

:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

વિક્રમ સવંત ૨૦૭૮ ના નેવાર
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 સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં વેચાણ રાખનાર તથા તેઓના વંશ-વાલી-વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, સક્સેસર્સ, કાનુની પ્રતિનિધીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લી.

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

શશીકાંત અંબેલાલ પટેલ

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

રહે. ૭૯-૮૦, 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 સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય, ત્યાં વેચાણ આપનાર તથા તેઓના વંશ-વાલી-વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, સક્સેસર્સ, કાનુની પ્રતિનિધીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : કામરેજ ના મોજે ગામ : વાવ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨૮ પૈકી, ૬૨૮/૧ તથા ૬૩૦ પૈકી કે જેનો જુનો બ્લોક નં. ૫૩૩, નવો બ્લોક નં. ૬૩૫/૩ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૮૮-૧૭ ચો.મી. છે.

તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી પ્લોટ વેલીડેશન થતા તે મુજબ રી-કોન્સ્ટીટ્યુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૩૫૦.૨૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટો કે જે “શિવાય 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 પ્રોજેક્ટની 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.

:: શરતો ::

- ૧.. સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન 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-આઉટ પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશનમાં અમો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.
- ૨.. મજકુર ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : કામરેજ ના મોજે ગામ : વાવ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨૮ પૈકી, ૬૨૮/૧ તથા ૬૩૦ પૈકી કે જેનો જુનો બ્લોક નં. ૫૩૩, નવો બ્લોક નં. ૬૩૫/૩ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૮૮-૧૭ ચો.મી. છે. તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી પ્લોટ વેલીડેશન થતા તે મુજબ રી-કોન્સ્ટીટ્યુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૩૫૦.૨૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટો કે જે “શિવાય 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 દ્વારા જાણકારી મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતેની ખાતરી કરી-કરાવી લઈને તથા તે તમામનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજૂર 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 રૂપિયા..... તમો પ્રથમ પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

- :: વેચાણ અવેજની વિગત ::-

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

- ૪.. ઉપરોક્ત 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 હોઈને 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 મંજૂર 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	૮૫.૦૦ ટકા રકમ
૪	મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા 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 ડ્યુટી, 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 ટેક્સીસ, જી.એસ.ટી., એડીશનલ ટેક્સીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમામ ટેક્સીસ, 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 ચોકસાઈ ની ખાતરી કરાવી આપવાની રહેશે. મજકુર સુપરત કરવામાં આવેલ, જમીનના પ્લોટેડ એરીયા ક્ષેત્રફળમાં ત્રણ ટકાની મર્યાદામાં વધારો-ઘટાડો થઈ 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-૫ 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 મંજૂર કરાવીને, જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા નિતીનિયમનોને આધીન, આર્કીટેક્ટ, એન્જનીયર, સુપરવાઇઝર્સ ની નીમણુંક કરીને, મંજૂર 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 કાંઈ ફેરફાર થાય, તે તમો પ્રથમ પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.
- ૮.. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીન મીલકત માટેના વિજ કનેક્શન મેળવવા માટે, ઇલેક્ટ્રીસિટી કંપની / બોર્ડ / કોર્પોરેશનમાં ભરવાની થતી ડીપોઝીટ, કનેક્શન ચાર્જસ, મીટર ચાર્જસ, કેબલ ચાર્જસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જસ તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જસ / 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 “શિવાય બંગ્લોઝ” વસાહતના લે-આઉટ પ્લાન ઇત્યાદીમાં કોઈપણ ફેરફાર, સુધારો, વધારો કરવા / કરાવવાનો થાય, તેમજ તેવી કોઈપણ કાર્યવાહી કે નિતીનિયમનોમાં ફેરફાર થવાના કારણોસર, તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન / મીલકતના માપ-સાઈઝ કે ક્ષેત્રફળમાં જે કાંઈ ફેરફાર થાય, તે તમો પ્રથમ પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી, મજકુર તમામનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજૂર રાખીને મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

- ૧૦.. મજકુર તમો પ્રથમ પક્ષના વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત, અમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઈને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ, કે ટેક્સેશન બાબતે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી, તથા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકત અંગેના ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, મજકુર મીલકત કે બાંધકામ બાબતે, કોઈપણ કોર્ટ કચેરી દ્વારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજા પક્ષના, તમો પ્રથમ પક્ષનાને ખાત્રી આપીએ છીએ.
- ૧૧.. મજકુર “શિવાય બંગ્લોઝ” યોજના માટે, અમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા કનેથી નાણાંકીય સગવડ મેળવેલ નથી તથા આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોઈ તે દરમિયાન, અમો બીજા પક્ષના, તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશું નહીં, બેંક કે અન્ય કોઈ નાણાકીય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહીં, તેની ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહીં, તેનો અમો બીજા પક્ષના સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજૂર રાખીએ છીએ.
- ૧૨.. તમો પ્રથમ પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મીલકત અંગે, તમો પ્રથમ પક્ષના તરફથી, જે કાંઈ 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 મંજૂર 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 મંજૂર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઇટલ્સ બાબતે અમો બીજા પક્ષનાએ કોઈ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તમો પ્રથમ પક્ષનાને આપવાના / બતાવવાના રહેશે નહીં.
- ૧૪.. મજકુર “શિવાય બંગ્લોઝ” વસાહતના લે-આઉટ પ્લાન, એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ 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.. સદરહું શિવાય બંગ્લોઝ નામની વસાહતમાં હમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરે કોમન સુવીધા જેવીકે રોડ, રસ્તા, ગટર લાઇન, સી.ઓ.પી., કમ્પાઉન્ડ દિવાલ વગેરે ડેવલપમેન્ટ અંગેની જે-જે સુવિધાઓ આપેલ છે. તે સુવિધાઓના મેઇન્ટેન અંગેની જવાબદારી ૫ વર્ષ સુધી અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરની છે અને રહેશે.

૧૬.. 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 / માર્જન / પ્લોટ્સ ઇત્યાદીમાં અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલિકી 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 નહીં કે ગણાશે નહીં તે તમામનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૭.. 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, માલિકો, કબજેદારોએ, મજકુર “શિવાય બંગ્લોઝ” નામની વસાહતની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે કોમન પ્લોટ, આંતરીક રસ્તો, કોમન લાઇટો, વગેરેની જાળવણી, સાર્ફ-સફાઇ, વપરાશી અને મેઇન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, ગ્રામપંચાયત મહેસુલ/વેરા તેમજ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વેરાઓ, ચાર્જસ, તમો પ્રથમ પક્ષના તથા “શિવાય બંગ્લોઝ” વસાહતના બાકીના પ્લોટ હોલ્ડર્સ, માલિકો, કબજેદારોએ 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, માલિકો, કબજેદારોએ કરવાનું રહેશે, તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની, વહીવટી ખર્ચની રકમ / નાણાં, નિયમીત રીતે, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે.

૧૮.. મજકુર “શિવાય 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, ફરજિયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ 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 મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ / નાણાં, નિયમીત રીતે, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે. તે ઉપરાંત નકકી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ / નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના / ભરપાઈ કરવાના રહેશે, જેનો તમો પ્રથમ પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૧૯.. 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 કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ / નાણાં તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

૨૦.. પરિવર્તનક્ષમતા : આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, 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 જોગવાઈઓ, આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હાય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગ લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૧.. સંજોગોવસાત, આ વેચાણ કરારની શરતોના અર્થઘટન, અમલ, કોઈપણ બાબતે, કોઈપણ મતભેદ, વાંધો-તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તે સંજોગોમાં, કોર્ટ-કચેરીનો કે અન્ય કોઈ આશરો લેતા આપણો બન્ને પક્ષકારોએ સાથે મળી-સમજીને, સમજુતીથી, જે તે બાબતનો નિકાલ કરવાનો રહેશે. વિકલ્પે, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)

એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા તેના નિયમો અને નિયમનો હેઠળ નિમવામાં આવેલ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

- ૨૨.. સુધારો કરવાનો અધિકાર: આ વેચાણ કરારમાં આપણે બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.
- ૨૩.. અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ): આ કરાર બીજા પક્ષના કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા મારફત, બીજા પક્ષના દ્વારા તેઓની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષના વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ 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 હોવાનું ગણાશે.
- ૨૪.. 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.
- ૨૫.. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી તમામ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોક્ત શરૂઆતમાં જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને ઉપરોક્ત 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 કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી., ઇ-મેલ મોબાઇલથી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાઓની અરસ પરસ રહેશે અને જો તેમ કરવામાં નહીં આવે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પ્રકારના પત્રો અને સંદેશાઓ યથા પ્રસંગ ખરીદનાર અને વેચનારને મળ્યો હોવાનું ગણાશે.
- ૨૬.. સંયુક્ત 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 પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે પ્રથમ પક્ષના તમામને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

- ૨૭.. આ વેચાણ કરારથી, વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પ્રથમ પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.
- ૨૮.. આ કરારની શાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ શહેર સુરત ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટ-મીલકતની સંપૂર્ણ વિગત ::

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : કામરેજ ના મોજે ગામ : વાવ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨૮ પૈકી, ૬૨૮/૧ તથા ૬૩૦ પૈકી કે જેનો જુનો બ્લોક નં. ૫૩૩, નવો બ્લોક નં. ૬૩૫/૩ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૮૮-૧૭ ચો.મી. છે. તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી પ્લોટ વેલીડેશન થતા તે મુજબ રી-કોન્સ્ટીટ્યુટેડ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૩૫૦.૨૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટો કે જે “શિવાય 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 કુલ 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 હોશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી તન મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં બીન કેફે, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વગર, અકકલ અને હોશીયારી માં રહીને કરેલ છે. જે હમોને તથા અમારા વંશ

વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો સહીત ઇત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ

તત્રે.....શાખ

.....

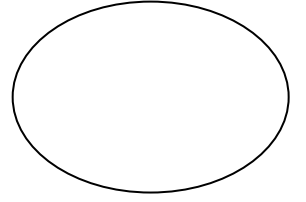
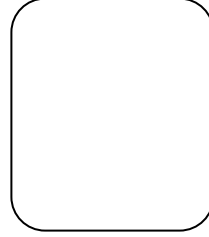
.....

.....

❖ નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨-એ મુજબ તમામ પક્ષકારોના પાસપોર્ટ સાઇઝ ફોટોગ્રાફ્સ તથા ફીગર પ્રિન્ટની યાદી:-

➤ ખરીદનાર - પહેલા પક્ષના :-

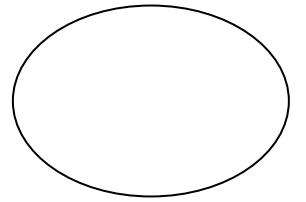
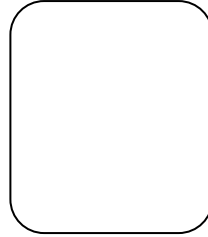
.....



સહી.....

➤ વેચનાર - બીજા પક્ષના :-

શશીકાંત અંબેલાલ પટેલ



સહી.....