:: વેચાણનો અરસપરસનો કરાર (કબજા વગરનો) ::

આજરોજ તારીખ :   ના અંગ્રેજી દિને નીચેની વિગતનો વેચાણનો અરસપરસનો કરાર કરનારા પક્ષકારો :–

<u>પહેલા પક્ષના:</u>

મેસર્સ ક્રિષ્ણા ડેવેલોપેર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી, જે સને–૧૯૩૨ નાં ભારતીય ભાગીદારી ધારા અન્વયે રચાયેલી પેઢી છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ સર્વે નં. ૧૪૪, હરિક્રિષ્ણા કોમ્પલેક્ષ, બાયપાસ ચોકડી, ટીંબાવાડી, જુનાગઢ, તા. જુનાગઢ , જી. જુનાગઢ ના મધ્યે આવેલ છે તે તરફેનાં ભાગીદારો :

(૧) દેવાનંદભાઈ લખાભાઇ યાદવ,

રહે. જુનાગઢ.

(૨) પ્રકાશભાઈ સાવદસભાઇ ભલાની,

રહે. જુનાગઢ.

પાના નં....૨.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :- સાટાખત, ગામનું નામ :- અબ્રામા , સર્વે નં. :- ૨૭/૧ , ૨૭/૨ , " સેતુ હાઈટસ " , એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/શોપ/ઓફિસ) નં. .... , ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

(૩) દિલીપભાઇ શામજીભાઈ ગર્ધારીયા

રહે. જુનાગઢ.

(૪) જગદીશભાઇ અરજનભાઈ ચુછર

રહે. કંજડી.

(૫) હિતેશભાઇ દેવચંદભાઈ ચનિયારા

રહે. કેશોદ.

(૬) સંદીપભાઇ મનસુખભાઈ મકવાના

રહે. વલસાડ.

(૭) ધ્રુવભાઈ દેવાંદભાઇ ચુછર,

રહે. જુનાગઢ.

(૮) વિનોદભાઇ કરશનજીભાઈ મેહતા

રહે. જુનાગઢ.

પાના નં....૩.

(૯) નારણભાઇ મુલુભાઈ સુવા

રહે. ઉપલેટા.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં **" "વેચાણ આપનારાઓ તથા ડેવલોપર્સ"** ના નામથી સંબોધવામાં આવશે. જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો, તેમના એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટેટરો તથા એસાઈનીઓનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

<u>બીજા પક્ષના :</u>–

શ્રી

ઉ.આ.વ. , ધંધો– ,

રહે.

....(જે મને હવે પછીથી આ કરારમાં **"વેચાણ લેનાર"** તરીકે વર્ણવવામાં આવશે જે સંજ્ઞામાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, તથા એસાઈનીનો સમાવશે થયેલો ગણાશે.)

જત વેચાણના અરસપરસના આ કરારથી આપણ બેવ પક્ષનાઓ અરસપરસ એકમેકને લખી આપીએ છીએ કે,

પાના નં....૪.

વલસાડ ડીસ્ટ્રકટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વલસાડ તાલુકાના મોજે અબ્રામા મધ્યે વલસાડ નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ **બીનખેતીના સર્વે નંબર :** ૨૭/૧ , ૨૭/૨ **ની કુલ્લે ૨૦૨૪.૦૦ ચોરસ મીટર**ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન છે.

તે જમીન રેકર્ડ દફતરે કાયદેસરના માલીકો અને કબજેદારો તરીકે પહેલા પક્ષનાઓના નામો ઉપર ચાલી આવેલ છે.

ઉપર વર્ણવેલ જમીનમાં આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ/વાણિજય લાયક હાઈરાઈઝ ટાવરનું બાંધકામ અંગેના નકશા વલસાડ નગરપાલીકા ધ્વારા તેમના તા.૦૭/૦3/૨૦૧૪ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : ૮૧૧/તા. ૯/૩/૧૪ અન્વયે પ્રમાણિત થયેલ છે. અને વલસાડ નગરપાલીકાએ જે શરતોને આધીન બાંધકામની પરવાનગી મંજુર કરેલ છે.

ઉપયુકત જમીનમાં આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ લાયક હાઈરાઈઝ મકાન બાંધેલ છે. જે પ્રોજેકટ હાલે " **સેતુ હાઈટસ** " ના નામે ઓળખાય છે. અને ઉપર વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ " **સેતુ હાઈટસ** " નામના પ્રોજેકટવાળી મીલ્કતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા તથા વેચાણના વ્યવહારો પહેલા પક્ષના તથા

પાના નં....૫.

બીજા પક્ષના સંયુકતપણામાં કરતાં આવેલા છીએ. અને હાલે કરીએ છીએ. અને પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના તે હકકો રૂએ ઉપર વર્ણવેલ " **સેતુ હાઈટસ "** નામના .... બીલ્ડીગના **........ માળે** આવેલ રહેઠાંણ લાયક ફલેટો /શોપ/ઓફિસ પૈકી.....

ફલેટ નંબર	**ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં**	**ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં**

ના કાર્પેટ એરીયાવાળી મીલ્કત **(કારપેટ એરીયા એટલે ફલેટનો વાપરવાનો વિસ્તાર કે જે માંથી બાહરની દીવાલો , બાલ્કોની અથવા વેરાનડા અને ખૂલો ટેરેસ બાકાત હોય પરતું ફલેટના જે આંતરીક ભાગની દીવાલો હોય તેનો સમાવેસ થયેલ છે.)** (જેને હવે પછી આ કરારમાં **"વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું વર્ણન"** ના મથાળાં હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે. અને જેને હવે પછીથી આ કરારમાં **"સદરહું મીલ્કત"** ના નામથી સંબધોવામાં આવશે. જેમાં સદરહું મીલ્કત તથા તેને લગતા, લાગતા, વળગતા તમામ પ્રકારના હકકોનો સમાવેશ થયેલો ગણાશોઉ

સદરહું મીલ્કત પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કાયમીપણામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તે અંગે આપણ ત્રણેય પક્ષનાઓ વચ્ચે જે શરતો નકકી થયેલી છે. તે નીચે મુજબ છે.

પાના નં....૬.

<u>શ...ર....તો.</u>

(૧).......સદરહું મીલ્કતના તમામ રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, તથા બેનીફીટસ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આજરોજ કુલ્લે

રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમના અવેજમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨).......સદરહું મીલ્કતના તમામ રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, તથા બેનીફીટસ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી આજરોજ કુલ્લે

રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમના અવેજમાં વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે.

પાના નં....૭.

(૩)......સદરહું મીલ્કતના વેચાણ અવેજની **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા ....ની રકમ પેટે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચેની વિગતના પેમેન્ટની **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા .... ની રકમ બ્યાનાની રકમ તરીકે ચુકાવી આપેલી છે.

:: પેમેન્ટની વિગત ::

અનું. નં.	બેંકનું નામ	ચેક નબર	તારીખ	રકમ (રૂા.)

જે રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી પહેલા પક્ષનાને મળ્યા બદલની આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. અને બાકી રહેલ **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા ....ની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારની તારીખથી ....**માસ**ની મુદતમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકતે ચુકાવી આપવાના રહેશે સહી. જે આ કરારની મહત્વની શરત છે

પાના નં....૮.

(૪).......સદરહું મીલ્કતનો કબજો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી. અને સદરહું બીલ્ડીગનું કામકાજ હાલે ચાલુ હાલતમાં છે. અને સદરહું બીલ્ડીગનું બાંધકામ પહેલા પક્ષના ધ્વારા આ કરારની તારીખથી આશરે ......**માસ**માં પુર્ણ થયેથી પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મીલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તથા ઉપર જણાવેલ પેરા– ૩ માં જણાવેલ શરતનું પરીપાલન થયેથી અચુક સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૫)....સદરહું મીલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તથા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ચુકવાયેથી સદરહું મીલ્કતનો કાયદેસરનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં લખી આપવાનો છે. અને તે અંગે કરવો પડતો જરૂરી ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ ઈત્યાદી વિગેરેનો ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે.

(૬)......સદરહું મીલ્કતનું ટાઈટલ સંપુર્ણ પણે ચોખ્ખું અને મારકેટેબલ છે. તેવો વિશ્વાસ અને ભરોષો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને આપે છે.

તેમ છતા સદરહું મીલ્કતના ટાઈટલ સંબધે પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ કોઈ ખામી નીકળી આવે તો તેવી ખામી પહેલા પક્ષનાએ ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે સહી.

પાના નં....૯.

(૭).....સદરહું મીલ્કત અંગેના તમામ અસલ દસ્તાવેજી કાગળો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી મેળવી જોઈ ચકાસી લીધેલા છે. તેમ છતાં સદરહું મીલ્કતના ટાઈટલ બાબતે વધુ દસ્તાવેજોની જરૂર જણાય તો તે પહેલા પક્ષનાએ પુરા પાડવાના રહેશે સહી. જેથી સદરહું મીલ્કતના ટાઈટલ સબંધી કોઈપણ જાતની તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેતા નથી.

(૮)......સદરહું મીલ્કતમાં વાપરવામાં આવનાર માલ, મટીરીયલ તથા એમેનીટીઝ (જે નીચના શીડયુલમાં વિસ્તૃત રીતે દર્શાવવામાં આવેલ છે.) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બતાવેલ છે. જે બીજા પક્ષનાએ જોઈ તપાસેલ છે. જે સંજોગોમાં સદરહું મીલ્કતમાં વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ અંગે બીજા પક્ષનાની ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેતા નથી.

(૯).....સદરહું મીલ્કતનો કબજો મળ્યા બાદ સદરહું મીલ્કતના ભરવા પાત્ર તમામ વેરાઓ વિગેરેની રકમ બીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે સહી. તેમજ સદરહું મીલ્કતનો કબજો મળ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મીલ્કતના મેન્ટેનન્સ અંગેનો ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ સદરહું બીલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો જોડે સંયુકત પણામાં પોતાની મીલ્કતના ક્ષેત્રફળ અન્વયે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે સહી.

પાના નં....૧૦.

(૧૦).....સદરહું મીલ્કતમાં પહેલા પક્ષના ઘ્વારા હાલે બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં મકાનની ક્ષમતા અન્વયે તેમજ આર્કીટેક એન્જીનીયરના લેખીત અભિપ્રાય મુજબ વધુ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તેમજ વધુ એફ.એસ.આઈ. પહેલા પક્ષનાને મળે તો તેવુ વધારાનું બાંધકામ પહેલા પક્ષના કરવા હકકદાર રહેશે સહી. અને તેવા બાંધકામમાં બીજા પક્ષનાએ વાંધો, તકરાર ઉઠાવવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૧૧).....સદરહું મીલ્કત અંગે ભવિષ્યમાં સોસાયટી/એસોસીયેશન બનાવવામાં આવેથી બીજા પક્ષનાએ સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને તે અંગે બીજા પક્ષના પરત્વે જે કંઈપણ નાણાંકીય ફાળો આપવાનો આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ આપવાનો રહેશે સહી. અને વખતો વખત સદર સોસાયટી/ એસોસીયેશનને ઠરાવેલ કાયદા તથા પેટા કાયદાનું પાલન કરવાનું રહેશે સહી.

(૧૨).....સદરહું મીલ્કત અંગે બીજા પક્ષનાને ફકત **ફલેટ નં. .....** વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેથી પહેલા પક્ષનાની અન્ય મીલ્કત ઉપર બીજા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, દરદાવો કે હકક હીસ્સો રહેશે નહી.

પાના નં....૧૧.

(૧૩).....સદરહું મીલ્કત ઉપર જે હાલે ટેરેસ તથા અન્ય કોમન એમેનીટીઝ આવેલ છે તે બીજા મીલ્કત હોલ્ડરો સાથે બીજા પક્ષનાને સંયુકત વપરાશ કરવાના હકકો આપવામાં આવેલ છે.

(૧૪).....સદરહુ મીલ્કત માં સ્ત્રકચરલ ખામી ૫ વર્ષના સમય દરમ્યાન આવે તો એના બાબતોનો તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષકારો નો રહશે.

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

-: એલોટી :-

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :- સાટાખત, ગામનું નામ :- અબ્રામા , સર્વે નં. :- ૨૭/૧ , ૨૭/૨ , " સેતુ હાઈટસ " , એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/શોપ/ઓફિસ) નં. .... , ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

સાક્ષીની સહી :-

(૧) ....

(૨) ....

-: પ્રમોટર :-

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

....

સાક્ષીની સહી :-

(૧) ....

(૨) ....

પાના નં....૧૩.

:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું વર્ણન ::

વલસાડ ડીસ્ટ્રકટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વલસાડ તાલુકાના મોજે અબ્રામા મધ્યે વલસાડ નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ **બીનખેતીના સર્વે નંબર :** ૨૭/૧ , ૨૭/૨ **ની કુલ્લે ૨૦૨૪.00 ચોરસ મીટર**ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન છ`. તે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ આર.સી.સી. ટાઈપનું રહેઠાણ/વાણિજય લાયક હાઈરાઈઝ ટાવરનું બાંધકામ કરેલ છે. જે મકાનો, " સેતુ **હાઈટસ** " ના નામે ઓળખાય છે. તેના .....બીલ્ડીંગના **........ માળે** આવેલ રહેઠાંણ લાયક ફલેટો પૈકી.....

ફલેટ નંબર	**ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં**	**ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં**

ના કાર્પેટ એરીયાવાળી મીલ્કત તથા તેને લગતા લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સહીત. જ ફલેટની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પાના નં....૧૪.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :- સાટાખત, ગામનું નામ :- અબ્રામા , સર્વે નં. :- ૨૭/૧ , ૨૭/૨ , " સેતુ હાઈટસ " , એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/શોપ/ઓફિસ) નં. .... , ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

{ ૧૪ }

(એપાર્ટમેંન્ટનો ફ્લોર પ્લાન)

ઉપરોક્તમાં દર્શાવેલ પ્લોટ ની જમીનમાં આવેલ “ સેતુ **હાઈટસ** “ ના નામથી ઓડખતી ઈમારત માહેથી............ માળ ઉપર આવેલ એપાર્ટમેંન્ટ (ફ્લેટ) નં.......... જેનો કાર્પેટ એરિયા ચો.મી.આ................ છે. જેની ચતુર્શીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એનેક્ષર-“૧”

રેરા હેઠળ નોધની પ્રમાણપત્ર

પાના નં....૧૫.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :- સાટાખત, ગામનું નામ :- અબ્રામા , સર્વે નં. :- ૨૭/૧ , ૨૭/૨ , “ સેતુ હાઈટસ “ , એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/શોપ/ઓફિસ) નં. .... , ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

અનેક્ષર-"૨"

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે.. ના યાદી

(એપાર્ટમેંન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Aminities)

ફ્લેંટ તમામ પ્રકારનો માલ સમાન પ્રમાણભૂત ગુણવતાં (Standard) પ્રમાનનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફ્લોરિંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૨) દરવાજા : પ્લેંન ફ્લસ ડોર.

(૩) રસોડુ : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડિંગ બારી.

(૫) ઈલેક્ટ્રિક : સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વિચ.

(૬) લીફ્ટ : સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

(૭) પ્લમબીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફિટિંગ સાથે.

(૮) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :- સાટાખત, ગામનું નામ :- અબ્રામા , સર્વે નં. :- ૨૭/૧ , ૨૭/૨ , " સેતુ હાઈટસ " , એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/શોપ/ઓફિસ) નં. .... , ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.