

આ વેચાણ અંગેનું સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :-

શ્રી.....

ઉ.આ.વ.:-....., ધંધો:-....., જાતના:-.....,

રહેવાસી :-

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતમાં "વેચાણ રાખનાર" અગર ખરીદનાર "પહેલા પક્ષના" અગર "તમો" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યોગે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,દ્રાવ્યકરીઓ,એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એક્ઝીનીસ્ટર્સ,સકસેસર્સ, એટર્નીઝ, નોમિનીઝ, હિતેચ્છુઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

—:: જોગ લી. ::—

આ વેચાણ અંગેનું સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :-

મે. રાધિકા કન્સ્ટ્રક્શન—એક ભાગીદારી પેઢી (PAN : AAQFR7674F) તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) શ્રી રમેશભાઈ ગોરધનભાઈ કથીરીયા,

ઉ.આ.વ.:-૩૭, ધંધો:- વેપાર, જાતના:- હિન્દુ,

રહેવાસી :- ઈ/૩૦૧, સ્વસ્તિક ટાવર, સરથાણા જકાતનાકા, સુરત.

અનુક્રમ નં.૧ જાતે યોગે તથા અનુક્રમ નં.૨ થી ૪ ના કબુલાતના કુ.મુ.તરીકે

(૨) શ્રી અશોકભાઈ નરશીભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ.:-૫૩, ધંધો:- વેપાર, ધર્મ:- હિન્દુ,

રહેવાસી:- ડી/૧૦૦૨, સ્વસ્તિક ટાવર, સરથાણા જકાત નાકા,સુરત.

(૩) શ્રી કમલેશભાઈ બાબુભાઈ ભેંસાણીયા,

ઉ.આ.વ.:-૩૫, ધંધો:- વેપાર, ધર્મ:- હિન્દુ,

રહેવાસી:- સી/૫૦૧, સ્વસ્તિક ટાવર, સરથાણા જકાતનાકા, સુરત.

(૪) શ્રી નવીનચંદ્ર ગોરધનભાઈ ટોપીયા,

ઉ.આ.વ. :-૩૭, ધંધો:- વેપાર, જાતે:-હિન્દુ,

રહેવાસી:-૩૦૩, ત્રિશુલ એપાર્ટમેન્ટ, ઉધના, સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતમાં "વેચાણ આપનાર" અગર વેચનાર "બીજા પક્ષના" અગર "અમો" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના યોગે તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, દ્રાવ્યકરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એક્ઝીનીસ્ટર્સ, સકસેસર્સ, એટર્નીઝ, નોમિનીઝ, હિતેચ્છુઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને સદર વેચાણ અંગેનું સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડિ.સુરતસીટી(ઉધના) તાલુકાના મોજે ગામ ડીડેલી ના રે.સ.નં.૧૪૧ જેનો બ્લોક નં. ૨૧૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૬૦૮ ચો.મી., જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ લાગુ પડતા ફાયનાલ પ્લોટ નં.૧૭, ફા.પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૮૬૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી ૧૮ મીટરના ટી.પી.રોડ બાજુની ફા.પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૭૮૬૭ ચો.મી.વાળી જમીન જેને સબ-પ્લોટ નં.૨ આપવામાં આવેલ છે, તે જમીન મિલકત પર આયોજીત "રાધિકા હોમ્સ" નામની સોસાયટીમાં અલગ-અલગ બીલ્ડીંગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેની હરકોઈ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરવાનો અમો બીજાપક્ષનાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.સહી.

મજકુર બાંધકામ યોજનાની, રીપલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ સમક્ષ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેનો નોંધણી નં..... તા..... છે. જેની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ રેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ, મજકુર, ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડિ.સુરતસીટી(ઉધના) તાલુકાના મોજે ગામ ડીડેલી ના રે.સ.નં.૧૪૧ જેનો બ્લોક નં. ૨૧૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૬૦૮ ચો.મી., જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ લાગુ પડતા ફાયનાલ પ્લોટ નં.૧૭, ફા.પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૮૬૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ, જે પૈકી ૧૮ મીટરના ટી.પી.રોડ બાજુની ફા.પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૭૮૬૭ ચો.મી.વાળી જમીન જેને સબ-પ્લોટ નં.૨ આપવામાં આવેલ છે, તે જમીન મિલકત પર આયોજીત "રાધિકા હોમ્સ" અંગેના જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે જમીન/મિલકતનાં માલીકી અંગેના દસ્તાવેજો ગામ નમુના ૭/૧૨, ૮-અ અને ૬ ની નકલો ટાઈટલ રીપોર્ટ, મંજુર બાંધકામ અને લે-આઉટ પ્લાનની નકલ રજાચિઠ્ઠી આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામ સ્પેસીફિકેશન, ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, સેન્ટેરી ફીટીંગ્સ, ટાઈલ્સ, રૂમની સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ એન્ડ એમીનીટીઝ, પાર્કિંગ સ્પેસ, ઈત્યાદીની માહિતી જાણકારી તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. જેની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતોનાં નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી સમજણ મેળવીને જોઈ તપાસીને તમામ બાબતોની ખાતરી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણ રીતે સંતોષ થયેલ હોય. તે તમામનો સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર "રાધિકા હોમ્સ" ઈમારતના બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગમાં ".....માળ" (મંજુર પ્લાન મુજબ.....માળ) થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે.....ચો.મી. (બિલ્ડ અપ ક્ષેત્રફળ સુમારે.....ચો.મી.) છે તે ફ્લેટ નં.....વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ હતી. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મજકુર ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું નક્કી કરેલ હતું તથા અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હતું. તેનો આ લેખીત સ્વરૂપ વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજ રોજ કરવામાં આવેલ છે.

—:: શરતો ::—

(૧) સુરત મહાનગર પાલીકા દ્વારા તેમના પત્ર નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૨૧૨, તા.૨૦/૦૮/૨૦૧૪ થી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન મુજબ અમો બીજા પક્ષનાએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર વત્તા પાંચમાળની ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું છે. જે તે સમયે અમલ

માં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો દ્વારા કરવા હોય તેવા ફેરફારો સુધારા-વધારા સિવાય મજકુર બાંધકામનાં પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશનમાં અમો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) તમો પહેલા પક્ષનાએ આયોજીત " રાધિકા હોમ્સ, બિલ્ડીંગ નં..... " ઈમારતનાંમાળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં..... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે.....ચો.મી. (બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ સુમારે..... ચો.મી.) છે.તે મિલકત અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. જેની એકંદર કુલ વેચાણ કિંમત રૂ./- (અંકે રૂપિયા.....પુર) નકકી કરવામાં આવેલ છે. મજકુર નકકી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

(૩) મજકુર વેચાણ અવેજની કુલ રકમ પૈકી તમો પ્રથમ પક્ષનાએ બાના પેટે રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુર) તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. તેની અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧				

(૪) વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ/નાણા નીચેની વિગતે ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ હોઈને વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે રકમ/નાણા નીચે જણાવેલ કામગીરીનાં જે તે સ્ટેજે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને ચુકતે ચુકવી આપવાના રહેશે સહી. જેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાની ચુકવણી મોડી થયેથી. તમો પહેલા પક્ષનાએ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત વાર્ષિક બાર ટકા મુજબ વ્યાજની રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો પહેલા પક્ષના મજકુર નકકી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાની ચુકવણીમાં ગણ વખત ચુક કરશો તો અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું. આ વેચાણ કરાર રદ કરતાં પહેલા અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતી સુધારો લેશો નહીં. તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણા જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને વીના વ્યાજે, તમો પહેલા પક્ષનાને પરત કરીને અમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરીશું સહી.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧	બુલ્ડિંગ સમયે	---.૦૦ ટકા રકમ
૨	વેચાણ કરાર થયેથી	---.૦૦ ટકા રકમ
૩	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી	---.૦૦ ટકા રકમ
૪	આર.સી.સી. સ્ટ્રકટયર્સ કામ થયેથી	---.૦૦ ટકા રકમ
૫	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	---.૦૦ ટકા રકમ

૬	સેનેટરી ફીટીંગ, ટાદર, લીફટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	—-.૦૦ ટકા રકમ
૭	બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	—-.૦૦ ટકા રકમ
૮	લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ—લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	—-.૦૦ ટકા રકમ
૯	બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	—-.૦૦ ટકા રકમ

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

(૬) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ/નાણા તમો પહેલા પક્ષના તરફથી અમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા આપ્યા બાદ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. મળ્યેથી અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા 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 પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે. સહી. તદઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી—અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી., એડીશનલ ટેક્સ, સરચાર્જ્સ વિગેરે તમામ ટેક્સ, સરચાર્જ્સ, ચાર્જ્સ વિગેરે તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે.સહી.

(૭) ઉપર જણાવેલ કલોઝ—૬ ની શરતને આધીન મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને તારીખ.....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 પૂર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજાપક્ષના ચુક કરીએ તો, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ/નાણાં, વાર્ષિક બાર ટકા વ્યાજ સહિત, તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજા પક્ષના બંધાયેલા છીએ.

(૮) મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યા પછી, કાયદા દ્વારા નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં, જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ, સગવડતામાં કોઈ ખામી જણાઈ આવે, તો તેની જાણ અમો બીજા પક્ષનાને કર્યેથી, અમો બીજા

પક્ષનાએ, અમારા ખર્ચે મજકુર બામી દુર કરી આપવાની રહેશે, વિકલ્પે તમો પહેલા પક્ષના તે અંગેનું વળતર, અમો બીજા પક્ષના કનેથી મેળવવાને હકકદાર બનશો, તેનો અમો બીજા પક્ષના સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૯) મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત, અમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઈને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ કે ટેકશેસન 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 બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૦) આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોય તે દરમ્યાન અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશું નહીં, બેન્ક કે અન્ય કોઈ નાણાક્રિય સંસ્થામાં ગીરો મુકીશું નહીં. તેની ઉપર કોઈ બીજો ઉભો કરી શકીશું નહીં. તેનો અમો બીજા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૧૧) તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકત અંગે તમો પહેલા પક્ષના તરફથી જે કાંઈ રકમ/નાણા અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં આવેલ છે કે ચુકવવામાં આવશે. તે તમામ રકમ/નાણા અમો બીજા પક્ષના મજકુર યોજના અંગેના બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા "રેરા" કાયદાના નિતીનિયમો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું. તેનો સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૧૨) મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરેલા છે. જે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા તેના નિજાતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે. અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે. તથા તમો પહેલા પક્ષનાએ તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. એટલે કે ટાઈટલ્સ બાબતે અમો બીજા પક્ષનાએ કોઈ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તમો પહેલા પક્ષનાને આપવાના/બતાવવાના રહેશે નહીં.

(૧૩) બાંધકામ પ્લાન્સ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફિકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર સુધારો વધારો/કમી, કરવા/કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને તેમ કરવાને અમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશું સહી તેનો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૧૪) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં ઈન્ટરનલ સુધારા-વધારા-ફેરફારો કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે. જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો તે બાબતે અમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ અને અબાધિત રહેશે. નકકી થયેથી તે અંગે થનારા ખર્ચની રકમ/નાણા તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાએ અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સમગ્ર ઈમારતનો એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ દરેક યુનિટ વગેરેની બધો બાજુ આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર દીવાલો સંયુક્ત/સહિયારી આવેલ હોવાથી મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષના સુપરત કર્યા બાદ તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ રાખનારા મજકુર ફ્લેટ કે સમગ્ર ઈમારતના આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર દિવાલો, ફ્લોરીંગ, વોટર-ડ્રેનેજ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વિગેરેને નુકશાન થાય તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ-ફોડ, ફેરફાર, સુધારો-વધારો અમો બીજા પક્ષના તથા અમારા આર્કિટેક્ટની લેખિત પુર્વ-મંજૂરી વિના કરી/કરાવી શકશો નહીં. તદઉપરાંત તમો એક તરફવાળા તેમજ અન્ય ફ્લેટ/બ્લોક હોલર્સ, સંયુક્ત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર "રેધિકા હોમ્સ" ઈમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશો નહીં. તેમજ નકકી કરવામાં આવેલ ડિઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી છજુ વિગેરે લગાવી શકશો નહીં. પ્રિડીકાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીડો એસી યુનિટ અને/અગર ફ્રિજટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહીં. ડીશ એન્ટીના લગાડી શકશો નહીં. વાયર, જાળી કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહીં. કે મુકી શકશો નહીં. તથા તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો સરકારશ્રી દ્વારા પ્રતિબંધીત કામે ઉપયોગ કરી/કરાવી શકશો નહીં. તે તમામ બાબતોનો તમો પહેલાપક્ષનાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. સહી.

(૧૬) તમો પહેલાપક્ષનાને, અમો બીજાપક્ષનાએ, ઉપર જણાવેલ, આયોજીત બાંધકામ થનાર "રેધિકા હોમ્સ, બિલ્ડીંગ....ના " ફ્લેટ નં.....વાળો, માત્ર બાંધકામ વાળો હિસ્સો, ઈમારત તળેની જમીનના વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહીતનો વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. અને તમો પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે અને તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. આથી કોમન પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, કોમન-વે ના સહીયારા વપરાશની જગ્યાના વપરાશના હકકો સિવાય, તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરની તરફે આવેલ, બ્લોક્સ, બુલ્ડી જગ્યા, પેસેજ, માર્જન, એપ્રોચ, ઈત્યાદીમાં આ કરાર દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે આપવામાં નકકી કરેલ હકક સિવાયના, અન્ય કોઈપણ પ્રકારના પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલીકી કે વપરાશી હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નકકી કરેલ નથી, અને તેવા કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલાપક્ષનાને રહેશે નહીં કે ગણાશે નહીં. તેમજ ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે કે મંજુર થાય અગર વધારાની પેઈડ/અનપેઈડ એફ.એસ.આઈ.પ્રાપ્ત થાય તો અમો બીજાપક્ષના તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને તે તમામ ભાડે, વેચાણ, બક્ષીસ, ગીરો વિગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું. સહી. અને/અગર તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્ય જગ્યાએ ફેરફાર, તબદીલ, શીફ્ટ, ટ્રાન્સફર, ફ્લોર કરી/કરાવીને, પ્રાપ્ત થતું બાંધકામ કરી/કરાવીને કોઈપણ ને ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો, વિગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી. મજકુર તમામનો તમો એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ-મંજુર રાખીને મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

(૧૭) હિમારતની લિક્કટ ચાલુ થયેથી, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાનો ચાલુ થશે. તમો પહેલાપક્ષના, તેમજ અન્ય હોલર્સએ, મજકુર " રાધિકા હોમ્સ" હિમારતમાં આવેલ, પાણીની ટાંકીઓ, વોટરપંપ, લીફટ, બિલ્ડીંગ રીશેપ્શન, પાકીંગ એરીયા વિગેરે કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બિલો, તેમજ મજકુર " રાધિકા હોમ્સ" સંપૂર્ણ વસાહતની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈનગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, સીક્યુરીટી કેમેરા, આંતરીક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા લાઈટસ, કોમન લાઈટ વગેરેની જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ રીપેરીંગ ખર્ચ, મેઈનગેટ ઉપરની સીક્યુરીટીઝ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા કોમન વપરાશની લાઈટો, કોમન એરીયાની સફાઈ વગેરે જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીઝ અંગેના સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થાઓના વેરાઓ, ચાર્જસ તમો પહેલાપક્ષના તથા " રાધિકા હોમ્સ" હિમારતના બાકીનાં સભ્યો, કબજેદાર, માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે સહી.

(૧૮) કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પુર, આગ, વાવઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, યુધ્ધ, આગાજની, તમો પહેલાપક્ષના કે અન્ય દુકાનના માલિક/કબજેદારો દ્વારા, બાંધકામમાં સુધારો-વધારો-ફેરફાર કરવા માટે કરવામાં આવતી તોડફોડ વગેરે, નિયંત્રિક કે અનિયંત્રિક કોઈપણ કારણોસર, હિમારત, મિકલત, બાંધકામ, જીવંત વ્યક્તિ-ચીજ-વસ્તુઓ વગેરેને નુકશાન થાય, ઈજા, મૃત્યુ થાય, નાશ પામે, તો તે અંગે અમો બીજાપક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે, કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં, ગણાશે નહીં. અને તેનો તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહી.

(૧૯) મજકુર " રાધિકા હોમ્સ" હિમારતના વહિવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જે કોઈ એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેતો તમો પહેલાપક્ષનાએ તથા અન્ય હોલ્ડરો, કબજેદારો, વપરાશકારોએ ફરજિયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમા તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ /નાણાં તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમો નું પાલન કરવાનું રહેશે તથ નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ/નાણાં નિયમિત રીતે, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે. તે ઉપરાંત નક્કી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ/નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના/ભરપાઈ કરવાનાં રહેશે, જેનો તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૦) યોજનાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી, અમો બીજાપક્ષનાએ , કલોઝ-૧૯ માં જણાવેલ , રચિત એસોસિએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટી ને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લાખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો પ્લાનો, મંજૂરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લાખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમા તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

(૨૧) આ વેચાણ કરારથી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરેલ નથી.

ઉપરની વિગતોનો આ વેચાણ કરાર બંને પક્ષકારોએ રાજી ખુશીથી તથા અકલ હોશીયારીથી તન-મનની સંપૂર્ણ સાવધ અને બીનકેફ આવસ્થામાં ફોઈના ફોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ, ધામ-ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યા વિના વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારી, સમજી લઈને લખી આપેલ છે, જે આપણે બન્ને પક્ષના તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી, દ્રાન્સકરીઓ, એકઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એજન્ટો, દલાલો, નોમિનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વહીવટકર્તાઓ, હિતેચ્છુ, સુપરવાઈઝરો, વહીવટદારો, સહમાલીફો, ભાગીદારો, નીકળી આવતા માલીફો-ગણોતીયા, નોકરો, ભાડુતો, મુળ માલીફો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. સહી.અને રહેશે.સહી.

અમે _____ મારું તરે _____ શાખ

X _____ X _____

X _____ X _____

X _____ X _____

X _____ X _____
(બીજા પક્ષનાની સહી.) (સાક્ષીની સહી.)

X _____ X _____
(પ્રથમ પક્ષનાની સહી.) (સાક્ષીની સહી.)