મુજબ તમારે અમલ કરવાનો રહેશે. સોસાયટીની મંજુરી વગર કરેલ તબદીલી ગેરકાયદેસર ગણાશે અને તેવી તબદીલીથી રાખનાર વ્યક્તિને સોસાયટીની સહીયારી સગવડોનો લાભ મળશે નહીં.

(ઢ) તમને વેચાણ આપવામાં આવેલી મિલકતને લગતા તમામ પ્રકારના વેરા, લાઇટબીલ, વિશેષ ધારો, શિક્ષણ ઉપકર તથા લોકડ ફંડ તમારે ભરવાના રહેશે. આંતરિક રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.ની જમીન બાબતે અલગથી આકારણી થાય તો તે વેરા વગેરે ભરવાની જવાબદારી તમામ પ્લોટ ધારકોની સહીયારી રહેશે અને તમે તમારો ફાળો આપવા જવાબદાર રહેશો.

(ડ) અમલનું સ્થળ: આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ છે અને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાઇ બાદ ૧ માસની અંદર સબ-રજીસ્ટ્રાર, સુરતની કચેરી ખાતે રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું રહેશે.

(ઢ) કરારમાં દર્શાવેલ સરનામાએ એકબીજાની બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર થઇ શકશે. જો તેમાં કોઇ ફેરફાર હોય તો બંને પક્ષકારો તેની લેખીતમાં અન્ય પક્ષકારને જાણ કરવાની રહેશે. જો કોઇ કિસ્સામાં ખરીદનાર ૧ થી વધુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાને કરેલ પત્ર

શીકયુલ

-: વેચાણ આપેલી જમીનની વિગત :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા: ઓલપાડના મોજે ગામ: **અસનાબાદ** ના ખાતા નંબર: ૧૪૦, રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૧૨૯, ૧૩૦/૨, ૧૩૧/૧+ ૨ તથા ૭ પેકી, **પ્લોટ નંબર: ૧૩૫ પેકી ૨** થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજિત 'મુરલી લેક સીટી' ના નામથી ઓળખાતી વસાહતમાં પાડવમાં આવેલા પ્લોટ પેકી **પ્લોટ નં.** વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચોરસ મીટર છે, તે જમીન તથા સમગ્ર વસાહતમાં પાડવમાં આવેલા આંતરીક રસ્તા, સી.ઓ.પી. ની સહીયારી વપરાશના હક્કો સાથેની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તથા ઉંચે આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ હક્ક અધિકાર સહીતની જમીન દરોબસ્ત.

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો વેચાણ કરારનો કરાર અમા બીજા પક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી, બીનકેફ, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, અકકલ હોશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરી આપેલ છે જેમાં અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ તથા શાખો કરાવી આપેલ છે. જે અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદીને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે, થાય અને રહેશે સહી.

અત્રે મતુ

તત્રેશાખ

પહેલા પક્ષના ચાને ખરીદનાર :-



બીજા પક્ષના ચાને વેચનાર :-

મંગલમ એન્ટરપ્રાઇઝ એક ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર



(સંજયભાઈ પી. અબુડીયા)