વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

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

RERA REGI. NO : ....

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :–

મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી,

ઠેકાણુ – ટાઉન સ્કવેર, સર્વે નં. ૨/૧–અ, ગણદેવી કોર્ટની બાજુમાં, ગણદેવી ચાર રસ્તા, તા.ગણદેવી, .નવસારી – ૩૯૬ ૩૬૦ના (ભાગીદારી પેઢીનો પાન નં. AASFP1661N **) ના અધિકૃત ભાગીદાર**

વિનોદભાઈ ડાયાભાઈ મોરડીયા

ઉ.આ.વ.– ૩૯, ધંધો – વેપાર, જ્ઞાતિ – હિન્દુ લેઉઆ પટેલ

રહેવાસી – ૨૦૧–૨૦૨, ક્રિષ્નાનગર સોસાયટી, શાકમાર્કેટ ન ક, સિંગણપોર રોડ, સુરત – ૩૯૫ ૦૦૪. મો. નં. 9825711622

અથવા

જૈમીન બાબુભાઈ અંકોલીયા

ઉ.આ.વ.– ૩૩, ધંધો – વેપાર, જ્ઞાતિ – હિન્દુ લેઉઆ પટેલ

રહેવાસી – બી/૨, નોર્થ વ્યુ સોસાયટી, સેન્ટ ઝેવિયર્સ કોલેજ રોડની ન ક, નવરંગપુરા, અમદાવાદ – ૩૮૦ ૦૦૯. મો. નં. 99251 63103

અથવા

લક્ષ્મણભાઈ ઓધવ ભાઈ મૈયાણી

ઉ.આ.વ.– ૫૪, ધંધો – વેપાર, જ્ઞાતિ – હિન્દુ લેઉઆ પટેલ

રહેવાસી – ૯૦૧, પેલેડીયમ–એ, સર્વે નં. ૫૨૦૩/૧, જાગીરીની વાડી, કતારગામ, પ્લોટ નં. ૬૮, પીપી–૫૦, સુરત – ૩૯૫ ૦૦૪.

મો. નં. 99784 95136

અથવા

નિરવ રમેશભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ.– ૩૮, ધંધો – વેપાર,   જ્ઞાતિ – હિન્દુ લેઉઆ પટેલ

રહેવાસી – ગાયત્રી, એલ.ડી. હાઈસ્કુલ સામે, સ્ટેશન રોડ, સચીન, સુરત – ૩૯૪ ૨૩૦.

મો. નં. 9879606601

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રમોટર અથવા વિકાસકર્તા અથવા વેચનાર અથવા બિલ્ડર્સ અથવા અમો તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ ૈભ્શઉચ્ભ((ઃદ્દદ્બ૯માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સર્બફીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવશે થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી લેનાર</u> :–

................................., ઉ.આ.વ.–......., ધંધો – ......,

જ્ઞાતિ – ....   પાન નં. ૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦

આધાર કાર્ડ નં. ૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષના અથવા એલોટી અથવા ખરીદનાર અથવા તમો તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ {expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સર્બફીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવશે થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

મજકુર ગુજરાત રાજયના નવસારી લ્લાના ગણદેવી તાલુકાના મોજે – ગણદેવીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨/૧–અ, વાળી સુમારે ૦૦ હેકટર – ૪૯ આરે – ૧૪ ચો.મી. યાને ૪૯૧૪ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનમાં "ટાઉન સ્કવેર" બીલ્ડીંગના ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. .... થી નોંધવામા આવેલ મિલકત, અમો લખી આપનારે તમો

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાના નકકી કરેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવામાં આવેલ છે. મજકુર તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ તથા નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ મિલકતને હવે પછીના આ વેચાણ કરારના દસ્તાવેજમાં "મજકુર મિલકત" અને/અગર "મજકુર વેચાણ આપવાનું નકકી મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે 'પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) સદરહું મિલકતનો ઈતિહાસ એવો છે કે,

સદર મિલકત યાને "ટાઉન સ્કવેર"વાળું મકાન જે જમીન ઉપર આવેલ છે તેના માલીક દિનશા રતન કાત્રક ચાલી આવેલા. મજકુર માલીકનું તા.૯/૧૧/૬૬ ના રોજ અવસાન થયેલું. તેમના તા.૨૬/૦૪/૫૭ માં વીલ રૂએ તેમના દીકરા જહાંગીર દિનશા કાત્રક સદર મિલકતના માલીક બનેલા. જે અંગે રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૮૧૪ તા.૭/૦૨/૬૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને સર્કલ ઓફીસર, બીલીમોરાએ તા.૧૩/૦૩/૬૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલી.

સદરહું સર્વે નં. ૨ પૈકી વાળી જમીન પૈકી ૨૭૧૦ ચો.મી. જમીન મે. લ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ, વલસાડના હુકમ નં. ડી.પી./એન.એ./૨ .૨૧૦/૭૧–૭૨ તા.૧૩/૦૬/૭૨ થી બીનખેતીની કરવામાં આવેલી. જે અંગે ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૧૦૧૮ તા.૨૧/૦૯/૭૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

સદર સર્વે નં. ૨ પૈકી ૨૭૧૦ ચો.મી. જમીન તેના માલીક જહાંગીર દિનશા કાત્રકે ૨ . વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૩૬ તા.૧૮/૦૮/૯૯ થી "જૂનો નં. ૧૨૩૦/૯૪) થી શ્રી રામવિજય સો મીલના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જયંતિલાલ કરમશીભાઈ પટેલને વેચાણ કરેલી. જે અંગે ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૪૪૮૬ તા.૨૬/૦૯/૯૫ ના રોજ પડેલ.

સદર વેચાણ આપેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૨/પૈકી વાળી ૨૭૧૦ ચો.મી. જમીનને રેવન્યુ સર્વે નં. ૨/પૈકી ૨ આપવામાં આવેલ.

સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકત સીવાય બાકી રહેતી ૫૩૮૪ ચો.મી. જમીનના માલીક જહાંગીર દિનશા કાત્રક ચાલુ રહેલા. સદર મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડમાં બીજા હકકમાં ફીરોઝબાઈ તે દિનશાહ રતન કાત્રકનો જમીનમાં આવેલ બંગલામાં રહેવા તથા બંગલાનું રાચરચીલુ વાપરવાનો હકક ચાલી આવેલ. મજકુર ફીરોઝબાઈ દિનશાહ કાત્રકનું તા.૩/૦૯/૭૭ ના રોજ અવસાન થતાં રેવન્યુ રેકર્ડના બીજા હકકમાં ચાલી

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

આવેલ વિગત ફેરફાર નોંધ નં. ૫૪૭૧ તા.૭/૦૧/૨૦૧૧ થી દૂર કરવામાં આવેલ. જે જહાંગીર દિનશા કાત્રકના નામે ચાલી આવેલ.

સર્વે નં. ૨/પૈકી ૧ તથા સર્વે નં. ૨/પૈકી ૨ ની માપણી ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડર્સ રેકર્ડ દ્વારા કરવામાં આવેલ. તે મુજબ સર્વે નં. ૨/૧ વાળી ૫૩૮૪ ચો.મી. જમીન જહાંગીર દિનશા કાત્રકના નામે તથા સર્વે નં. ૨/પૈકી ૨ વાળી ૨૭૧૦ ચો.મી. જમીન શ્રી રામવિજય સો મીલના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જયંતિભાઈ કરમશીભાઈ પટેલના નામે કે.જે.પી.દુરસ્તીથી કરવામાં આવેલ. તે અંગે ફેરફાર નોંધ નં. ૫૪૭૬ તા.૧૫/૦૧/૧૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

જહાંગીર દિનશા કાત્રકએ તેની માલીકીની સર્વે નં. ૨/પૈકી ૧ ક્ષેત્રફળ ૫૩૮૪ વાળી જમીન ૨ . વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૧૦૪/૨૦૧૧ તા.૨૧/૦૬/૧૧ થી ૧) કિશોરભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ, ૨) રમણભાઈ છીબાભાઈ પટેલ, ૩) રણછોડભાઈ ભંગીયાભાઈ પટેલને વેચાણ કરેલી. જે અંગે ફેરફાર નોંધ નં. ૫૫૧૩ તા.૬/૦૭/૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

સર્વે નં. ૨/પૈકી ૨ વાળી ૨૭૧૦ ચો.મી. જમીનના માલીક શ્રી રામવિજય સો મીલના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જયંતિભાઈ કરમીશભાઈ પટેલએ સદરહું મિલકત ૧) કિશોરભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ, ૨) રમણભાઈ છીબાભાઈ પટેલ, ૩) રણછોડભાઈ ભંગીયાભાઈ પટેલને ૨ . વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૫૪/૨૦૧૧ તા.૧૯/૦૯/૧૧ થી વેચાણ કરેલ. જે અંગે ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૫૫૩૩ તા.૨૪/૦૯/૧૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

સર્વે નં. ૨/પૈકી ૧ ક્ષેત્રફળ ૫૩૮૪ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨/પૈકી ૨ ક્ષેત્રફળ ૨૭૧૦ ચો.મી. જમીનનો મામલતદારશ્રી, ગણદેવીના હુકમ નં. એલ.એન.ડી./એકત્ર/વશી/૨૫૪૪/૨ .નં.૧૩/૨૦૧૨ તા.૨૭/૦૭/૧૨ થી એકત્ર કરવામાં આવેલ. જેથી નવો એકત્ર નં. ૨/૧ ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪ ચો.મી., આકાર રૂા.૮.૫૫ પૈસાનો બનેલ. જે અંગે ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૫૬૧૪ તા.૨૫/૦૮/૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

સર્વે નં. ૨/૧ વાળી જમીન તેના માલીકો ૧) કિશોરભાઈ ઠાકોરભાઈ પટેલ, ૨) રમણભાઈ છીબાભાઈ પટેલ, ૩) રણછોડભાઈ ભંગીયાભાઈ પટેલનાઓએ ૨ . વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૨૮૭ તા.૧૭/૧૦/૧૩ થી ૧) કિરણકુમાર હરીશચંદ્ર પટેલ, ૨) ભરતભાઈ રમણભાઈ પટેલ, ૩) હિતેશભાઈ

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

નરોતમભાઈ પટેલ, ૪) કૃષ્ણકાંત સુરેશભાઈ પટેલ, ૫) નયન ચંપકભાઈ દેસાઈનાને વેચાણ આપેલી. જે અંગે ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૫૮૯૪ તા.૨૦/૧૧/૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

સર્વે નં. ૨/૧ વાળી કુલ ૮૦૯૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૪૯૧૪ ચો.મી. જમીન વાણિજયના (દુકાન/ઓફીસ તથા મલ્ટીપ્લેક્ષ સીનેમા) ના હેતુસર રીવાઈઝ બીનખેતીની નાયબ કલેકટરશ્રી, ચીખલીના હુકમ નં. જમન/એલએનએ/૨ .નં.૦૧/૧૫વશી.૧૩૦૮/૧૫ તા.૧૫/૧૦/૧૫ થી કરવામાં આવેલ. જે અંગ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૬૧૨૫ તા.૨/૧૧/૨૦૧૫ થી પાડવામાં આવેલ છે.

મે.નાયબ કલેકટરશ્રી, ચીખલીના ઉપર જણાવેલા રીવાઈઝ એન.એ.ના હુકમ અનુસાર મે.ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડએ સર્વે નં. ૨/૧ વાળી જમીનની કે.જે.પી. દુરસ્તીકરેલ. સર્વે નં. ૨/૧–અ ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૪ ચો.મી. આપવામાં આવેલ છે.

સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી ૪૯૧૪ ચો.મી. જમીન ઉપર વાણિજયક હેતુવાળું (દુકાન/ઓફીસ તથા મલ્ટીપેલેક્ષ સીનેમા) બહુમાળી મકાન બાંધકામની પરવાનગી ગણદેવી નગરપાલીકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૨/૧૧/૨૦૧૫–૧૬ તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૫ તથા ગણદેવી નગરપાલીકા ટાઉન પ્લાનીંગ સમિતિ ઠરાવ નં. ૨/૧૧/૨૦૧૫–૧૬ તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૫ થી આપેલ છે. જે બાંધકામની પરવાનગી મુજબ બાંધકામ કરવાના હકકો સહિત સર્વે નં. ૨/૧– અ વાળી બીનખેતીની જમીન છે.

સર્વે નં. ૨/૧– અ ના સહમાલીક હિતેશભાઈ નરોતમભાઈ પટેલનું તા.૧૭/૦૧/૧૬ ના રોજ અવસાન થયેલ છે. તેમના સીધી લીટીના વારસો ૧) કામીનીબેન હિતેશભાઈ પટેલની વિધવા, ૨) ડવીનાકુમારી હિતેશભાઈ પટેલ, ૩) ક્રિષ્ના હિતેશભાઈ પટેલ, ૪) શિવેન હિતેશભાઈ પટેલના નામો ફેરફાર નોંધ નં. ૬૧૫૨ તા.૧૩/૦૫/૧૬ રૂએ દાખલ થયેલ છે.

સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી બીનખેતીની જમીનની દક્ષિણ હદ ઉપર એન.એ.ના મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ પશ્ચિમથી પુર્વ લંબાઈનો ૭.૫ મીટર પહોળાઈનો અને ૭૯.૧૮ મીટર લંબાઈનો જે રસ્તો છે, તે રસ્તો સીવીલ કોર્ટથી બસ સ્ટેન્ડ તરફ જતા જાહેર રસ્તાથી સર્વે નં. ૨/૧–બ વાળી જમીનને જોડે છે. તદઉપરાંત સર્વે નં. ૨/૧–અ ની ઉત્તર હદ ઉપર પશ્ચિમથી પુર્વ લંબાઈનો ૭.૫ મીટર પહોળાઈનો અને ૭૧.૭૫ મીટર લંબાઈનો રસ્તો પણ સીવીલ કોર્ટથી બસ સ્ટેન્ડ તરફ જતા જાહેર રસ્તાથી સર્વે નં. ૨/૧–બ વાળી જમીનને જોડે છે. તે બંને રસ્તાનો ઉપયોગ કરવાનો હકક સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળા માલીકોને છે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

તદઉપરાંત, સદર રસ્તાનો ઉપયોગ કરવાનો સર્વે નં. ૨/૧–બ વાળી મિલકતના માલીકોને હકક અધિકાર આપવામાં આવેલ છે. તે અંગે કાયદેસરનો ૨ સ્ટર લેખ ૨ સ્ટ્રેશન નં. ૧૪૯૪ તા.૧૪/૦૯/૨૦૨૦ થી કરેલ છે અને તે અંગે રેવન્યુ સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી જમીનના રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૬૫૯૪ તા.૨૩/૦૯/૨૦૨૦ ની બીજા હકકમાં પાડવામાં આવેલી છે. તે રસ્તાઓ મારફતે સર્વે નં. ૨/૧–બ વાળા માલીકો તથા તેમના માણસો તથા તેમના વંશવાલી, વારસો તથા સકસેસરો અને એસાઈનીઓ જાતે પોતે આવવા જવા તથા માણસો, વાહનો, ટ્રક–ટ્રેકટર, ટેમ્પો વિગેરે વાહનો લાવવા લઈ જવાનો હકક છે. તેમાં તમારે અટકાયત કરવાની નથી. વધુમાં, સદર રસ્તાઓ મારફતે સર્વે નં. ૨/૧–બ વાળી મિલકતના માલીકો તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો અને એસાઈનીએ ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસલાઈન, ટેલીફોન લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપલાઈન વિગેરે લઈ જવા હકકદાર છે. તેમાં તમારે હરકત, અવરોધ, અટકાયત કરવાની નથી.

ત્યારબાદ મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારોએ ૨ સ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૨૮ તા.૧૨/૦૭/૨૦૧૬ થી સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી મિલકત ખરીદ કરેલ. તે અંગે નોંધ નં. ૬૧૭૩ તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ પડેલ છે. જેથી રેવન્યુ સર્વે દફતરે પણ સદરહું મિલકત મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારો (૧) ભીખુભાઈ વાઘ ભાઈ પાદરીયા, (૨) જૈમીન બાબુભાઈ અંકોલીયા , (૩) લક્ષ્મણભાઈ ઓધવ ભાઈ મૈયાણી, (૪) નિરવ રમેશભાઈ પટેલ, (૫) સંજયભાઈ ઠાકોરભાઈ નાયક, (૬) વિનોદભાઈ ડાયાભાઈ મોરડીયાની માલીકી તરીકે ચાલી આવેલ છે.

ત્યારબાદ મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સની નામની ભાગીદારીના ભાગીદારો પૈકી ભીખુભાઈ વાઘ ભાઈ પાદરીયાએ તેમનો હીસ્સો જૈમિન બાબુભાઈ અંકોલીયા અને લક્ષ્મણભાઈ ઓધવ ભાઈ મૈયાણીની તરફેણમાં જતો કરતા તે અંગે પાર્ટનરશીપ રીટાયર્ડમેન્ટ ડીડ કરવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ બાકી રહેલ પાર્ટનરો વચ્ચે પાર્ટનરશીપ ડીડ થયેલ. તેની નોંધ ૨ સ્ટ્રાર ઓફ ફર્મસ વલસાડ રેન્જ–૮ ના દફતરે કરવામાં આવેલ. તે અંગે જરૂરી ફેરફાર નોંધ સ્ટેમ્પ ડયુટીની વસુલાત કરાવી ફેરફાર નોંધ નં. ૬૩૦૬ થી તા.૩૧/૦૧/૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને ભીખુભાઈ વાઘ ભાઈ પાદરીયાનું નામ રેવન્યુ દફતરે કમી કરવામાં આવેલ.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

ત્યારબાદ મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર સંજયકુમાર ઠાકોરભાઈ નાયકના ઓએ તેમનો સદર પેઢી તથા તેની મિલકતમાંનો હિસ્સો અન્ય ભાગીદાર નિરવ રમેશભાઈ પટેલની તરફેણમાં જતો કરેલો. તે અંગે ર સ્ટર લેખ નં. ૨૨૫૪ તા. ૦૧/૧૧/૧૮ થી ગણદેવી સબ ર સ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધવામા આવેલ અને ફેરફાર નોંધ નં. ૬૩૭૬ તા. ૧૫/૧૧/૧૮ થી સંજયકુમાર ઠાકોરભાઈ નાયકનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને હાલે સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી જમીન રેવન્યુ દફતરે મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સની ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારો ૧) જૈમીન બાબુભાઈ અંકોલીયા ૨) લક્ષ્મણભાઈ ઓધવ ભાઈ મૈયાણી ૩) નિરવ રમેશભાઈ પટેલ ૪) વિનોદભાઈ ડાયાભાઈ મોરડીયાના નામે ચાલી આવેલા છે. સદર ચારે ભાગીદારો પૈકી કોઈ પણ એક ભાગીદાર ભાગીદારી પેઢી તર્ફે ને વતી કરારો તથા દસ્તાવેજો કરવા હકકદાર છે.

મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સની ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારોએ સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી જમીન ઉપર બહુમાળી મકાન નામે "ટાઉન સ્કવેર" નું નિર્માણ કરેલ છે. તે મકાન પૈકી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં મંજુર પ્લાન મુજબ ઈમારતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "ટાઉન સ્કવેર" નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટે રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની ફેરવી આપવા માંગણી કરતા મે.નવસારી લ્લાના કલેકટર સાહેબ, નવસારીનાઅ તેમનો હુકમ નં. જમન/એલએનએ/૨ .નં.૦૧/૧૫વશી.૧૩૦૮/૧૫ તા.૧૫/૧૦/૧૫ થી સદરહું બ્લોક નં. ૨/૧–અ વાળી સુમારે ૪૯૧૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા હુકમ કરેલ છે.

સદરહું લ્લો નવસારી, તાલુકો – ગણદેવી, મોજે – ગણદેવીના બ્લોક નં. ૨/૧–અ વાળી સુમારે ૪૯૧૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનવાળી બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન અંગે, બાંધકામના પ્લાનો, ગણદેવી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે મંજુર કરીને બાંધકામ અને વિકાસ પરવાનગી નં. ૦૨/૧૧/૨૦૧૫–૧૬ તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૫ થી આપેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ – ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી ૨ . નં. ...., તા.................... થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ –(૧) માં રજુ છે.

(ચ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ૪૯૧૪ ચો.મી.નું બાંધકામ કરેલ છે. / કરવામાં આવશે. તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (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 સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે. તે સ્થાનિક સત્તા મંડળ/ગણદેવી નગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા બહુમાળી બીલ્ડીંગના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(જ) પ્રમોટર ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બિલ્ડીંગ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ઝ) એલોટીએ "ટાઉન સ્કવેર" ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ મિલકત, જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે ખરીદવા પ્રમોટરનો સંપર્ક કરેલ છે.

(ટ) એલોટીને "ટાઉન સ્કવેર" ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી બિલ્ડીંગમાં ....માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. ....વાળી મિલકત, જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

તે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ દુકાન/ઓફીસનું ચોખ્ખુ વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દીવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે....નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસ, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે મજકુર "ટાઉન સ્કવેર" બિલ્ડીંગ/ઈમારતના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે વેચાણ કરવા તથા એલોટી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયાદની કલમ – ૧૩ 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 બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મિલકતનું વેચાણ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે., જેનું જમીન સહિતની વિગત "પરિશિષ્ટ–૧"માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા "પરિશિષ્ટ–ર" માં મિલકતની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે અને "પરિશિષ્ટ–૩" માં સામાન્ય તથા સહીયારા વિસ્તાર, સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. બહુમાળી બીલ્ડીંગની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

(બહુમાળી બીલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વીજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ઈમારતોમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ તથા અન્ય જોડાણો પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) મજકુર ''ટાઉન સ્કવેર'' ના નામની બિલ્ડીંગ –ઈમારતના ....માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, જેનું વિગતે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે તેની કુલ અવેજની રકમ યાને કિંમત રૂા........................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સમક્ષ સત્તાધિકારી વસુલ કરવા આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ/નાણાં પૈકી રૂા............... અંકે રૂપિયા .... પુરા, અમો પ્રમોટર્સને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે, તેની અમો પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

રકમ (રૂા.માં) વિગત

તેમજ વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ રૂા..................... અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(એ) રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહી) એગ્રીમેન્ટ સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(બી) રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગના પ્લીથ સુધીના બાંધકામ સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(સી) રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી) ફ્લેટના સ્લેબ સુધીના બાંધકામ સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(ડી) રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી) પરિયોજનાની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજાઓ, વિગેરે કામકાજ પુર્ણ સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(ઇ) રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી) પરિયોજનાની સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેસીંગ, લીફટના વીલ, લોબી વિગેરે કામકાજ પુર્ણ સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(એફ) રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પરિયોજનાનુ પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, લીફટ, ટેરેસનું વોટ પ્રુફીગ વિગેરે કામકાજ પુર્ણ સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(જી) રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી) પરિયોજનામા પુર્ણ લીફટ, વોટર પ્લમ્બીંગ, ઇલેકટ્ટીકનું ફીટીંગ તથા પર્યાવરણ અનુરૂપ બાંધકામ પુરૂ તથા વેચાણ કરી શાય તેવી પરીસ્થિતી સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(એચ) બાકીની પુરેપુરી રકમ સદર પરીયોજાનનાં બી.યુ.સી. સર્ટી, એલોટીણે ફાળવેલ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરીએ તથા સેલ ડીડ કરી આપે તે સમયે ચુકવવાના રહેશે.

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટરો દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "પેન્ટાગોન ડેવલપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ગણદેવી મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧—અ	ટાઉન સ્કવેર		

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ .એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો દુકાનની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરીપાડયા બાદ સમક્ષ અધિકારી (ગુડા અથવા ગણદેવી નગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કવરામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થવા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરરી 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 સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) તમામ એલોટીને તેણે ખરીદેલા યુનીય/એકમની સંપુર્ણ માલીકની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ તે સહિત તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભા ત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભા ત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧—અ	ટાઉન સ્કવેર		

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનો કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોશીએશનની/મંડળીની પ્રોમટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અર /ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનો રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અર વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૨) પ્રમોટર, 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 નહીં.

(૩) સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે, પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સ પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મજકુર મિલકતનો તેમજ એલોટીના ટાઉન સ્કેવર કો.ઓપ.સર્વીસ સોસાયટી લિ. ને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે, એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો કોઈ સંજોગમાં વેચાણ આપવામાં આવેલ નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતી હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તથા અન્ય ખર્ચ, ટેક્ષ, વેરા બીજા પક્ષનાએ કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં ર સ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૪) પ્રોજેકટ / ઈમારતનું બાંધકામ :–

CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧—અ	ટાઉન સ્કવેર		

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૫૮૬૨ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયત્રંણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૫૮૬૨ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૬૩૦.૨૫ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટનાં સુચીત બાંધકામઅને વેચાણના આધારે કરેલો સુચીત એફએસઆઇને લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીનાં આધારે સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) મિલકતનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

(૫.૧) પ્રમોટર મજકુર મિલકતનો કબજો રેરાના કાયદાની મર્યાદામાં રહીને સોંપી આપશે.

બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો **તા. ૩૧/૦૧/૨૦૨૪** ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે, બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપર કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ **૪.૧** માં જણાવેલ દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો યુનીટ/એકમ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર, મોડુ કર્યા તારીખથી, કબજો સોંપી આપે, ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % (ટકા) દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % (ટકા) દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

પરંતુ, મજકુર મિલકત જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો વેચનાર મિલકતની ડીલીવરી યાને કબજો સોંપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવવા હકકદાર રહેશે. જે બાબતે ખરીદનારાને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તર–તકરાર નથી અને ભવિષ્યમાં લેશે નહિ તેનો ખરીદનાર સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખીએ છીએ.

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરેના કારણે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, ગણદેવી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરેના કારણે.

૩. વેચનારના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત વ્યકિત દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેને કારણે બાંધકામમાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કોઈપણ ઈન્સ્ટ્રીઝની હડતાલના વિગેરેના કારણે.

૬. ખરીદનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલી ખોટી ફરીયાદ કે દાવા–દુવીના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોના કારણે.

સદરહુ ઉપરોકત કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો ખરીદનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩ (ત્રણ) મહીનાની અંદર મજકુર મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

(૫.૩) પ્રમોટરને ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના ૩ હપ્તા ચુકવવામાં સતત ડીફોલ્ટ થશે, તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મજકુર મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે ર . ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) 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 સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં, આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ, જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય, તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે અને એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરારની હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTTI : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

(૬) એલોટી (મજકુર મિલકત) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	ર/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

(૬.૧) મજકુર મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને, સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ખર્ચ તથા ટેક્ષ ચુકવીને, એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મજકુર મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુર મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મજકુર મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી એલોટીની છે અને રહેશે સહી. તેમજ એલોટી નોટીસ મળ્યાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સ આ વેચાણ કરાર રદ કરી, મજકુર મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

મજકુર "ટાઉન સ્કવેર" નાં નામથી ઓળખાતી ઈમારતના કબજેદાર/માલીકોનું એક એસોસીએશન નામે ટાઉન સ્કેવર કો.ઓપ.સર્વીસ સોસાયટી લિ. ની રચના કરવામાં આવેલી છે. જેનો નોંધણી નં. સા–૧૨૬૬૪ તા.૦૧/૦૯/૨૦૨૦ છે. સદર સર્વીસ સોસાયટીના તમારે ફર યાત સભ્ય થવાનું છે, "ટાઉન સ્કવેર" ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવી, બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી તથા બીલ્ડીંગની ફાયર સેફટી સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવુ તથા તેનુ લાઈસન્સ રીન્યુ કરવુ તથા સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ટાઉન સ્કેવર કો.ઓપ.સર્વીસ સોસાયટી લિ. સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદારનો પગાર, કોમન વપરાશ માટેના ઈલેકટ્રીક ચાર્સ પાણી વિગેરે તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે સોસાયટી સમય સમયે નકકી કરે તે મુજબ તમારે સોસાયટીને ચુકવવાના રહેશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ઈમારતોનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

એલોટીના એસોસીએશને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્રારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.

(૭) REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTTER

(પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી) :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી. તેમજ તમો આ વેચાણ કરારના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવા કોઈ બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ગીરો આપવાનું નકકી કરી નાણાંકીય લોન મેળવો તો તે ધીરાણના તમામ હપ્તા તેમજ અન્ય રકમો ભરવાની જવાબદારી તમોની રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં બેંક લોન તમોને ન મળી શકે તેમજ અન્ય કોઈ રીતે તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ન ચુકવી શકો તો તમો પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકત અંગેના કોઈપણ હકકો પ્રાપ્ત થશે નહિ અને આ સાટાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. તેનો અમો સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખીને છીએ.

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

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ઈમારત સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન/મિલકત, ઈમારતોના ફલેટસ 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 એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

( ) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં મજકુર મિલકત સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે, ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી સભ્યોનાં ખર્ચે પ્રમોટર સંભાળશે.

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સમક્ષ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત મજકુર મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે છે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી રીતે તથા યોગ્ય રહેવાલાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં મજકુર મિલકત રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મજકુર મિલકતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ઈમારતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) મજકુર મિલકતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળ લેશે. તેવા ભંગ માટે એલોટીની જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી શકશે.

(ડી) મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં મજકુર મિલકતને રાખશે. મજકુર મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ, મજકુર મિલકતની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મજકુર મિલકતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરીશકશે નહીં. મજકુર મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારો કે ફેરફારકરી શકશે નહીં તેમજ ઈમારત તથા તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, પાઈપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓન[(Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શક[(Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ઈમારતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા ઈમારતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી અથવા જવાબદારી લે છે કે, તે મજકુર મિલકતનાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્યદ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મજકુર મિલકતના બાહય હીસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હીસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગની દિવાલો અથવા

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧—અ	ટાઉન સ્કવેર		

બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

( ) મકજકુર મિલકતને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતના હીસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ઈમારતનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટરચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હીસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) મજકુર મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મજકુર મિલકતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ઈમારતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હીસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, ર સ્ટ્રેશન ચાર્ સ વિગેરેની આખરી 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 હીસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વેળા ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ – ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટીની સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (ક્ષતિની જવાબદારી) :–

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

બીજા પક્ષકારને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા મજકુર મિલકતમાં કોઈ માળાખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષકાર, પહેલા પક્ષકારના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષકારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષકારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષકારને આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષકારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષકારના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષકારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષકારને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પહેલા પક્ષકારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૦.૧) બિલ્ડીંગને નુકશાન :–

૧. જો એલોટી દ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાન રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા એલોટીના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે એલોટીની મિલકતને કે બીલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં

અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૧૦.૨) આગ :–

૧. જો એલોટી દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળ ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાવવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પ્રમોટર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતાં પહેલા એલોટી પોતે ખરીદેલ મિલકત તથા બીલ્ડીંગ, કોમન સુવિધા, ઈલેકટ્રીક સપ્લાય, લીફટ, અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્ક, અન્ય વાયરીંગ, સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ પ્રમોટર્સને કબજો સ્વીકારતા પહેલા કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો એલોટીને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૧૦.૩) લીફટ :–

એલોટીએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન કંપની વિગરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ એલોટીએ પ્રમોટર્સને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો એલોટીને આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસરમેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટર્સની રહેશે નહી અને આથી પ્રમોટર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન એલોટી અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર્સની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૧) સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે મજકુર મિલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, ટાઉન સ્કેવર કો.ઓપ.સર્વીસ સોસાયટી લિ. દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયા તથા કોમન ફેસીલીટીના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા ટાઉન સ્કેવર કો.ઓપ.સર્વીસ સોસાયટી લિ. દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે ઈમારતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે મજકુર મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) સર્વિસનો વપરાશ :–

મજકુર યોજનામાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વીજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સીવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

(૧૪) મજકુર મિલકત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

મજકુર મિલકતનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (મજકુર મિલકતમાં) વધારા કરી શકાશે નહીં. તેવા ભંગ માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મજકુર મિલકતની કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ મજકુર પ્રોજેકટના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી સાથે મજકુર મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સીવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર એલોટીનો કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને એન્ટરન્સ, રીસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા વિગેરે તેમજ અન્ય કોમન એરીયા, કોમન સુવિધાઓ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર્સની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે એલોટીને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી તેમજ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લઈએ છીએ કે મજકુર મિલકત/ઈમારત સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા

જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

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

(૧૭) સંબંધીત રાજયનાં મજકુર મિલકતનાં ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટી ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ – ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :–

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય, ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી ને રદબાતલ સમજવામાં આવશે

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :–

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ મજકુર મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે રદ થાય છે.

(૨૦) (સુધારો કરવાનો અધિકાર) :–

બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર મજકુર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તેમાં ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે બહુમાળી બીલ્ડીંગ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ 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 યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હીસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મિલકતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

(૨૪) વધારાની ખાત્રી :–

બંને 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 સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસપરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એકસાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–૨ સ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ગણદેવી મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ–૨ સ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે ૨ સ્ટ્ર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બ ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :– આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– આ કરારમાં શરૂઆતમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કીસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે 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 ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ, જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યેલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નીવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા :–

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

3 પરિશિષ્ટ–૧ 3

–::– પ્રોજેકટવાળી જમીનની વિગત –::–

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

ગણદેવી નગરપાલીકા હદ વિસ્તારમાં મોજે – ગણદેવી, તા.ગણદેવી, .નવસારીના બીનખેતી વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીની થયેલી રેવન્યુ ખાતા નં. ૧૨૯૧ રેવન્યુ સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન. જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :– સર્વે નં. ૨/૧–બ વાળી જમીન.

પશ્ચિમે :– સીવીલ કોર્ટથી બસ સ્ટેશન તરફ જતો જાહેર રસ્તો.

ઉત્તરે :– રસ્તો મુકી ગણદેવી સીવીલ કોર્ટ.

દક્ષિણે :– કોળી પટેલ સમાજની વાડી.

3 પરિશિષ્ટ–૨ 3

–::– વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત –::–

નવસારી ડીસ્ટ્રીકટના, સબ–૨ સ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગણદેવી તાલુકાના મોજે – ગણદેવી, તા.ગણદેવી, .નવસારીમાં આવેલ બીનખેતી વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીની થયેલી રેવન્યુ ખાતા નં. ૧૨૯૧ રેવન્યુ સર્વે નં. ૨/૧–અ વાળી ક્ષેત્રફળ ૪૯૧૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "ટાઉન સ્કવેર" નામના બહુમાળી મકાનમાં ________ પર આવેલ દુકાન/ઓફીસ, જેનો નં. ________ છે. જેનો બીલ્ટ અપ એરીયા ________ ચો.મી. છે અને કારપેટ એરીયા ________ચો.મી. છે. જે ઓફીસ/દુકાન તથા "ટાઉન સ્કવેર" વાળા આખા બહુમાળી મકાન તળે આવેલ જમીનમાં ફાળે પડતો ______ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની મિલકત. જે ઓફીસ/દુકાનની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

3 પરિશિષ્ટ–૩ 3

–::– (સહીયારી સુવિધા) –::–

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

ઉપર પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ સઘળી જમીન, કોમન પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની દાદર તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીથ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ યુનીટ/એકમ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ યુનીટ/એકમ હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

"એનેક્ષર–૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે.

"એનેક્ષર–૨"

મજકુર મિલકત અંગે તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.

(૩) દુકાનનાં શટર.

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.

(૫) વિટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ.

(૬) કોમન બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તા વાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૭) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૮) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

(૯) લીફટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત ઈમારતોમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસમાન વાપરવામાં આવશે.

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

આ વેચાણ કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રા ખુશીથી, વ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમ , વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર કરવામાં આવે છે. તે આપણે બંને પક્ષના તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, પ્રતિનિધિઓને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે આપણે બંને પક્ષકારોની સહી સાક્ષી રૂબરૂ કરી આપી છે.

અત્રે.......................................મતુ

મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે અધિકૃત ભાગીદાર

ooooooooooooooooooooooooo

(વિનોદભાઈ ડાહયાભાઈ મોરડીયા)

અથવા

ooooooooooooooooooooooooo

(જૈમિન બાબુભાઈ અંકોલીયા)

અથવા

ooooooooooooooooooooooooo

(લક્ષ્મણભાઈ ઓધવ ભાઈ મૈયાણી)

અથવા

ooooooooooooooooooooooooo

(નિરવ રમેશભાઈ પટેલ)

તત્રે....................................શાખ

oooooooooooooooooooooo

સાક્ષીની સહી

oooooooooooooooooooooo

સાક્ષીની સહી

પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર યાને પ્રમોટર
મેસર્સ પેન્ટાગોન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તર્ફે અધિકૃત ભાગીદાર

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		

વિનોદભાઈ ડાહયાભાઈ મોરડીયા અથવા જૈમિન બાબુભાઈ અંકોલીયા અથવા લક્ષ્મણભાઈ ઓધવ ભાઈ મૈયાણી અથવા નિરવ રમેશભાઈ પટેલ		
ooooooooooooooooooooooo **(....................................)**		
બીજા પક્ષના પક્ષકાર યાને અલાટી		
..		
ooooooooooooooooooooooo **ક...................................)**		

વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો)

શહેરનું નામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	બીલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
ગણદેવી, તા.ગણદેવી	૨/૧–અ	ટાઉન સ્કવેર		