॥ વેચાણ કરાર ॥

(કબજા વગરનો)

મિલકત

"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ"

બિલ્ડીંગ નંબર "......."

ફ્લેટ નંબર ....

એક તરફવાળા

શ્રી..

શ્રી..

બીજી તરફવાળા

મેસર્સ શ્રી ઈન્ફ્રા

(ભાગીદારી પેઢી)

॥ વેચાણનો કરાર ॥

(કબજા વગરનો)

આજ રોજ, તારીખ .....મી, માહે ...., સને ૨૦૧૭ ના દીને, શહેર સુરત મધ્યે...

એક તરફવાળા :(૧) શ્રી..
ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ....,
ઠેકાણું : ....
....
[PAN : ....]

(૨) શ્રી..
ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ...., ઠેકાણું : એજન..
[PAN : ....]

જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં એક તરફવાળા અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા તથા તમારા એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક તરફવાળા...

બીજી તરફવાળા : મેસર્સ શ્રી ઈન્ફ્રા
એક ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણું : શિવસ્ય્યુ હાઈટ્સ, પેડર રોડ, મોટા વરાછા, સુરત..
[PAN : ABIFS 0698 F]

તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર...

અનિલભાઈ વશરામભાઈ માંગુકીયા
ઉ.આ.વ. ૪૭, ધંધો : વેપાર, ઠેકાણું : એજન..

જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં બીજી તરફવાળા અને/ અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજી તરફવાળા, મેસર્સ શ્રી ઈન્ફ્રા, ભાગીદારી પેઢી, ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજી તરફવાળા...

જત આપણે પક્ષકારો, આ વેચાણ કરાર કરીને જણાવીએ છીએ કે..

શહેર સુરત ના પેડર રોડ, મોટા વરાછા વિસ્તારમાં આવેલ, ગામ મોજે મોટા વરાછા ના રેવન્યું સર્વે નંબર ૬૩/૨+૬૬, ૬૭/૨, ૬૭/૧, ૨૨/૧ પૈકી અને ૨૨/૨ પૈકી, બ્લોક નંબર ૫૩, ૫૯, ૬૦, ૬૨ અને ૬૩, ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (મોટા વરાછા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૩૭ વાળી, અમો બીજી તરફવાળાની માલિકી, કબજા, વહિવટપણાંની જમીન/ મિલકત ઉપર, અમો બીજી તરફવાળાએ, **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતી, તેર માળ ધરાવતી સત્તર ઈમારતો અને અગ્યાર માળ ધરાવતી એક ઈમારત વાળી રહેણાંકની વસાહતનું આયોજન કરેલ છે, અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે સહી.

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

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ, મજકૂર શહેર સુરત ના પેડર રોડ, મોટા વરાછા વિસ્તારમાં આવેલ, ગામ મોજે મોટા વરાછા ના રેવન્યું સર્વે નંબર ૬૩/૨+૬૬, ૬૭/૨, ૬૭/૧, ૨૨/૧ પૈકી અને ૨૨/૨ પૈકી, બ્લોક નંબર ૫૩, ૫૯, ૬૦, ૬૨ અને ૬૩, ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૫ (મોટા વરાછા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૩૭ વાળી જમીન/મિલકત ઉપર આયોજીત, **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ"** 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 રજાચિઠ્ઠી, આર્કિટેક્ટ નિલેશ જે. પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામ સ્પેસીફીકેશન, ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ટાઈલ્સ, રૂમની સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ એન્ડ એમીનીટીઝ, પાર્કિંગ સ્પેસ, ઈત્યાદિની 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 સંપુર્ણ રીતે સંતોષ થયેલ હોયને, તે તમામનો સ્વીકાર કરીને, કબૂલ મંજૂર રાખીને, મજકૂર **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગ નંબર "......."** ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર ....** થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચોરસ મીટર** (બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચોરસ મીટર છે, તે **ફ્લેટ નંબર ....** વાળી મિલકત, તળ જમીનના ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન સહીત, તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ હતી. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયાં મુજબ, નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો એક તરફવાળાએ, મજકૂર

ફ્લેટ નંબર .... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું નક્કી કરેલ હતું, તથા અમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હતું, તેનો આ લેખીત સ્વરૂપ વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજ રોજ કરવામાં આવેલ છે.

– : શરતો : –

૧. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબ, અમો બીજી તરફવાળાએ, તેર માળ અને અગ્યાર માળની ઈમારતોનું બાંધકામ કરવાનું છે. જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો દ્વારા કરવા જરૂરી હોય તેવા ફેરફારો, સુધારા-વધારા સિવાય, મજકૂર બાંધકામના પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનમાં અમો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

૨. તમો એક તરફવાળાએ, આયોજીત મજકૂર **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગ નંબર** "......." ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર** .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચોરસ મીટર** (બિલ્ટ અપ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચોરસ મીટર) છે, બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે, તે **ફ્લેટ નંબર** .... વાળી મિલકત, અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, જેની એકંદર કુલ વેચાણ કિંમત, રૂ. ... .../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. મજકૂર નક્કી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

૩. મજકૂર મિલકતના વેચાણ અવેજની કુલ રકમ/નાણાં પૈકી, રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા, તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને, નીચેની વીગતે ચુકવી આપેલ છે, તેની અમો બીજી તરફવાળા આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

તારીખ	રકમ	ચેક નંબર	બેન્કનું નામ

કુલ રકમ રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા..

૪. વેચાણ અવેજની ચુક્તે રકમ/નાણાં, નીચેની વિગતે, ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ હોઈને, વેચાણ અવેજની બાકીની ચુક્તે રકમ/નાણાં, નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને, ચુક્તે ચુકવી આપવાના રહેશે સહીં, 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 એક તરફવાળા મજકૂર નક્કી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, અમો બીજી તરફવાળા, આ વેચાણ કરાર રદ્દ કરવાને હક્કદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ્દ 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 ખર્ચ કાપીને, વીના વ્યાજે, તમો એક તરફવાળાને પરત કરીને, અમો બીજી તરફવાળા આ વેચાણ કરાર રદ્દ કરીશું સહીં.

ક્રમ.	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી		અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	....	૧૦.૦૦ ટકા રકમ.
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	....	૩૦.૦૦ ટકા રકમ.
૩.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી.	....	૪૫.૦૦ ટકા રકમ.
૪.	બીજા માળ ના સ્લેબની ભરાઈ થયેથી.	....	૫૦.૦૦ ટકા રકમ.
૫.	પાંચમા માળ ના સ્લેબની ભરાઈ થયેથી.	....	૫૫.૦૦ ટકા રકમ.
૬.	આઠમા માળ ના સ્લેબની ભરાઈ થયેથી.	....	૬૦.૦૦ ટકા રકમ.
૭.	અગ્યારમા માળ ના સ્લેબની ભરાઈ થયેથી.	....	૬૫.૦૦ ટકા રકમ.
૮	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ટચર્સ કામ પુર્ણ થયેથી.	....	૭૦.૦૦ ટકા રકમ.
૯.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	....	૭૫.૦૦ ટકા રકમ.
૧૦.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	....	૮૦.૦૦ ટકા રકમ.
૧૧.	બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	....	૮૫.૦૦ ટકા રકમ.
૧૨.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	....	૯૫.૦૦ ટકા રકમ.
૧૩.	બીયુસી મળયેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	....	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ.

૫. મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત માટેના વિજળી કનેકશન મેળવવા માટે, જી.ઈ.બી./ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપનીને ભરવાની થતી ડિપોઝીટના નાણાં, તમો એક તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવા/ભોગવવાના રહેશે સહી. તદ્ઉપરાંત, તમો એક

તરફવાળાએ, તમારી જરૂરીયાત મુજબનું ગેસ કનેક્શન, તમારી રીતે મેળવી લેવાનું રહેશે, જે અંગે ભરવાની થતી ડિપોઝીટની રકમ, કનેકશન ચાર્જીસ તથા અન્ય ચાર્જીસ, ખર્ચા, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે.

૬. મજકૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની ચુક્તે પુરેપુરી રકમ/નાણાં, તમો એક તરફવાળા તરફથી, અમો બીજી તરફવાળાને મળ્યા આપ્યા બાદ, બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. મળ્યેથી અમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો એક તરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકૂર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગે ના 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. તદઉપરાંત મજકૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે, કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમામ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ, ચાર્જીસ વગેરે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહીં.

૭. ઉપર જણાવેલ ક્લોઝ-૬ ની શરતને આધીન, મજકૂર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજી તરફવાળાએ, તમો એક તરફવાળાને, તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૨ ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નિતીનિયમનો ફેરફાર ઈત્યાદીના કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકૂર સમય મર્યાદામાં મિલકતો 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. મજકૂર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી 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 ખર્ચે મજકૂર ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, વિકલ્પે તમો એક તરફવાળા તે અંગેનું વળતર, અમો બીજી તરફવાળા કનેથી મેળવવાને હક્કદાર બનશો, તેનો અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકારી કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૯. મજકૂર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત, અમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય કોઈને વેચાણથી આપવા નક્કી કરેલ નથી. તેમજ મજકૂર મિલકત

ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ, કે ટેક્ષેશન બાબતે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી, તથા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે, મજકૂર મિલકત કે બાંધકામ બાબતે, કોઈપણ કોર્ટ કચેરી દ્વારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૦. મજકૂર "રીવરવ્યુ હાઈટ્સ" યોજના માટે, અમો બીજી તરફવાળાએ, સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પાસેથી નાણાંકિય સગવડ મેળવેલ છે. મજકૂર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે, અમો બીજી તરફવાળાએ મજકૂર બેન્ક પાસેથી, જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી આપવાની રહેશે. આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોય તે દરમ્યાન, અમો બીજી તરફવાળા, તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશું નહીં, બેન્ક કે અન્ય કોઈ નાણાંકિય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહીં, તેની ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહીં, તેનો અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૧. તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકૂર 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, મજકૂર યોજના અંગેના બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા "રેરા" કાયદા ના નિતીનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું, તેનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

૧૨. મજકૂર 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 નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે તથા તમો એક તરફવાળાએ તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઈટલ્સ બાબતે અમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ ખુલાસા, પૂરાવા હવે પછી તમો એક તરફવાળાને આપવાના/બતાવવાના રહેશે નહી.

૧૩. બાંધકામ પ્લાન્સ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફીકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો/કમી કરવા/કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે, તો તમો એક તરફવાળાની સંમતી મેળવીને, તેમ કરવાને અમો બીજી તરફવાળા હક્કદાર બનીશું સહીં, તેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૪. મજકૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/ફ્લેટમાં 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 સંપુર્ણ અને અબાધિત અધિકાર રહેશે. નક્કી થયેથી, તે અંગે થનાર ખર્ચની રકમ/નાણાં, તમો એક તરફવાળાએ, અમો બીજી તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૫. મજકૂર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/ફ્લેટ, સમગ્ર ઈમારતનો એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ દરેક ફ્લેટ્સ/યુનિટ્સ વગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, દીવાલો સંયુક્ત/સહિયારી આવેલ હોવાથી, મજકૂર મિલકતનો કબજો, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કર્યા બાદ, તમો એક તરફવાળા, વેચાણ રાખનાર, મજકૂર ફ્લેટ 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 આર્કિટેક્ટની લેખીત પુર્વ મંજુરી વીના કરી/કરાવી શકશો નહીં. તદ્‌ઉપરાંત, તમો એક તરફવાળા, તેમજ અન્ય ફ્લેટ/બ્લોક હોલ્ડર્સ, સંયુક્ત કે સ્વતંત્ર રીતે, મજકૂર **“રીવરવ્યુ હાઈટ્સ”, બિલ્ડીંગ નંબર** “.......” ઈમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશે નહીં, તેમજ નક્કી કરવામાં આવેલ ડિઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીંડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહીં, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહીં, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહીં, મુકી શકશો નહીં, તથા તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો “રહેણાંક” સિવાય અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરી/કરાવી શકશો નહીં. તે તમામ બાબતોનો તમો એક તરફવાળાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

૧૬. તમો એક તરફવાળાને, અમો બીજી તરફવાળાએ, ઉપર જણાવેલ, આયોજીત બાંધકામ થનાર **“રીવરવ્યુ હાઈટ્સ” બિલ્ડીંગ નંબર** “.......” ઈમારતના **ફ્લેટ નંબર** .... વાળો, માત્ર બાંધકામ વાળો હિસ્સો, ઈમારત તળેની જમીનના વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતનો 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 હક્કો સિવાય, તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરની તરફે આવેલ, બ્લોક્સ, ફ્લેટ્સ, ખુલ્લી જગ્યા, તેમજ સમગ્ર કોમ્પલેક્ષ ની બાકીની જગ્યા, ફ્લેટ્સ, બ્લોક્સ, ખુલ્લી જગ્યા, પેસેજ, માર્જીન, એપ્રોચ, ઈત્યાદિમાં, આ કરાર દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે આપવા નક્કી કરેલ હક્ક સિવાયના, અન્ય કોઈપણ પ્રકારના પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલિકી કે વપરાશી હક્ક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નક્કી કરેલ નથી, અને તેથી તેવા કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો એક તરફવાળાનો રહેશે નહિ કે ગણાશે નહીં. 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 સહીં, 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 સહીં. મજકૂર તમામનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકૂર મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

૧૭. ઈમારતની લિફ્ટ ચાલું થયેથી, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાનો ચાલું થશે. તમો એક તરફવાળા, તેમજ અન્ય ફ્લેટ/બ્લોક હોલ્ડર્સએ, મજકૂર **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગ નંબર "......."** ઈમારતમાં આવેલ, અંડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીના વોટર પંપ, લીફ્ટ, જનરેટર, બિલ્ડીંગ રીસેપ્શન વગેરે કોમન ફેસલીટીઝની જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બિલો; પાર્કીંગ, પેસેજ, દાદર, અગાસીની સાફ-સફાઈ ખર્ચ, પાર્કિંગ અંગેનો મ્યુનિસિપલ વેરો વગેરે તમામ ખર્ચાઓ, વેરાઓ, ચાર્જીસ વગેરે, તેમજ મજકૂર **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ"** સંપુર્ણ વસાહતની સહિયારી સગવડતાઓ ક્લબ હાઉસ, મેઈનગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કોમન ગાર્ડન, આંતરિક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા લાઈટ્સ, કોમન લાઈટો, ઈન્ટરકોમ વગેરે ની જાળવણી, મેઈટેનન્સ રીપેરીંગ ખર્ચ, મેઈનગેટ ઉપરની સીક્યુરીટીઝ, કોમન ગાર્ડન, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા કોમન વપરાશની લાઈટો, ઈન્ટરકોમ, કોમન એરીયાની સફાઈ વગેરે જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, ચાર્જીસ તમો એક તરફવાળા તથા **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ" બિલ્ડીંગ નંબર "......."** ઈમારતના બાકીના સભ્યો, કબજેદાર, માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે સહીં.

૧૮. કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, યુધ્ધ, આગજની, તમો એક તરફવાળા કે અન્ય ફ્લેટના 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 નહીં, ગણાશે નહીં. અને તેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહીં.

૧૯. મજકૂર **"રીવરવ્યુ હાઈટ્સ"** ઈમારત ના વહિવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જે કોઈ એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો એક

તરફવાળાએ તથા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો, કબજેદારો, વપરાશકારોએ ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે 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 નક્કી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ/નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના / ભરપાઈ કરવાના રહેશે, જેનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકૂર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૨૦. યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજી તરફવાળાએ, ક્લોઝ-૧૯ માં જણાવેલ, રચિત એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો એક તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે સહીં.

૨૧. આ વેચાણ કરારથી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, તમો એક તરફવાળાને સુપરત કરેલ નથી.

ઉપરની વિગતે આ વેચાણ કરાર બન્ને પક્ષકારોએ, રાજીખુશી થી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, તન-મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બીન કેફી અવસ્થામાં, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ, ધાક, ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યાં વિના, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારી, સમજી લઈને લખી આપેલ છે, કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારો તથા આપણાં એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામને એકામતે અને એકાજુથે કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મત્તુ   તત્રે .... શાખ

(એક તરફવાળા)

મેસર્સ શ્રી ઈન્ફ્રા,
રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી,
તેના વતી અને તરફે અધિકૃત વહિવટકર્તા ભાગીદાર
અનિલભાઈ વશરામભાઈ માંગુકીયા

____

(અનિલભાઈ વશરામભાઈ માંગુકીયા)
(બીજી તરફવાળા)

____