SATAKAT

–::/વેચાણ કરાર(કબજા વગર)//::–

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા................... ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને એલોટી:–</u>

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (એલોટી) અથવા ખરીદનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)(જે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી કરી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને પ્રમોજક :–</u>

M/s. ESSKAAY CORPORATION. **(PAN NO.AACFE6292A)**

A Partnership firm

વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો

રજી. ઠે :– ૩૦૫– ૩૦૬, જયસાગર કોમ્પલેક્ષ, સબ જેલની પાછળ, ખટોદરા, રીંગ રોડ, સુરત.

(૧) મે. આનંદ કોટેક્ષ પ્રા.લી.

વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડિરેક્ટર શ્રી આનંદ બક્ષી

ઉંમર : ૪૪ વર્ષ, ધંધો : વેપાર

રજી. ઠે :– ૩૦૫– ૩૦૬, જયસાગર કોમ્પલેક્ષ, સબ જેલની પાછળ, ખટોદરા, રીંગ રોડ, સુરત.

(૨) શ્રી તોલારામ રામપ્રકાશ શર્મા

ઉંમર : ૩૮ વર્ષ, ધંધો : વેપાર

ઠે:– ૫૮,લક્ષ્મી પાર્ક સોસાયટી,ભરથાણા સ્કુલ નજીક, વેસુ, સુરત.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (**Promoter**) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

For Esskaay Corporation

Partners

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યક્તિગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) સદરહુ ડીસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ(હાલ ઉધના)ના મોજે ડીંડોલીના સર્વે નં. ૩૧ વાળી જમીનના મુળ માલીક મનુભાઈ રણછોડભાઈ પોતે તથા સગીર ધનસુખ અને રમેશ મનુભાઈના વાલી તરીકેની માલીકીની ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક મનુભાઈ રણછોડભાઈ પોતે તથા સગીર ધનસુખ અને રમેશ મનુભાઈના વાલી તરીકે તા. ૧૭/૦૪/૧૯૪૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી દયાળજીભાઈ વસનજીભાઈને વેચાણથી આપેલ, જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૩૮૦ થી તા.૨૪/૦૬/૧૯૪૦ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ પાછળથી પ્રમાણીત થયેલ.

સદરહુ જમીનમાં દયાળજીભાઈ વસનજીભાઈએ તેમના ભાઈઓ નામે જીવણજી વસનજી અને ડાહ્યાભાઈ વસનજીના નામે સામાયિકપણામાં ગામ દફતરે દાખલ કરાવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૬૩૪ થી તા. ૧૫/૦૮/૧૯૫૦ ના રોજથી થયેલ.

સદરહુ જમીન અંગે અગાઉ સને : ૧૯૭૪ ના અરસામાં મર્હુમ ડાહ્યાભાઈ વસનજીભાઈના વારસદારે સહમાલીક દયાળજીભાઈ વસનજીભાઈ વિરૂધ્ધ સ્પે.દિ.મુ.નં. ૧૩૭/૭૪ વાળો દાવો દાખલ કરેલ અને જે દાવાના કામે નામદાર કોર્ટે તા. ૨૯/૧૨/૧૯૭૯ ના રોજ હુકમનામું કરેલ અને જે મુજબ મુળ સર્વે નં. ૩૧ વાળી એ. ૭–૩૧ ગુંઠા યાને ૩૧૪૬૪ ચો.મી. જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની એ.૪–૨૪ ગુંઠા યાને ૧૮૬૧૫ ચો.મી. જમીન મર્હુમ ડાહ્યાભાઈ વસનજીભાઈની શાખાની માલકીની જાહેર કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક ડાહ્યાભાઈ વસનજી તા. ૧/૩/૧૯૭૭ ના રોજ ગુજરી જતા અન્ય વારસદારોના સંમતિ દર્શક જવાબ અને સમતિથી એકત્ર કુટુંબના વહીવટ કર્તા તરીકે હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલનું નામું નામ વારસાઈની નોંધ નં. ૩૯૨૨ થી દાખલ થયેલ છે. આમ સદરહુ સર્વે નં. ૩૧ વાળી જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૮૬૧૫ ચો.મી. જમીનના માલીક હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ ચાલી આવેલ.

સદરહુ ડીસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ(હાલ ઉધના)ના મોજે ડીંડોલીના સર્વે નં. ૩૨ વાળી જમીન મુળ મકનભાઈ ગાભાભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલ, જેઓ તા. ૨૫/૦૯/૪૪ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમણે તેમની હયાતીમાં તા.૧૩/૦૯/૧૯૪૪ ના રોજ કરેલ વીલની રૂએ સદરહુ જમીન વારસાઈ હક્કે ગામ દફતરે બાઈ ગંગા તે મકનભાઈ ગાભાભાઈની વિધવાના નામે

હસમુખભાઈના વાલી તરીકેના નામો સામાયિકપણામાં ગામ દફતરે દાખલ કરાવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૮૨૮ થી તા. ૨૧/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૦૭/૦૮/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ મોજે ડીંડોલી ગામે ચોર્યાસી તાલુકો લાગુ પડતો હતો અને સીટી તાલુકા જાહેર થતાં તેની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૭૩૦ થી તા. ૧૮/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૧૮/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ. તેમજ ડીંડોલી ગામનો સુરત મહાનગર પાલિકાની હદમાં સમાવેશ થતાં તે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૭૩૮ થી તા. ૨૪/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૨૪/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી યતીનકુમાર કાંતિલાલ અને રેશમાબેન કાંતિલાલ સગીર મુક્તિની નોંધ ગામ દફતરે કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૧૯ થી તા. ૨૧/૦૨/૨૦૦૯ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૧૨/૦૮/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી સગીર શિવ હસમુખલાલ સગીર મુક્ત થતાં સગીર મુક્તિની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૪૩૩ થી તા. ૨૧/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

આમ, સર્વે નં. ૩૧ અને ૩૨ કે જે એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નં. ૧૧૧ વાળી ૭૭૨૩૧ ચો.મી. જમીન નરેશભાઈ દયાળજીભાઈ, રેશમાબેન કાંતિલાલ, યતીનકુમાર કાંતિલાલ, હસમુખભાઈ ડાહયાભાઈ પોતે તથા એકત્ર કુટુંબના વહીવટ કર્તા તરીકે દક્ષાબેન હસમુખભાઈ, સનીભાઈ હસમુખભાઈ અને શિવભાઈ હસમુખભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલ.

સદરહુ બ્લોક નં. ૧૧૧ વાળી જમીનને ડ્રા. ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૮(ગોડાદરા–ડીંડોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૯ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૦૦ ચો.મી. થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો હસમુખભાઈ ડાહયાભાઈ પટેલ જાતે પોતે તથા એકત્ર કુટુંબના વહીવટ કર્તા તરીકે અને સનીભાઈ હસમુખભાઈ તથા શિવભાઈ હસમુખભાઈના પાવરદાર તરીકે તથા દક્ષાબેન હસમુખભાઈ એ સદર બ્લોક નં. ૧૧૧ વાળી જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૮૬૧૫ ચો.મી. વાળી જમીન અને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૯ વાળી જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૨૧૦૦ ચો.મી. જમીન અમો બીજા પક્ષના પાને કે કિશોરભાઈ ભીખાભાઈ ધાવડાને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૩ થી તા.૦૪/૦૧/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ

For Esskaay Corporation

Partners

દાખલ થયેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૫૩૮ થી તા. ૦૫/૦૫/૧૯૪૫ ના રોજથી થયેલ.

સદરહુ જમીન આઈ એંગા તે મકનાભાઈ કાળાભાઈની વિધવાએ દયાળજી વસનજી, જીવણજી વસનજી અને ડાહ્યાભાઈ વસનજીને તા. ૮/૫/૧૯૫૨ ના રોજ વેચાણથી આપેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૯૬ થી તા. ૦૫/૦૭/૧૯૫૯ ના રોજથી થયેલ.

સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી ડાહ્યાભાઈ વસનજીભાઈ તા. ૦૧/૦૩/૧૯૭૩ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમના વારસદારો નામે દિવાળીબેન ડાહ્યાભાઈ, રમેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ, સરલાબેન ડાહ્યાભાઈ તથા હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ ચાલી આવેલ હતા. તે પૈકી દિવાળીબેન ડાહ્યાભાઈ, રમેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ અને સરલાબેન ડાહ્યાભાઈનાઓએ આપેલ પોત.ના સંમતિ દર્શક જવાબ અને લેખિત સંમતિથી મર્હુમના હિસ્સાની જમીન હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈના નામે એકત્ર કુટુંબના વહીવટ કર્તા તરીકે દાખલ થયેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૩૯૨૨ થી થયેલ અને જે નોંધ પાછળથી પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીન તથા અન્ય જમીનોના કામે કૌટુંબિક વહેંચણ કરવામાં આવેલ અને જે મુજબ સર્વે નં. ૩૧ અને ૩૨ વાળી જમીન નરેશભાઈ દયાળજીભાઈ, કાંતિલાલ દયાળજીભાઈ અને હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈના હિસ્સે ચાલી આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૩૯૯૪ થી તા. ૧૯/૦૬/૧૯૮૧ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૩૧/૧૨/૧૯૮૧ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ મોજે : ડીંડોલી ગામે એકત્રી કરણની યોજના લાગુ પડતા સર્વે નં. ૩૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૩૧૪૬૪ ચો.મી. અને સર્વે નં. ૩૨ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૫૭૬૭ ચો.મી. વાળી આવેલ તે બંને જમીનોનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૩૭૨૩૧ ચો.મી. વાળી આવેલ તે બંને જમીનોને એકત્રીકરણ મુજબ એકત્ર કરી બ્લોક નં. ૧૧૧ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૫૧૬૬ થી તા. ૧૩/૦૧/૧૯૮૪ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ પાછળથી પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી કાંતિલાલ દયાળજીભાઈ તા. ૩૦/૦૬/૧૯૮૯ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમના હિસ્સાની જમીન વારસાઈ હક્કે ગામ દફતરે સુશીલાબેન કાંતિલાલ પોતે તથા સગીર મનીષકુમાર કાંતિલાલ અને સગીર રેશ્માબેન કાંતિલાલના વાલી તરીકેના નામો દાખલ થયેલ, જે અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૫૭૬૧ થી તા. ૦૧/૦૧/૧૯૯૪ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૨૪/૦૩/૧૯૯૪ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈએ તેમના હિસ્સાની જમીનમાં તેમના વારસદારો નામે સનીભાઈ હસમુખભાઈ, રત્નાબેન હસમુખભાઈ પોતે તથા સગીર શિવ

ગામના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૨૭૧૦ થી તા. ૧૦/૨/૨૦૧૭ ના રોજથી થયેલ. જે નોંધ તા. ૩૧/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ : ડીંડોલીના સર્વે નં. ૩૧, ૩૨ કે જેનો બ્લોક નં. ૧૧૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : હે. ૩-૦૨-૩૧ આરે/ચો.મી. છે અને જેને ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં. ૭૮(ગોડાદરા-ડીંડોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૮ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૨૪૨૦૦-૦૦ ચો.મી. (પુર્વ દિશા તરફનો ભાગ) સબ પ્લોટ નં.૨ ક્ષે.૧૨૧૦૦ ચો.મી. પૈકી ૧૧૭૧૭.૪૮ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૩૮૨.૫૨ ચો.મી. જમીન વાણિજ્યના હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ મુજબ બીન ખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી સુરત દ્વારા તેઓના હુકમ નં.એ / બખપ / એસ.આર.૪૪ /૨૦૧૮ RD No.296092 /વશી. ૧૪૨૯ થી ૧૪૩૪/૧૮, તા.૧/૫/૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા તેમના હુકમ નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. ૩૧ તા. ૨૧/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ સબ ડિવીઝનના પ્લાન મંજુર કરી સદર જમીનને સબ પ્લોટ નં. ૨ ક્ષેત્ર. ૧૨૧૦૦ આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધકામ માટે સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા બાંધકામ પરવાનગી તા............. ના રોજ .... થી આપવામાં આવેલ છે.

આ રીતે **"M/s. ESSKAAY CORPORATION એક ભાગીદારી પેઢી"** નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ પુરેપુરી જમીન વેચાણ રાખી સદરહું જમીન ઉપર **"M/s. ESSKAAY CORPORATION એક ભાગીદારી પેઢી"** નામની ભાગીદારી પેઢીએ બાંધકામ અંગેની કાર્યવાહી કરે છે. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"શ્રી ક્રિષ્ના હેરીટેજ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાની બાંધકામ પરવાનગી તા............. ના રોજ .... થી આપવામાં આવેલ છે. તથા મંજુર યોજના અંગે રહેણાંકના હેતુ માટે મે. કલેક્ટર સાહેબ, સુરતનાઓએ તેમના હુકમ

For Esskaay Corporation

Partners

ક્રમાંક: એ / બ/૫૫ / એસ.આર.૪૪ /૨૦૧૮ ID No.296092 /વશી. ૧૪૨૬ થી ૧૪૩૪/૧૮, તા.૧/૫/૨૦૧૮ થી હુકમ કરી, સદરહુ જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા માં આવેલ છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ધ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે થી નોંધણી કરાવેલ છે. રેરા નોંધણી સર્ટીફિકેટ નંબર: .... થી તા............. છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ શ્રી રમણ ટી. પટેલ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી સુરેશ એન. પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/કરવામાં આવશે તેની માલીકી બાબતે હક્ક ઉલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ કરનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ તથા પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટી ને આજરોજ "શ્રી રિધ્ધિ હેરીટેઝ" બિલ્ડીંગમાં નીચે જણાવેલ મિલકત અરજી કરેલ છે.

(૬) એલોટી **"શ્રી શ્રિયા હેરીટેજ"** નામની સ્કીમમાં, નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ ફલેટ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ ના વપરાશ ના હકકો સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાફટ વિગેરે ... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાર્દશનો સમાવેશ નહી થાય.

(૭) પક્ષકારો અરસ – પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક –બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"૬" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા –૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ – પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતો ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"૬" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ "૨" માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ એ પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય નિભાવખર્ચ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બિલ્ડીંગ કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચ સમાવેશ થશે.

For Esskaay Corporation

Partners

<u>પરંતુ અલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે. અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો અલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.</u>

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી જેના .... ચો.ફુટ ની રૂા.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

<u>એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુલોગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં હિસ્સા તરીકે :-</u>

(૧) કુલ જમીન : ચો.મી.
(૨) કવર્ડ જમીન : ચો.મી.
(૩) ખુલ્લી જમીન : ચો.મી.
(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ : ચો.મી.
(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ : ચો.મી.
(૬) કાર્પેટ એરીયા : ચો.મી.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વધતો જતો જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવેલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આકરારે સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રૂા............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

<u>:: પેમેન્ટની વિગત ::</u>

અનુ.નં.	બેંકની વિગત	ચેક નંબર તારીખ	રકમ
૧			
કુલ			

આમ ઉપર જણાવેલ રકમ એડવાન્સ તથા કુલ અવેજ રકમ રૂા........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

<u>MODE OF PAYMENT :-</u>

<u>ચુકવણી ની પધ્ધતી :-</u>

કરારની શરતને આધિન રહીને તથા પ્રમોટર આયોજનની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા (અથવા લાગુ પડે તે મુજબ) **"શ્રી ક્રિષ્ણા હેરીટેજ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.
પરંતુ, એલોટી ચુકવવા પાત્ર ચુકવણીમાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)–(બ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.. જે પ્રમોટરને આયોજન સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના આયોજન સંબંધિત કરવેરા તે એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જાહેર વસ્તુ (ફ્લોરીંગ, ફીટીંગ્સ, સેનેટરી વિગેરે) આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સ વાજબી ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માન્ય પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. શીડ્યુલ–"૨"

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુડા અથવા સુરત મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી રજુઆત કરવામાં આવે છે. તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

For Eshkay Corporation

Partners

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/ બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, અને પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક ને અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડીના કાયદા હેઠળ/ કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સમ્યક માટે તથા એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે, એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાઅધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMEGT

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા /સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(3) TIME IS ESSENCE સમયએ અગત્યનુ સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવ પાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ પેરા નં.(૧.૪) (૬) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર રોક થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એસ.આર. (એફ.એસ. આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે – આઉટ પ્લાન વિગેરે.. નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) SCHEDUALE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT:-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.............. ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદ્દતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે

પરંતુ લડાઈ, અકસ્માત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે તેના સમયગાળામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

For Esslany Corporation

Partners

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ – મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ –(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી દેવાશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીને મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામાં, એલોટીની તરફેણના એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજબી જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવ્યા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી થાય છે કે તથા કબુલ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા જોખમોથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **CANCELLATION BY ALLOTTE :**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કબૂલ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ – પિસ્તાળીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)**

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી –૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટ. – ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાનાં. ૧૫ – પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીનો ચાર્જ થયેથી પ્રમોટરની તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને સોસાયટી દ્વારા નક્કી દર મુજબ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE :-**

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી શકશે.

(૦૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES THE PREOMOTER :**

For Esskaay Corporation

Partners

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>

પ્રમોટરે આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ માલિકી અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુયોગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (**ENCUMBRANCE**) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલમાં છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુકી કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ટાઈટલ તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશન સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, ફી/લવાજમ (ચાર્જ) ટેકસ, તથા અન્ય અન્ય રકમ જેવી, ભાડુ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે,, જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ મુજબ, જાહેરાત (સદર

મિલકત સંપાદન અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યગ્રહ્ણ કરે તે કરાર કરે છે કે,

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખ પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન, વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો **(PARTITIONS)**, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓને **(APPURTENANCES)** સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે **(TEKANTABLE)** તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમા રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનની ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી આપી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ **(FACADE)** ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે,

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

For Esskaay Corporation

Partners

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ.) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કર/વેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ નાખવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) CONVEYANCE OF THE SOLD APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે **(CONVEYANCE)** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક હિતો ના, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, નોટીસ માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ **(CONVEYANCE DEED)** કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની બાબતની પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ -૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા નાખવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECT LIABILITY :-

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર અધિકમાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની

ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જાળવણીમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંઈક આધાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-
સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:-
સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગ જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-
બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

"શ્રી ક્રિષ્ણા હેરીટેઝ" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ફ્લોરનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા મશિન, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APATMENT :-
એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

For Esskaay Corporation

Partners

(એ) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વપરાશ કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/ દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા રાખવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રમાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.
ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. નાં પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે અરૂ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આએલોટમેન્ટનો કરાર કરેછે. એલોટી બાહેંધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PRMOTER SHELL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદેલ. કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APRTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE

સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુનઃ-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટરને માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જે એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT

સંપુર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ [Supersede] થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND

સુધારા કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUENT ALLOTEES

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ રીતે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ થતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ

For Esskay Corporation

Partners

અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :-

જયાં-જયાં કરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE:

વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PALCE OF EXECUTION

સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર-પરસ્પર સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :- એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES:-/ સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેશ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ મળી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :-
M/s. ESSKAAY CORPORATION,
A Partnership firm
રજી. કે :- ૩૦૫- ૩૦૬, જયસાગર કોમ્પલેક્ષ, સબ જેલની પાછળ, ખટોદરા, રીંગ રોડ, સુરત.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) JOINT ALLOTIES:-/સંયુક્ત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને નોંધી આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) DIAPUTE RESOLUTION:- / વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :- / શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદા ને અનુસારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ -"૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ ઉધનાના, મોજે ગામ : ડીંડોલીના સર્વે નં. ૩૧, ૩૨ કે જેનો બ્લોક નં. ૧૧૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : હે. ૩-૭૨-૩૧ આરે/ચો.મી. છે તે જમીન કે

For Esskaay Corporation

Partners

જેને ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૯ (ગોડાદરા-ડીંડોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૯ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૨૪૪૦૦-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે જમીન પૈકી (પૂર્વ દિશા તરફનો ભાગ) સબ પ્લોટ નં.૨ મે.૧૨૨૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બનાવેલ સ્કીમ કે "શ્રી ક્રિષ્ણા હેરીટેઝ" ના નામે ઓળખાય તેમાં આવેલ જુદા જુદા બીલ્ડીગો પૈકી બીલ્ડીગ નં.......... ના .... માળે આવેલ ફલેટ નં......... આપવામાં આવેલ છે. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયામાં ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની . ... ચો.મી જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત."

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં:- મંજુર પ્લાન મુજબ, ફર્સ્ટ ફલોરમાં :- મંજુર પ્લાન મુજબ
સેકન્ડ ફલોરમાં :- મંજુર પ્લાન મુજબ, થિર્ડ ફલોરમાં :- મંજુર પ્લાન મુજબ

સદરહું આખી સ્કીમની ચતુર્દસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૦૨, દક્ષિણે : ૧૮.૦૦ મીટરનો રસ્તો.
પુર્વે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૦૬, પશ્ચિમે : ફા.પ્લોટ નં.૯૯ પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની જમીન.

-: પરિશિષ્ટ – "૨" (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-"૧" માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ "શ્રી ક્રિષ્ણા હેરીટેઝ" નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેથી બીલ્ડીંગ નં......... ના .... માળે આવેલ ફલેટ નં......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. જેની ચતુર્દસીમા નિચે મુજબ છે.

ચતુર્દસીમા

ઉત્તરે :- મંજુર પ્લાન મુજબ, દક્ષીણે :- મંજુર પ્લાન મુજબ
પુર્વે :- મંજુર પ્લાન મુજબ પશ્ચિમ – મંજુર પ્લાન મુજબ

એટલી વિગત નો આ કરારનામા આપણે સ્વીકારી ને વાંચી, વંચાવી, તન મન ની શુધ્ધ અવસ્થામાં કોઈના કોઈ પણ જાત ના દાબ દબાણ વગર કરેલ છે.જે આપણ ને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, સબંધી વિગેરે તમામ ને કબુલ, મંજુર, માન્ય તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
આજે...માસ તારીખ...સ્થાન

બીજા પક્ષના:-
M/s. ESSKAAY CORPORATION.
A Partnership firm
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો
(૧) :. આનંદ કોટેક્ષ પ્રા.લી.
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડિરેક્ટર શ્રી આનંદ ભક્તિ

(૨) શ્રી લીલારામ રામપ્રકાશ શર્મા

_______________________ _______________________

For Esskaay Corporation

Partners

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (એ) મુજબ કરજીયાત ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ લગાવી દસ્તાવેજ સાથે રજુ કરવાની પાર્ટી.

પહેલા પક્ષના (એલોટી) :–

સહી

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

બીજા પક્ષના(પ્રમોટર) :–
M/s. ESSKAAY CORPORATION,
A Partnership firm
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો
(૧) મે. આનંદ હોટેલ પ્રા.લી.
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડિરેક્ટર શ્રી આનંદ ભટ્ટ

સહી

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

(૨) શ્રી તોલારામ રામપ્રકાશ શર્મા

સહી

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન