

:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

આજરોજ સવંત ૨૦૭૩ ને નેવાર તારીખ મી
..... સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને...

એક તરફવાળા :-

(PAN NO :)

ઉ. આ. વ. : ધંધો : જાતના :

રહેવાસી :

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકિઝક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક તરફવાળા વેચાણ રાખનારા...)

બીજી તરફવાળા :-

અનંધ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી (PAN NO. ABBFA 6881 H)

(રજી. ઓફીસ: બ્લોક નં. ૩૦૬, ડીડોલી, તા. ઉધના, જી. સુરત.)

વતી અને તરફે તેના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર

પ્રયાગભાઈ બાલુભાઈ ગોળવિયા

ઉ.આ.વ. : ૨૬, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૨, આશા પાર્ક સોસાયટી, એ.કે.રોડ, સુરત.

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં બીજી તરફવાળા અને/અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજી તરફવાળા અનંધ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એકિઝક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારા...)

જત આપણે પક્ષકારો, આ વેચાણ કરાર કરીને જણાવિએ છીએ કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ ઉધના) મોજે ગામ ડીડોલી ના રે.સર્વે.નં : ૧૮૮/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૩૦૬ થી નોંધાયેલ જમીન જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૨૧-૪૦ ચો.મી. પૈકી ૨૮૭૩ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં: ૬૨ (ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નં: ૧૧૧/એ/૧ જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૩૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન

FOR ANADH ENTERPRISE

P. J. J. J.
PARTNER

અમો બીજી તરફવાળાની સંપૂર્ણ માલિકી, કબજા, વહિવટપણામાં ચાલી આવેલ છે. તેની ઉપર, અમો બીજી તરફવાળાએ “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ના નામથી ઓળખાતી, બેઝમેન્ટ વત્તા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર વત્તા ચાર માળ ધરાવતી કોર્મશીયલ ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે સહી.

મજકુર બાંધકામ યોજનાની, રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ સમક્ષ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેની નોંધણી નંબર :, તારીખ : છે, જેની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ, મજકુર ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા સુરત સીટી (હાલ ઉધના) મોજે ગામ ડીડોલી ના રે.સર્વે.નં : ૧૮૮/૩, જેનો બ્લોક નંબર : ૩૦૬ થી નોંધાયેલ જમીન જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૨૧-૪૦ ચો.મી. પૈકી ૨૮૭૩ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં: ૬૨ (ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નં: ૧૧૧/એ/૧ જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૩૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” અંગેના જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો, જેવા કે જમીન/મિલકતના માલિકી અંગેના દસ્તાવેજો, ગામ નમુના ૭/૧૨, ૮-અ અને ૬ ની નકલો, ટાઈટલ રીપોર્ટ, મંજુર બાંધકામ અને લે-આઉટ પ્લાનની નકલ, રજાચિટ્ટી, આર્કિટેક્ટ સનેહલ જે. કરસાળા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામ સ્પેસીફિકેશન, ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ટાઈલ્સ, દુકાનની સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ એન્ડ એમીનીટીઝ, પાર્કિંગ સ્પેસ, ઇત્યાદીની માહિતી/જાણકારી તમો એક તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ તમો એક તરફવાળાને આપેલ છે, જેની તમો એક તરફવાળાએ જાતે તેમજ તે બાબતોના નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી, સમજણ મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાતરી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો એક તરફવાળાને સંપૂર્ણ રીતે સંતોષ થયેલ હોયને, તે તમામ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીને, મજકુર “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ઈમારતનામાળ (મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લોર) ઉપર આવેલ “ દુકાન નંબર: ” થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કોમ્પ્યુટર ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મી. (બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી.) છે, તે “ દુકાન નંબર: ” વાળી મિલકત, તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ હતી. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો એક તરફવાળાએ, મજકુર “ દુકાન નંબર: ” વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું મૌખિક રીતે નક્કી કરેલ હતું, તથા અમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હતું તેનો આ લેખીત સ્વરૂપે વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ કરવામાં આવેલ છે.

:: શરતો ::

(૧) સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન મુજબ, અમો બીજી તરફવાળાએ, બેઝમેન્ટ વત્તા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર વત્તા ચાર માળ ધરાવતી કોર્મશીયલની ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું છે. જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો દ્વારા કરવા જરૂરી હોય તેવા ફેરફારો, સુધારા-વધારા સિવાય, મજકુર બાંધકામના પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશનમાં અમો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

(ર) તમો એક તરફવાળાએ આયોજીત “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ઈમારતના માળ (મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લોર) ઉપર આવેલ “ દુકાન નંબર: ” થી નોંધવામાં આવેલ મીલકત કે જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મી. (બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી.) છે, તે “ દુકાન નંબર: ” વાળી મીલકત, અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, જેની એકંદર કુલ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) નક્કી કરવામાં આવેલ છે. મજકુર નક્કી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

(૩) મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ/નાણાં પૈકી, રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને, નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે, તેની અમો બીજી તરફવાળા આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

--:નાણાં મળ્યાની વિગત :-

ક્રમ	તારીખ	રકમ	ચેક નંબર	વિગત
1.				

(૪) વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ/નાણાં, નીચેની વિગતે, ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ હોઈને, વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે રકમ/નાણાં, નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને, ચુકતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી. જેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુકવણી મોડી થયેથી, તમો એક તરફવાળાએ, હપ્તાની રકમ ઉપરાંત વાર્ષિક બાર ટકા મુજબ વ્યાજની રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો અક તરફવાળા મજકુર નક્કી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાંની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, અમો બીજી તરફવાળા, આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતાં પહેલા, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણાં માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો એક તરફવાળા ક્ષતી સુધારી લેશો નહીં, તો, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં, જરૂરી કાનુની બચ્ કાપીને, વિના વ્યાજે, તમો એક તરફવાળાને પરત કરીને, અમો બીજી તરફવાળા આ વેચાણ કરાર રદ કરીશું સહી.

ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦ ટકા રકમ.
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦ ટકા રકમ.
૩.	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦ ટકા રકમ.
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ટચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦ ટકા રકમ.
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦ ટકા રકમ.
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦ ટકા રકમ.
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦ ટકા રકમ.

૮. લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી,
બેઝમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી. ૯૫.૦૦ ટકા રકમ.
૯. બી.યુ.સી. મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ
કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે. ૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ.

(૫) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટેના વિજળી કનેક્શન મેળવવા માટે, જી.ઈ.બી./ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની/બોર્ડને ભરવાની થતી ડિપોઝીટ, કનેક્શન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ, કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જીસ/ખર્ચની રકમ/નાણાં, તમો એક તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૬) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની ચુકતે પુરેપુરી રકમ/નાણાં, તમો એક તરફવાળા તરફથી, અમો બીજી તરફવાળાને મળ્યા બાદ, બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. મળ્યેથી અમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ, તમો એક તરફવાળાની 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 એક તરફવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી. તદ્ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે, કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, એડીશનલ ટેક્સીસ, સરચાર્જીસ વગેરે તેમજ અન્ય તમામ ટેક્સીસ, સરચાર્જીસ, ચાર્જીસ વગેરે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૭) ઉપર જણાવેલ કલોઝ-૬ ની શરતને આધીન, મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને, તારીખ : ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલન કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નિતીનિયમનો ફેરફાર ઈત્યાદીના કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજી તરફવાળા ચુક કરીએ તો, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ/નાણાં, વાર્ષિક બાર ટકા વ્યાજ સહિત, તમો એક તરફવાળાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

(૮) મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યા પછી, કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં, જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ સગવડતામાં કોઈ ખામી જણાય આવે તો તેની જાણ અમો બીજી તરફવાળાને કર્યેથી, અમો બીજી તરફવાળાએ, અમારા ખર્ચ મજકુર ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, વિકલ્પે તમો એક તરફવાળા તે અંગેનું વળતર, અમો બીજી તરફવાળા કનેથી મેળવવાને હકકદાર બનશો, તેનો અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૯) મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત, અમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય કોઈને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ કે ટેક્ષેશન બાબતે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી, તથા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, મજકુર મિલકત કે બાંધકામ બાબતે, કોઈપણ કોર્ટ કચેરી દ્વારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૦) આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોય તે દરમિયાન, અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશું નહીં, બેંક કે અન્ય કોઈ નાણાંકિય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહીં, તેની ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહીં, તેનો અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજૂર રાખીએ છીએ.

(૧૧) તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત, મજકુર મિલકત અંગે, તમો એક તરફવાળા તરફથી, જે કાંઈ નાણાં/રકમ, અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવામાં આવેલ છે કે ચુકવવામાં આવશે, તે તમામ રકમ/નાણાં, અમો બીજી તરફવાળા, મજકુર યોજના અંગેના બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા “ રેરા ” કાયદાના નિતીનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું, તેનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજૂર રાખીએ છીએ.

(૧૨) મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કરેલા છે, જે તમામ તમો એક તરફવાળાએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે તથા તમો એક તરફવાળાએ તે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઈટલ્સ બાબતે અમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તમો એક તરફવાળાને આપવાના/બતાવવાના રહેશે સહી.

(૧૩) બાંધકામ પ્લાનસ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફિકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલપમેન્ટ ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો/કમી કરવા/કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્ભવે, તો તમો એક તરફવાળાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવાને, અમો બીજી તરફવાળા હકકદાર બનીશું સહી, તેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૪) મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં ઈન્ટરનલ સુધારા-વધારા-ફેરફારો કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને અગાઉથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે, જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો, તે બાબતે અમો બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ અને અબાધીત અધીકાર રહેશે. નક્કી થયેથી, તે અંગે થનારા ખર્ચની રકમ/નાણાં, તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫) મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત, સમગ્ર ઈમારતના એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ દરેક દુકાન વગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર દિવાલો સંયુક્ત/સહિયારી આવેલ હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કર્યા બાદ, તમો એક તરફવાળા, વેચાણ રાખનારા, મજકુર દુકાન કે સમગ્ર ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, દિવાલો, ફ્લોરીંગ, વોટર-ડ્રેનેઝ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય, તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ-ફોડ, ફેરફાર, સુધારો-વધારો, અમો બીજી તરફવાળા તથા અમારા આર્કિટેકની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના કરી/કરાવી શકશો નહીં. તદ્દુપરાંત તમો એક તરફવાળા, તેમજ અન્ય દુકાન હોલ્ડર્સ, સંયુક્ત કે સ્વતંત્ર રીતે, મજકુર “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ની ઈમારતોના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશો નહીં. તમજ નક્કી કરવામાં આવેલ ડીઝાઈન સીવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહીં, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સીવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીડો એસી યુનીટ અને/અગર સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનીટ લગાવી શકશો નહીં. ડીશ એન્ટેના લગાવી શકશો નહીં, કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહીં, મુકી શકશો નહીં, તથા તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો “ કોમર્શીયલ ” સીવાય અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરી/કરાવી શકશો નહીં. તે તમામ બાબતોનો તમો એક તરફવાળાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે સહી.

(૧૬) તમો એક તરફવાળાને, અમો બીજી તરફવાળાએ ઉપર જણાવેલ, આયોજીત બાંધકામ થનાર “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ઈમારતના માળ (મંજુર પ્લાન મુજબ ફ્લોર) ઉપર આવેલ દુકાન નંબર : વાળો બાંધકામ વાળો હીસ્સો, ઈમારતની તળેની જમીનના વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહીતનો વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને તમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. આથી કોમન પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, કોમન-વે ના સહીયારા વપરાશની જગ્યાના વપરાશના હકકો સિવાય, તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપર તરફે આવેલ, બ્લોકસ, અન્ય દુકાન, ખુલ્લી જગ્યા, તેમજ સમગ્ર કોમ્પ્લેક્સની બાકીની જગ્યા, અન્ય દુકાન, બ્લોકસ, ખુલ્લી જગ્યા, પેસેજ, માર્જીન, એપ્રોસ, ઈત્યાદિમાં, આ કરાર દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે આપવા નક્કી કરેલ હકક સિવાયના, અન્ય કોઈપણ પ્રકારના પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલિકી કે વપરાશી હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નક્કી કરેલ નથી. અને તેથી તેવા કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો એક તરફવાળાનો રહેશે નહિ કે ગણાશે નહિ. તેમજ ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે કે મંજૂર થાય અગર વધારાની પેઈડ/અનપેઈડ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય, તો અમો બીજી તરફવાળા તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને તે તમામ ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી, અને/અગર તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્ય જગ્યાએ ફેરફાર, તબદીલ, શીફ્ટ, ટ્રાન્સફર, ફ્લોટ કરી/કરાવીને પ્રાપ્ત થતું બાંધકામ કરી/કરાવીને કોઈપણને ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી. મજકુર તમામનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજૂર રાખીને મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

(૧૭) ઈમારતની લીફ્ટ ચાલુ થયેથી, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાનો ચાલુ થશે. તમો એક તરફવાળા, તેમજ અન્ય ઓફીસ/દુકાન હોલર્સએ, મજકુર “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ઈમારતમાં આવેલ, પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીના વોટર પંપ, લીફ્ટ વગેરે કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, પાર્કિંગ, પેસેજ દાદર, ઈત્યાદીની સાફ-સફાઈ ખર્ચ, પાર્કિંગ અંગેનો મ્યુનિસિપલ વેરો વગેરે તમામ ખર્ચાઓ, વેરાઓ, ચાર્જીસ વગેરે, તેમજ મજકુર “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” સંપુર્ણ ઈમારતની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે આંતરીક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા લાઈટસ, કોમન લાઈટો, વગેરેની જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ રીપેરીંગ અને વપરાશી ખર્ચ, સીક્યુરીટીઝ, કોમન એરીયાની સફાઈ વગેરે જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, મ્યુનિસિપલ વેરાઓ ચાર્જીસ તમો એક તરફવાળા તથા “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ઈમારતના બાકીના સભ્યો, કબજેદાર, માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી.

(૧૮) કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડુ વગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, યુધ્ધ, આગજની, તમો એક તરફવાળા કે અન્ય દુકાનના માલિક/કબજેદારો દ્વારા, બાંધકામમાં સુધારો-વધારો-ફેરફાર કરવા માટે કરવામાં આવતી તોડફોડ વગેરે નિયંત્રિક કે અનિયંત્રિક કોઈપણ કારણોસર ઈમારત, મિલકત, બાંધકામ, જીવંત વ્યક્તિ-ચીજ-વસ્તુઓ વગેરેને નુકશાન થાય, ઈજા, મૃત્યુ થાય, નાશ પામે, તો તે અંગે અમો બીજી તરફવાળાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી, ગણાશે નહી. અને તેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજૂર રાખેલ છે સહી.

(૧૯) મજકુર “ શ્રી સાંઈ પ્લાઝા ” ઈમારતના વહીવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જે કોઈ એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો એક તરફવાળાએ તથા અન્ય દુકાન હોલર્સ, કબજેદારો, વપરાશકારોએ ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ/નાણાં નિયમિત રીતે તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે, તે ઉપરાંત નકકી કરવામાં આવે તટલી રકમ/નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના/ભરપાઈ કરવાના રહેશે, જેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૦) યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજી તરફવાળાએ, કલોઝ-૧૯ માં જણાવેલ, રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજૂરીઓ 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 એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

(૨૧) આ વેચાણ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એક તરફવાળાને સુપરત કરેલ નથી.

ઉપરની વિગતે આ વેચાણ કરાર બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી તથા અકક્કલ હોશિયારીથી, તન-મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બિન કેફી અવસ્થામાં, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ, ધાક, ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યા વિના, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી લઈને લખી આપેલ છે, કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારો તથા આપણા એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામને એકામતે અને એકાજુથે કબુલ, મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી..

અત્રે..... મતુ તત્રેશાખ

અનધ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી,
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
પ્રયાગભાઈ બાલુભાઈ ગોળવિયા

x-----

બીજી તરફવાળા

(સાક્ષીની સહી)

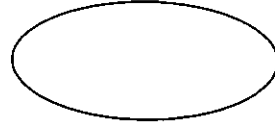
(સાક્ષીની સહી)

FOR ANADH ENTERPRISE

P. J. J. J.
PARTNER

—:: એક તરફવાળા ::—

x

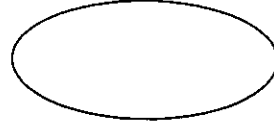
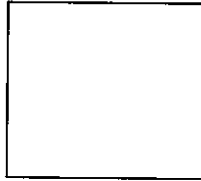


(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

—:: બીજી તરફવાળા ::—

અનધ એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢી,
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
પ્રયાગભાઈ બાલુભાઈ ગોળવિયા

x



(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

FOR ANADH ENTERPRISE

Prajay
PARTNER