-વેચાણનો કરાર યાને કે એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ-

(કબજા વગરનો સાટાખત)

આજરોજ વિક્રમ સવંત ૨૦૭૫ને તિથી ....ને વાર ......ને અંગ્રેજી તારીખ ... માહે ..... ૨૦૨૦ નાં દિને આ વેચાણનો કરાર યાને કે એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ કરનાર એક તરફનાં પક્ષકારઃ-

(૧) **શ્રી હરસુખભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા**, ઉ.આ.વ. ૫૬, ધંધો – ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ બાપુનગર સોસાયટી, જોષીપુરા, જુનાગઢનાં **તે પોતે તથા શ્રી ચંદુભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા**, ઉ.આ.વ. ૫૩, ધંધોઃ- ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ બાપુનગર સોસાયટી, જોષીપુરા, જુનાગઢના કુલ મુખત્યાર તરીકે તથા

(૨) **શ્રી કાળુભાઈ ભુરાભાઈ લાખાણી**, ઉ.આ.વ. ૩૮, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ સર્વોદય સોસાયટી, જોષીપુરા, જુનાગઢનાં તથા

(૩) **સોનીબેન ડો/ઓ. ભુરાભાઈ લાખાણી તે વા/ઓ. ધીરૂભાઈ મોકાભાઈ કાગડા**, ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ ગામઃ જુથળ, તા. માળીયા હાટીના, જી. જુનાગઢના કુલમુખત્યાર તરીકે **શ્રી ધર્મેન્દ્રસિંહ ભુરાભાઈ સીસોદીયા (લાખાણી)**, (જાતેઃ હિન્દુ દરબાર) ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ ૮૮, અયોધ્યા એપાર્ટમેન્ટ, જોષીપુરા, જુનાગઢનાં તથા

(૪) **શ્રી વલ્લભભાઈ ધરમશીભાઈ ગઢીયા**, (જાતેઃ હિન્દુ લેઉઆ પટેલ) ઉ.આ.વ. ૫૬, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ ફલેટ નં. ૨૦૩, શિવાલય કોમ્પલેક્ષ, છત્રપતિ શિવાજી રોડ, દહીસર (ઈસ્ટ), મુંબઈનાં તથા

(૫) **શ્રી હરેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, તે પોતે તથા શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠકના કુલમુખત્યાર તરીકે**, (જાતેઃ હિન્દુ બ્રાહ્મણ) ઉ.આ.વ. ૪૦, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ ૧૨૯, હરસિધ્ધી ટેર્નામેન્ટ, જોષીપુરા, જુનાગઢ, તા. જી. જુનાગઢના તથા

(૬) **શ્રી ભરત લક્ષ્મણ પારખીયા**, (જાતેઃ હિન્દુ લેઉવા પટેલ) ઉ.આ.વ. ૪૯, ધંધોઃ- વેપાર, રહેવાસીઃ- ફ્લેટ નં. ૫૦૧, સાંઈ સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી., સી.એસ. રોડ, આનંદનગર, દહીસર (ઈસ્ટ) મુંબઈ

તેમજ વિકાસકર્તા / પ્રમોટર્સ બીજી તરફનાં પક્ષકારોઃ-

મે. લક્ષ્મી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોઃ-

(૧) **શ્રી હરસુખભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા**, ઉ.આ.વ. ૫૬, ધંધો – ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ બાપુનગર સોસાયટી, જોષીપુરા, જુનાગઢનાં **તે પોતે તથા શ્રી ચંદુભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા**, ઉ.આ.વ. ૫૩, ધંધોઃ- ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ બાપુનગર સોસાયટી, જોષીપુરા, જુનાગઢના કુલ મુખત્યાર તરીકે તથા

(૨) **શ્રી કાળુભાઈ ભુરાભાઈ લાખાણી**, ઉ.આ.વ. ૩૮, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ સર્વોદય સોસાયટી, જોષીપુરા, જુનાગઢનાં તથા

(૩) **સોનીબેન ડો/ઓ. ભુરાભાઈ લાખાણી તે વા/ઓ. ધીરૂભાઈ મોકાભાઈ કાગડા**, ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ ગામઃ જુથળ, તા. માળીયા હાટીના, જી. જુનાગઢના કુલમુખત્યાર તરીકે **શ્રી ધર્મેન્દ્રસિંહ ભુરાભાઈ સીસોદીયા (લાખાણી)**, (જાતેઃ હિન્દુ દરબાર) ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ ૮૮, અયોધ્યા એપાર્ટમેન્ટ, જોષીપુરા, જુનાગઢનાં તથા

(૪) **શ્રી વલ્લભભાઈ ધરમશીભાઈ ગઢીયા**, (જાતેઃ હિન્દુ લેઉઆ પટેલ) ઉ.આ.વ. ૫૬, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ ફ્લેટ નં. ૨૦૩, શિવાલય કોમ્પલેક્ષ, છત્રપતિ શિવાજી રોડ, દહીસર (ઈસ્ટ), મુંબઈનાં તથા

(૫) **શ્રી હરેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, તે પોતે તથા શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠકના કુલમુખત્યાર તરીકે**, (જાતેઃ હિન્દુ બ્રાહ્મણ) ઉ.આ.વ. ૪૦, ધંધોઃ ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસીઃ ૧૨૯, હરસિધ્ધી ટેર્નામેન્ટ, જોષીપુરા, જુનાગઢ, તા. જી. જુનાગઢના તથા

(૬) **શ્રી ભરત લક્ષ્મણ પારખીયા**, (જાતેઃ હિન્દુ લેઉવા પટેલ) ઉ.આ.વ. ૪૯, ધંધોઃ- વેપાર, રહેવાસીઃ- ફલેટ નં. ૫૦૧, સાંઈ સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી., સી.એસ. રોડ, આનંદનગર, દહીસર (ઈસ્ટ) મુંબઈ.

(જેઓને હવે પછી આ કરારમા "**વેચાણ આપનાર પક્ષકારો**" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં તેઓ તેમજ તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઝ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટર્સ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવસ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે સહી.)

તેમજ સદરહુ આ વેંચાણનો કરાર કરનાર ત્રીજી તરફનાં પક્ષકારોઃ-

.... (જેઓને હવે પછી આ કરારમાં "**વેચાણ લેનાર પક્ષકાર**" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમા તેઓ તેમજ તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાયનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવસ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે સહી.)

જત આ ફ્લેટ / દુકાન વાળી સ્થાવર મિલકતમાં કબજા સિવાયના વેચાણ કરાર અન્વયે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આથી નક્કી કરીને લખી લેવામાં આવે છે કેઃ-

વલસાડ ડિસ્ટ્રીક્ટ્ની સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **વાપી** તાલુકાના મોજે **ચલા** ગામે આવેલ **બીનખેતીના સર્વે નં. ૧૫૪૩** જેનો **જુનો સર્વે નં. ૧૨૫/પૈકી ૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી મીલ્કત આવેલ છે. તે જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર રીટેઈલ શોપ તથા તેના ઉપર રહેઠાણ લાયક સાત માળનું આર.સી.સી. ટાઈપનુ બીલ્ડીંગ બાંધવામાં આવી રહેલ છે. જે "**શ્રી રેસીડેન્સી**" ના નામે ઓળખાશે. તેના ____ **માળે** બાંધવામાં આવેલ ફલેટો / દુકાનો પૈકી ....

ફ્લેટ / દુકાન નંબર   ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં   ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટમાં

રેરા કારપેટ એરીયા છે. તે ફ્લેટ વાળી મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સહીતની મીલકત આવેલ છે. તે ફ્લેટ/ દુકાન વાળી મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ સુખાધિકાર સહીતની મિલકત આવેલી છે. (જે ફ્લેટ / દુકાન વાળી મિલકતને "**વેચાણ આપેલ મિલકત**" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિસ્તૃત વર્ણન **પરિશિષ્ટ – 'એ'** થી દર્શાવેલ છે.)

સદરહુ મિલકત મોજે ચલા નગર પાલીકા, તા. વાપી, જી. વલસાડ ખાતે સર્વે નંબરો ૧૨૫, ૧૨૭/૨, ૧૨૭/૩, ૧૨૭/૪, ૧૬૧/૧, ૧૬૧/૪, ૧૬૧/૮ વાળી ખેતીની જમીનવાળી મીલકતના મુળ અગ્રહક ધારી ફીકર હાજી હુસેન ના નામથી ચાલી આવેલ હતી. તેઓ તા. ૧૮/૧૧/૧૯૩૮ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના વારસામાં અલીમીયા ફકીરભાઈ, સગીર અબ્દુલમજીદ ફકીરભાઈ, અબુબકર ફકીરભાઈ, સગીરના વાલી બાઈ અઝીમ તે ફકીર હાજી હુસેનની વિધવાના નામો વારસાઈ હક્કે સદર સર્વે નંબરો વાળી જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે દાખલ કરવામાં આવ્યા. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૧૭ તા. ૨૮/૦૧/૧૯૩૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબરો ૧૨૫, ૧૨૭/૨, ૧૨૭/૩, ૧૨૭/૪, ૧૬૧/૧, ૧૬૧/૪, ૧૬૧/૮ વાળી ખેતીની જમીન વાળી મીલકતના ગણોતીયા શ્રી જેરામ છીબડ તા.૩૧/૦૩/૧૯૬૯ થી શરુ તથા ૧૨ વાર્ષિક હપ્તાની કુલ રકમ રૂ. ૨૧૦૯ થી ખરીદ કરી હોય, પારડીના મહેરબાન મામલતદાર અને કૃષિપંચ સાહેબશ્રીના તા. ૧૧/૦૮/૧૯૬૮ ના રોજના હુકમ નંબર ૩૨/ગ/ચલા/૮/૬૮ અન્વયેના ખરીદ કિંમતના આદેશ મુજબ સદર સર્વે નંબરો વાળી જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે કબજેદારના આસનમાં અબ્દુલમજીદ ફકીરભાઈ વિગેરેના ખરીદ કિંમતના બોજાની નોંધ કરવામાં આવી. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૪૯૦ તા. ૧૫/૦૮/૧૯૬૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબરો ૧૨૫, ૧૨૭/૨, ૧૨૭/૩, ૧૨૭/૪, ૧૬૧/૧, ૧૬૧/૪, ૧૬૧/૮ વાળી ખેતીની જમીન વાળી મીલકતના માલીક શ્રી જેરામ છીબડનું અવસાન થયેલ અને તેમના વરસોમાં તેમની વિધવા રતનબેન તથા એક પુત્ર તથા ૫ (પાંચ) પુત્રીઓ સિવાય અન્ય કોઈ વારસદાર ન હોય, સદર સર્વે નંબર વાળી જમીન રતનબેન તે જેરામભાઈ છીબડભાઈની વિધવાના નામે કરવા માટે વારસદારો તેમજ પંચોના જવાબના આધારે નોંધ કરવામાં આવી. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૩૦૨૨ થી તા. ૨૦/૦૬/૧૯૬૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબર ૧૨૫, ૧૨૭/૨, ૧૨૭/૩, ૧૨૭/૪, ૧૬૧/૧, ૧૬૧/૪, ૧૬૧/૮, વાળી જમીનોમાં બીજા હક્કોમાં અબ્દુલ મજીદ ફકીરભાઈ વિગેરેનો રૂપિયા ૨૧૦૯/- નો ખરીદ કિંમતનો જે બોજો ચાલી આવેલ તે રકમ પુરે પુરી ભરપાઈ કરવાથી મામલતદાર અને ખેતીની જમીન બાબતના ન્યાયાધિકરણ પારડીના તારીખ ૦૧/૦૧/૧૮૮૩ હુકમ નંબર ટેનન્સી/૩૨ગ/૧૧૪/૭૩ ના આધારે બીજા હક્ક માંથી જમીન માલિકનો બોજો કમી કરવા નોંધ કરવામં આવી. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૪૬૬ તારીખ ૦૫/૧૨/૧૯૯૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધને સમક્ષ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ રતનબેન તે જેરામભાઇ છીબડભાઇની વિધવાના નામે ચાલી આવેલ સર્વે નંબર ૧૨૭/૨ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૦૭ આરે -૦૮ પ્રતિ આરે, ૧૨૭/૩ વાળી હે. ૦-૧૦ આરે -૧૨ પ્રતિ આરે તથા ૧૨૭/૪ વાળી ૦-૦૭ આરે -૦૮ પ્રતિ આરે વાળી ખેતીની જમીનો એક જ જથ્થે એકબીજાને લાગુ, એક જ સત્તા પ્રકારની તથા એક જ માલીકી હક્કે ચાલી આવેલ હોય, સદર જમીનો એક્ત્ર કરવા માટેની અરજી રતનબેન તે જેરામભાઇ છીબડભાઈની વિધવાએ કરતા સદર જમીનો એકત્ર કરવામાં આવી, અને સદર જમીનો એકત્ર થયા પછીનો સર્વે નં. ૧૨૭/૨ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૨૫ આરે- ૨૯ પ્રતી આરે કરવામાં આવેલ. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે. ફેરફાર નોંધ નં. ૬૫૪૩ થી

તારીખ ૦૭-૦૩-૧૯૯૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ રતનબેન તે જેરામભાઇ છીબડભાઈની વિધવાના નામે ચાલી આવેલ સર્વે નંબરો ૧૬૧/૧ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૧૩ આરે -૧૫ પ્રિત આરે, ૧૬૧/૪ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૧૦ આરે -૧૨ પ્રતિ આરે તથા ૧૬૧/૮ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૧૫ આરે -૧૮ પ્રતિ આરે વાળી ખેતીની જમીનો એકજ જથ્થે, એક બીજાને લાગુ, એક જ સત્તા પ્રકારની તથા એક જ માલીકી હક્કે ચાલી આવેલ હોય સદર જમીનો એકત્ર કરવા માટેની અરજી રતનબેન તે જેરામભાઈ છીબડભાઈની વિધવાએ કરતા સદર જમીનો એકત્ર કરવામાં આવી, અને સદર જમીનોને એકત્ર થયા પછી નો સર્વે નં. ૧૬૧/૧ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૮ આરે -૪૫ પ્રતિ આરે કરવામાં આવેલ. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યાર બાદ રતનબેન તે જેરામભાઇ છીબડભાઈની વિધવાના નામે ચાલી આવેલ સર્વે નંબર ૧૨૫ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૪૬ આરે -૫૪ પ્રિતઆરે તથા ખરાબો હે. ૦-૦૨ આરે -૦૨ પ્રતિ આરે, ૧૨૭/૨ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૨૫ આરે -૨૯ પ્રતિ આરે, ૧૬૧/૧ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૮ આરે -૪૫ પ્રતિ આરે વાળી ખેતીની જમીનો એકજ જથ્થે, એકબીજાને લાગુ, એકજ સત્તા પ્રકારની તથા એકજ માલીકી હક્કે ચાલી આવેલ હોય સદર જમીનો એકત્ર કરવા માટેની અરજી રતનબેન તે જેરામભાઈ છીબડભાઈની વિધવાએ કરતા મે. પારડીના મામલતદાર સાહેબના તા. ૦૧/૦૮/૧૯૯૬ ના રોજના હુકમ નં. એલએનડી/વશી-૧૨૪૪/૯૬ ના આધારે સદર જમીનો એકત્ર કરવામાં આવી, અને સદર જમીનોને એકત્ર થયા પછીનો સર્વે નં. ૧૬૧/૧ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૧૦ આરે -૨૮ પ્રતિઆરે તથા ખરાબો હે.૦-૦૨ આરે – ૦૨ પ્રતિઆરે કરવામાં આવેલ. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૬૬૬૬ થી તારીખ ૦૩/૦૮/૧૯૯૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ઉપર મુજબના એકત્રીકરણના હુકમમાં એકત્રીકરણ થયા બાદ સર્વે નંબર ૧૬૧/૧ આપવામાં આવેલ, જે બાબતે સુધારો કરવા માટેની અરજી રતનબેન તે જેરામભાઇ છીબડભાઈની વિધવાએ કરતા મે. પારડીના મામલતદાર સાહેબના તા.

૧૧/૧૨/૧૯૯૭ ના રોજના હુકમ નં. એલએનડી/વશી ૬૨૪૭/૯૭ ના આધારે સર્વે નં. ૧૨૫ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૧૦ આરે -૨૮ પ્રતિઆરે તથા ખરાબો હે. ૦-૦૨ આરે-૦૨ પ્રતિઆરે મળીને કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૧૨ આરે-૩૦ પ્રતિઆરે મુજબનું શુધ્ધિકરણ કરવાની નોંધ કરવામાં આવી. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૬૯૨૦ થી તારીખ ૦૩/૦૮/૧૯૯૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યરબાદ સદર સર્વે નંબર ૧૨૫ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૧૦ આરે-૨૮ પ્રતિઆરે તથા ખરાબો હે. ૦-૦૨ આરે-૦૨ પ્રતિઆરે વાળી ખેતીની જમીનવાળી મીલકત રતનબેન તે જેરામભાઈ છીબડભાઈની વિધવાના નામે રેકર્ડ દફતરે ગણોતધારાની કલમ ૪૩ હેઠળ નિયંત્રીત સતા પ્રકારની ચાલી આવેલ. સદર જમીન બાબતે ગણોત કાયદાની કલમ ૭૦(ઓ) પ્રમાણે કેસ ચલાવવામાં આવેલ. તેનો નીકાલ અંગે મે. મામલતદાર અને કૃષિપંચ સાહેબશ્રીના તા.૧૨/૦૩/૧૯૯૯ ના રોજના હુકમ નંબર ગણોત કેસ/૭૦ ઓ/૧૧૧૧૮/૯૮ થી હુકમ થઈ આવતા તે મુજબ સદર જમીનના કબજેદારને કાયમી ગણોતીયા ઠરાવી સદર જમીનમાંથી ગણોતધારાની કલમ ૪૩ નું નિયંત્રણ ઉઠાવી લેવામાં આવ્યું. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૭૪૨૯ તા. ૧૩/૦૪/૨૦૦૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ રતનબેન તે જેરામભાઇ છીબડભાઈની વિધવાએ તેની માલીકીની તથા કબજા ભોગવટા વાળી સર્વે નંબર ૧૨૫ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૧-૧૦ આરે-૨૮ પ્રતિઆરે તથા ખરાબો હે. ૦-૦૨ આરે-૦૨ પ્રતિઆરેની જમીન પૈકી હે.૦-૦૯ આરે- ૧૧ પ્રતિઆરે જેટલી જમીન શ્રી મનમોહન કનૈયાલાલ વિધાર્થીને તારીખ ૧૧/૧૨/૨૦૦૩ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૧૭ અન્વયે વેચાણ આપેલ. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૮૧૧૫ તા. ૨૧/૧૨/૨૦૦૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે ચલા ગામે આવેલ સર્વે નંબર ૧૨૫/પૈકી૧ વાળી જમીનના માલીક રતનબેન તે જેરામભાઇ છીબડભાઈની વિધવાનુ તા. ૨૬/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ અવસાન

થતા તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો પૈકી પાર્વતીબેન જેરામભાઈ પટેલે એ રજુ કરેલ સોગંદનામાના આધારે ૧. પાર્વતીબેન જેરામભાઈ પટેલ, ૨. વાસંતીબેન જેરામભાઈ પટેલ, ૩.નંદુબેન જેરામભાઈ પટેલ ૪. ચંદનબેન જેરામભાઈ પટેલ એમ કુલ ચાર વારસદારોના નામ સોગંદનામાથી જાહેર થતાં ઉપરોકત ચારેય નામો સદરહુ મીલકતમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવ્યા. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૧૩૦૪ તા. ૨૫/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે ચલા ગામે આવેલ સર્વે નંબર ૧૨૫/પૈકી૧ વાળી જમીનના માલીક ૧. પાર્વતીબેન જેરામભાઈ પટેલ, ૨. વાસંતીબેન જેરામભાઈ પટેલ, ૩.નંદુબેન જેરામભાઈ પટેલ ૪. ચંદનબેન જેરામભાઈ પટેલનાએ સર્વે નંબર ૧૨૫/પૈકી૧ વાળી ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૧૪ આરે-૧૭ પ્રતિઆરે તથા ખરાબો હે. ૦-૦૨ આરે-૦૨ પ્રતિઆરેના કુલ્લે હે. ૦-૧૬ આરે-૧૯ પ્રતિઆરે વાળી જમીન ૧) શ્રી હરેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૨) શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૩) શ્રી હરસુખભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા ૪) શ્રી ચંદુભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા, ૫) શ્રી કાળુભાઈ ભુરાભાઈ લાખાણી, ૬) સોનીબેન ડો/ઓ. ભુરાભાઈ લાખાણી તે વા/ઓ. ધીરૂભાઈ મોકાભાઈ કાગડા, ૭) શ્રી વલ્લભભાઈ ધરમશીભાઈ ગઢિયાનાઓએ કાયદેસરનો અવેજ આપી રજી. દસ્તાવેજથી ખરીદ કરી કબજે મેળવેલ છે. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન પારડીના સબ રજીસ્ટ્રાર સહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૭૨૦ થી તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગે ચલા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૧૬૮૮૫ તા. ૦૧/૦૪/૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ૧) શ્રી હરેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૨) શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૩) શ્રી હરસુખભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા ૪) શ્રી ચંદુભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા, ૫) શ્રી કાળુભાઈ ભુરાભાઈ લાખાણી, ૬) સોનીબેન ડો/ઓ. ભુરાભાઈ લાખાણી તે વા/ઓ. ધીરૂભાઈ મોકાભાઈ કાગડા, ૭) શ્રી વલ્લભભાઈ ધરમશીભાઈ ગઢિયાનાઓએ તેમની માલીકી કબજાની મોજે ચલા ગામે આવેલ ખેડખાતાની ઉપરોકત સર્વે નં. ૧૨૫/પૈકી ૧ ની કુલ્લે ૧૬૧૯.૦૦ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી મીલકત જે ખેતીની મીલકત હતી તેમાં ખેતી

સિવાયનું કૃત્ય કરવા માટે યાને કે સદરહુ મીલકત રહેણાંક હેતુસરના હાઈરાઈઝ મકાનોનું બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરી તે અંગેના લે આઉટ પ્લાનો તૈયાર કરાવી સદરહુ મીલકતમાં ખેતી સિવાયનુ કૃત્ય કરવા માટેની જરુરી પરવાનગી મેળવવા માટે મે. કલેક્ટર સાહેબ વલસાડને અરજી કરતા મજકુર અરજી તથા તેની સાથે રજુ કરેલ પ્લાન અને નકશાઓ જોઈ તપાસી મે. વલસાડના કલેકટર સાહેબે તે અંગેની જરુરી તપાસ કરાવી તેઓ સાહેબે તેમના તા. ૦૪/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ નં. સીબી/એન.એ./રજી.૭૧/૧૪-૧૫/વશી-૪૭૦૩ -૧૧/૧૫ થી ઉપરોકત સર્વે નંબર વાળી મીલકતમાં કેટલીક શરતોને આધીન ખેતી સિવાયનું કૃત્ય કરવા માટેની એન.એ. પરવાનગી આપેલી છે. જે અંગેની નોંધ મોજે ચલા ગામના ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં તા. ૨૧/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૨૨૭૨ થી પાડવામાં આવેલી છે. અને જે ફેરફાર નોંધ સક્ષમ અધિકારી શ્રીએ ખાતરી કરી તા.૧૬/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે ચલા ગામે આવેલ બીનખેતીના સર્વે નંબર ૧૨૫/પૈકી૧ વાળી જમીનના માલીકો પૈકી (૧) શ્રી હરેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, (૨) શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠકઓએ તેઓ બન્નેનો મળી કુલ્લ હિસ્સો **૪૬૨.૫૬ ચો.મી. પૈકી ફકત ૨૩૧.૨૮ ચો.મી.** વાળી જમીન તેઓએ **શ્રી ભરત લક્ષ્મણ પારખીયાને** વેચાણ આપેલ છે. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તવેજ મે. વાપીના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૧૧૪૬/૨૦૧૭ થી તા. ૧૫/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ મોજે ચલા ગામના ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૨૭૦૧ થી પાડવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મીલકતના માલીકોએ ઉપરોકત સર્વે નંબરવાળી મીલકતમાં હાઈરાઈઝ મકાનો / દુકાનોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. તે હાઈરાઈઝ મકાનો/ દુકાનોનું બાંધકામ કરવા મટેનું આયોજન કરી તે અંગેના બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાનો તૈયાર કરાવી તે પ્રમાણેનુ બાંધકામ કરવા માટેની જરૂરી પરવાનગી મેળવવા માટે વાપી નગરપાલીકાને અરજી કરતા નગરપાલીકાએ તા. ૧૧/૦૯/૨૦૧૭ ના મીટીંગમાં સર્વાનુમતે પસાર કરવામાં આવેલ ઠરાવ નં. ૨(૬૩) થી રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાન

પ્રમાણેનુ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. અને સદર મંજુરી ને રીવાઈઝ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે ના **RAJFCHITTHI NO. VAADA/06-12-2018/1006728/01/000055/ODPS/58/19-20 થી તા. ૦૬/૧૨/૨૦૧૮** ના રોજ ઓર્ડર કરવામાં આવેલ છે. અને સદરહુ કાયદેસરની બાંધકામ પરવાનગીને આધીન સદરહું મીલકતના માલીકોએ સદરહું જમીનમાં હાઈપરાઝડ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. અને સદરહું મીલકતનું હમો વેચાણ આપનાર સંપૂર્ણ ચોખ્ખું અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવીએ છીએ.

ત્યારબાદ મોજે ચલા ગામે આવેલ બીનખેતીના સર્વે નંબર ૧૨૫/પૈકી૧ વાળી જમીનના માલીકો ૧) શ્રી હરેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૨) શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૩) શ્રી હરસુખભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા ૪) શ્રી ચંદુભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા, ૫) શ્રી કાળુભાઈ ભુરાભાઈ લાખાણી, ૬) સોનીબેન ડો/ઓ. ભુરાભાઈ લાખાણી તે વા/ઓ. ધીરૂભાઈ મોકાભાઈ કાગડા, ૭) શ્રી વલ્લભભાઈ ધરમશીભાઈ ગઢિયા ૮) શ્રી ભરત લક્ષ્મણ પારખીયા એ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે શ્રી લક્ષ્મી ડેવલોપર્સ નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ૧) શ્રી હરેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૨) શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પાઠક, ૩) શ્રી હરસુખભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા ૪) શ્રી ચંદુભાઈ બચુભાઈ દુધાત્રા, ૫) શ્રી કાળુભાઈ ભુરાભાઈ લાખાણી, ૬) સોનીબેન ડો/ઓ. ભુરાભાઈ લાખાણી તે વા/ઓ. ધીરૂભાઈ મોકાભાઈ કાગડા, ૭) શ્રી વલ્લભભાઈ ધરમશીભાઈ ગઢિયા ૮) શ્રી ભરત લક્ષ્મણ પારખીયા પાસે બાંધકામ કરાવવા માટેનો બાંધકામ કરાર કરી આપેલ છે. જે અંગેનો ડેવલોપમેન્ટનો કરાર દસ્તાવેજ મે. વાપીના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૯૨૭ થી તા. ૨૦/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે

સદરહુ મીલકતના માલીકોએ કાયદેસરની બાંધકામની પરવાનગીને આધીન સદરહું મીલકતના માલીકોએ આર.સી.સી. ટાઈપનું ભોયતળીયાના ભાગે દુકાનો તથા તેની ઉપર કુલ્લે સાત માળના રહેઠાણ લાયક ફલેટોનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. "**શ્રી રેસીડેન્સી**" ના નામથી ઓળખાશે.

સદરહુ ફ્લેટવાળી મીલકત વેચાણ લેનાર પક્ષકારને કુલ્લે રૂ. ..../-અંકે રૂપિયા .... **પુરા**નાં સંપુર્ણ વ્યાજબી અને પુરતા અવેજના બદલામા યાવતચંદ, દિવાકરો, કરકાવળ રહિત વેચાણ આપેલ છે સહી. જે અંગેની વિવિધ શરતો અને વિગતો આપણા પક્ષકારો વચ્ચે આથી નીચે મુજબ નક્કી કરવામાં આવે છે સહી.

- શ ર તોઃ-

(૧) (એ) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનુ જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનુ " પરિશિષ્ટ-એ" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. " પરિશિષ્ટ-બી" માં એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. " પરિશિષ્ટ-સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટનાં સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે...તથા પ્રોજેકટમાં સમાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(બી) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના નક્કી થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત ₹........../- અંકે રૂપીયા........ પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકેઃ-

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ.

(૨) ખુલ્લી અગાશી ચો.મી. આ.

(૩) વરંડો ચો.મી. આ.

(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી. આ.

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી. આ.

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની એક ચો.મી. બરાબર ₹.........../- ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી.આ........ માટે વધારાની રકમ ₹........../- પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ ₹........./- પુરા થાય છે.

(સી) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રુપે જે વધારો સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી 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.

(ડી) (૧) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા/ કરતી વખતે ₹........./- અંકે રુપિયા........ પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ ₹......./- અંકે રુપિયા....... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT: :-

ચુકવણીની પધ્ધતીઃઃ-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન 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) અમારી તરફેણમાં વાપી મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૨) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી, સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેંચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિ થાય.

(ઈ) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરુર 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 માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ- “૨”.

(એફ) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સમક્ષ અધિકારી દ્વારા

ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછી કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નીયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫-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 નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના **ખંડ નં.(ડ)** માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(જી) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(૧) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(૨) સામાન્ય સુવીધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

(એચ) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના 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 / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત તથા અન્ય જરુરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામાં તથા અન્ય જરુરી દસ્તાવેજો ૭-દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર

તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સતાધિકારી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(આઈ) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન, ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો 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, મિલ્કતની તબદીલી કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુલવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા મટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા કોઈ સુચના આપી શકશે નહિં.

(3) TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્ય છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે.

પરંતુ જો આ પ્રોજેકટ પુરો થઈ ગયો હોઈ તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોઈ તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટ્નું બાંધકામઃ-

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેંચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.થી વધારાનુ બાંધકામ પ્રમોટર કરશે નહિ. ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈપણ જાતના વધારાના બાંધકામની પરવાનગી મળે તો એલોટીની સંમતીથી પ્રમોટર વધારાનુ બાંધકામ કરી શકશે નહી.

પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત..........ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને ....ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ........નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત

એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતીઃ-

(એ) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT ::-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૦૫-૧૨-૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવળે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોઈ તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતને કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion)માં મોડુ થાઈ તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(બી) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાસનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩- મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫- દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ પ્રોજેકટનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ 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 જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરવાની અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(સી) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના કોઈ હાની પહોચાડીયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫-દિવસની નોટીસ આપશે તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હીસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦-દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવ્યા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થઈ શકે તેમ ન હોઈ તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-દિવસમાં

મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટી ને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળના તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(ડી) CANCELATION BY ALLOTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા તથા પરત ખેંચવા અધીકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવા ના 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-દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) ::- એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ-

(એ) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરુરી ક્ષતિ પૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહિ કરીને એલોટી ૧૫-દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫-દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએસન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન

અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને ₹............ પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તથા અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકાશે.

(બી) POSSESSION BY THE ALLOTEE ::-

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

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER:-

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરીઃઃ-</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરુરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટર પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરુરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (એન્કમ્બરન્સ) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધિત સક્ષમ સતાધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન,

એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેંચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વીચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેંચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.

(આઈ) વેંચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો 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 જરુરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રહેશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમાર કામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે 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 સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં 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 લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Façade) ઉપર અથવા મુખ્ય

દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગ કામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રુપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) એપાર્ટમેન્ટને સબંધીત સ્થાનીક સતા વાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયે થી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબતઃ-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યાબાદ તે વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક, 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, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેંચાણ

દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે 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 માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTILIABILITY):-

<u>ક્ષતીની જવાબદારીઃ-</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જે પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી નુ વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-

<u>સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્કઃઃ-</u>

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

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકારઃઃ-

પ્રમોટર / મેઈનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કવર્ડ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરુરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશઃઃ-

આ બિલ્ડીગનો એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સ ફોર્મર, ડી,જી. સેટરુમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપ રુમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ વપરાશ રુમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ

માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબતઃઃ-

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાન ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરુપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

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

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબતઃ-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લઈએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરુરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:-

<u>પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીઃઃ-</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE:-

<u>સબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુનઃ-</u>

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

(૧૮) BINDING EFFECT:-

<u>બંધનકારક અસરઃ-</u>

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

જો એલોટીને આ કરાર ૩૦-દિવસમાં કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીને

જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT:-

<u>સંપુર્ણ કરારઃ-</u>

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (સુપરસેડ) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND:-

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

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ-</u>

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સબંધીત આ નીચે ઉતપન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(૨૨) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ "**શ્રી રેસીડેન્સી**" ના નામથી ઓળખાતી હાઇ-રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા તથા બાબત નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ "**શ્રી રેસીડેન્સી**" રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક્યારેય કોઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(બી) “**શ્રી રેસીડેન્સી**” બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોશીએશન ઓફ પર્સન/સોસાયટીની રચના કરેલ છે/કરવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઇ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલ્કત ઓનર્સના એશોશીએશન/સોસાયટીને સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE)/ કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના માસ-03 (ત્રણ)ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોશીએશન/ સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે.

(ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમના

સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલિક સાથે મળીને એશોશીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્શ કબ્જેદાર/હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શક્શો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહુ ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ "**શ્રી રેસીડેન્સી**" માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટમેન નો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ "**શ્રી રેસીડેન્સી ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન**" ને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટ ના વ્યાજ માંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે સમયે ફ્લેટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફલેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ-ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય ફલેટસનું વેચાણ થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપેલ છે.

(એફ) એશોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એશોશીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલમાં એશોશીએશનનો અગ્ર હક્ક રહેશે.

(જી) સદરહુ ફલેટ કે "**શ્રી રેસીડેન્સી**" ની દીવાલો, સીડી, લીફ્ટ પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારના રંગ-

રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઇ ફેરાફાર કરવાનો નથી.

(એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફટ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(આઈ) સદરહુ ફ્લેટ / દુકાનમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લમ્બીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલનશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(જે) સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવમાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલકતના વીજબીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજ દિવસ સુધીના અમો વેચાનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. જે હવે પછીના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરી કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેકશન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ-૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.

(એલ) સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટ્માં બીજી કોઇ પ્રવૃતિ કરવાની નથી તેવું પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ કરાર કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઇ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહુ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારે કે સદર બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડીંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી. તેમજ “શ્રી રેસીડેન્સી” ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઈનેઝ, હોર્ડીંગ, કિઓસ્ક કે કોઈ ઈલેક્ટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ-બેનર-સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હક્કો અને અધિકારો અમો એશોસીએશનના રહેશે.

(એન) “**શ્રી રેસીડેન્સી**” ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની અલગ-અલગ હાઈરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટ્યુશન ક્લાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ કે, ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડીસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહી કે માલ સામન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે આવ કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃતિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધિઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેચાણ કરાર કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારાના વંશ, વારસો, વાલીને, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ “**શ્રી રેસીડેન્સી**

ફ્લેટ ઓનર્સ એસોશીએશન" ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગમાં સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અગર અનિવાર્ય સંજોગો વસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકત માલીક અને/અથવા એશોશીએશન કે સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

(પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યક્તિને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/કરાવવાનું રહેશે.

(ક્યુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતાં પહેલાં "**શ્રી રેસીડેન્સી ફલેટ ઓનર્સ એસોશીએશન**" ની પુર્વ મંજુરી લેવી ફરજિયાત રહેશે.

(આર) લીફ્ટ તથા અગ્નિશામક સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફ્ટ અને ફાયર એન.ઓ.સી. ની મુદત પુર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીના હોદ્દેદારો મારફત કરવાની રહેશે.

(એસ) અમો વેચાનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(ટી) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને વાપી ની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૨૩) SERVERABILITY :-

<u>અલગતા બાબતઃ-</u>

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 જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૪) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER PEFERRED TO IN THE AGREEMENT:-

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધ્તીઃ-

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

(૨૫) FURTHER ASSURANCE:-

<u>વધારાની ખાત્રીઃ-</u>

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 હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૬) PLACE OF EXECUTION:-

સહી કરવાનું સ્થળઃ-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા 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 વાપી મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) નોંધણીઃ-

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

(૨૮) NOTICES/ સુચનાઓઃ-

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

(એ) એલોટીનુ સરનામુઃ-

(બી) પ્રમોટરનું સરનામુઃ-

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

(૨૯) <u>JOINT ALLOTTES/ સંયુક્ત એલોટીઃ-</u>

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં 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.

(૩૦) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચઃ-</u>

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

(૩૧) <u>DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલઃ-</u>

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

(૩૨) <u>GOVERNING LAW/ શાસન વ્યવસ્થાઃ-</u>

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

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

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહિત)

(ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટો પર સહી કરવી)

સાક્ષીની સહીઃ-

(૧) નામઃ-

સરનામું-

(૨) નામઃ-

સરનામું-

પ્રમોટર

(કરાર કરી સહી કરનાર)

(ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટો પર સહી કરવી)

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તિ)

સાક્ષીની સહીઃ-

(૧) નામઃ-

સરનામું-

(૨) નામઃ-

સરનામું-

શેડ્યુલ 'એ'-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વલસાડ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વલસાડના વાપી તાલુકાના મોજે ચલા ગામે બીનખેતીના સર્વે નં. ૧૫૪૩ જેનો જુનો સર્વે નં. ૧૨૫/પૈકી ૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૯.૦૦ ચો.મી. વાળી મીલ્કત આવેલ છે. તે જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર રીટેઈલ શોપ તથા તેના ઉપર રહેઠાણ લાયક સાત માળનું આર.સી.સી. ટાઈપનુ બીલ્ડીંગ કે જે "શ્રી રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીંગ વાળી મિલકતનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

<u>સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણનઃ-</u>

ગ્રાઉન્ડ ફલોરઃ- કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ તથા દુકાન નંબર ૧ થી ૧૧ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર થી

સેવન્થ ફલોરઃ- લીવીંગ, કિચન-ડાઈનીંગ, બે/ત્રણ બેડરૂમ, ટોઈલેટ તથા સીડી, લીફટ, બે પેસેજનું બાંધકામ.

<u>સમગ્ર મિલ્કતની ચતુઃર્દિશાઃ-</u>

પુર્વેઃ પ્રમુખ ઓરેકલ બીલ્ડીંગ આવેલ છે.

પશ્ચિમેઃ સર્વે નં. ૧૨૩ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરેઃ સર્વે નં ૧૨૪ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણેઃ લાગુ રોડ આવેલ છે.

<u>શેડ્યુલ 'બી'-</u>

ઉપરોકત શેડ્યુલ એ માં દર્શાવેલ "શ્રી રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાતી બીલ્ડીંગ માંહેના.......
ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં.........ની ચર્તુંદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વેઃ

પશ્ચિમેઃ

ઉત્તરેઃ

દક્ષિણેઃ

<u>શેડ્યુલ 'સી'-</u>

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

(૧) Well Equipped Power Generatior for Lift & Common Area.

(૨) Great Piece of Architecture.

(૩) Automatic Elevator.

(૪) 24 Hrs. Security with Surveillance System.

(૫) Underground Bore With Enough Storage Capacity Tanks.

(૬) 24 Hrs. Hot and Cold Water.

(૭) Semi Gazebo Terrace.

તદ ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

આ "**શ્રી રેસીડેન્સી**" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના હાઇ-રાઈઝ બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ કોલમ, સપોર્ટીંગ સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, ટેલીફોન વાયરીંગ, ડ્રેનેજ લાઇનો, મજીયારી ઈલેકટ્રીક એસેસરીઝ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનો, સબ-મર્શીબલ મોટર, બોર, રોડ રસ્તા, પાર્કિંગ, પેસેજ, સીડી, લીફટ, સીડીરૂમ, અગાસી, કમ્પાઉન્ડ વોલ, લીફટસ, બાગબગીચા વગેરે તમામ ક્ષેત્રો અને સુવીધાઓ છે તે સહીયારી સુવિધાઓ છે તેમાં અડચણ થાય તેવો કોઇ ફેરફાર તમો ખરીદનારે કરવાનો નથી.

(૧૫) તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટ "**શ્રી રેસીડેન્સી**" ના નામથી ઓળખાતી હાઇ-રાઇઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફલેટ હોલ્ડર્સએ નીભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૧૬) સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યાબાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોશિએશનનો રહેશે.

(૧૭) સદરહુ આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતના વેંચાણ દસ્તાવેજમાં જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી, ટાઈપોગ્રાફી ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, ટીપ્પણ, સરકારી હુકમો તેમજ સરકારી રેકર્ડને અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેંચનારે તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઇની કોઇપણ જાતની શેહ, શરમ, દાબ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વેરે

કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળઃ- વાપી.

તારીખઃ- /03/૨૦૨૦

વેંચનારની સહીઓ....... **સાક્ષીઓ............**

.... **(૧)** ....

( )

(૨) ....