{{ 0 }}

વેચાણનો કરાર

(કબજા વગરનો)

<u>મિલકત</u>

" ગ્રીન વિલોઝ "

બંગલા નંબર ....

<u>વેચાણ રાખનાર – લખાવી લેનાર</u>

શ્રી.............

<u>વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર</u>

મે. વિલો બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી,

{{ 1 }}

વેચાણનો કરાર

(કબજા વગરનો)

આજ રોજ તારીખ .... મી, માહે ...., સને ૨૦૧૭ ના દિને, શહેર સુરત મધ્યે.....

પહેલા પક્ષવાળા :

(વેચાણ રાખનાર) **શ્રી..........................**

ઉ.આ.વ. : ......, ધંધો : ....,

રહેવાસી : ....

PAN : ....

MOBILE :.............................

EMAIL ID ....

જેમને અહીયા અને હવે પછી આ કરારમાં પહેલા પક્ષના અને /અગર તમો એ તે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો પહેલા પક્ષના તથા તમારા એકિઝકયુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે પહેલા પક્ષના....

બીજા પક્ષવાળા : **વિલો બિલ્ડકોન, એક ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર તરીકે..**

(વેચાણ આપનારા)

PAN : AACFW2376B **Phone No. 97375 16000.**

EMAIL ID : willowbuildcon@yahho.com

શ્રી નિરજભાઈ અશોકભાઈ કનાડા,

ઉ.આ.વ. : ૩૪, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાંણુ : ટી.પી.–૪૬, ફા.પ્લોટ નં. ૫૪, ગ્રીન વિલોઝ,

જહાંગીરપુરા, સુરત–૩૯૫૦૦૯

જેમને અહીયા અને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં બીજા પક્ષના અને /અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં બીજા પક્ષના મે.વિલો બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એકિઝકયુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજા પક્ષના....

જત આપણે પક્ષકારો, આ વેચાણ કરાર કરીને જણાવીએ છીએ કે...

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે : જહાંગીરપુરા ના રે.સ.નં.૭૯, બ્લોક નં.૧૨૫ થી નોંધાયેલ જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦૦ હેકટર ૭૩ આરે ૮૬ ચો.મી. જેનો આકાર રૂા.૧૫–૬૨ પૈસા છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા) ના ફા. પ્લોટ નં.૫૪, જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૫૩૧૦.૦૦ ચો.મી. જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. A મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૦૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન માં " **ગ્રીન વિલોઝ** " ના નામથી ઓળખાતી રહેણાક વસાહતનું આયોજન કરેલ છે, અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા / કરાવવાનો અમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

મજકુર બાંધકામ યોજનાની, રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી અથોરીટી, અમદાવાદ સમક્ષ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર ...., તારીખ .... છે. જેની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ, સુરત સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે : જહાંગીરપુરા ના રે.સ.નં.૭૯, બ્લોક નં.૧૨૫ થી નોંધાયેલ જમીનના ફા.પ્લોટ નં.૫૪ ના સબ પ્લોટ નં. A વાળી જમીન ઉપર આયોજીત **"ગ્રીન વિલોઝ"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક વસાહત અંગેના જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો જેવા કે જમીન / મિલકતના માલિકી અંગેના દસ્તાવેજો, ગામ નમૂના ૭/૧૨, ૮–અ અને ૬ ની નકલો, ટાઈટલ રીપોર્ટ, મંજૂર બાંધકામ અને લે–આઉટ પ્લાનની નકલ, રજાચિઠ્ઠી, આર્કિટેકટ .... Wારા તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામ, સ્પેસીફીકેશન, ફીટીગ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, ટાઈલ્સ, રૂમની સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ એન્ડ એમીનીટીઝ, પાર્કિંગ સ્પેસ, ઈત્યાદિની માહિતી/જાણકારી તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપેલ છે, જેની તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જાતે તેમજ તે બાબતોના નિષ્ણાતો Wારા જાણકારી, સમજણ મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાતરી કરી/કરાવી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને સંપૂર્ણરીતે સંતોષ થયેલ હોયને, તે તમામનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીને, મજકુર **"ગ્રીન વિલોઝ"** પર આવેલ **બંગલાનંબર ......,** જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ... ચો.મી. જમીન, જેમાં

ગ્રાઉન્ડ ફલોર, પહેલો માળ, બીજો માળ તથા ત્રીજા માળનું કુલ ક્ષેત્રફળ .... વાળી મિલકત તથા મજકુર રહેણાંકમાં આવેલ રાસુકા રસ્તાઓ તથા સી.ઓ.પી. માંહેના ફાળે પડતા વગર વહેંચાયેલા ..... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું મોખિક રીતે નકકી કરેલ હતું. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયાં મુજબ જણાવેલ શરતોથી તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, મજકુર બંગલા નંબર ...... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું નકકી કરેલ હતું. તથા અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હતું, તેનો આ લેખીત સ્વરૂપ વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ કરવામાં આવેલ છે.

–:: શરતો ::–

(૧) સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન Wારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબ, અમો બીજા પક્ષવાળાએ ત્રણ માળ વાળી મિલકતનું બાંધકામ કરવાનું છે. જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા સરકારી કાયદા અને નિયમનો Wારા કરવા જરૂરી હોય તેવા ફેરફારો, સુધારા–વધારા સિવાય, મજકુર બાંધકામના પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનમાં અમો બીજાપક્ષ Wારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી.

(૨) તમો એક પક્ષવાળાએ, આયોજીત મજકુર **ગ્રીન વિલોઝ** માં આવેલ **બંગલા નં.** .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનુ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો. મી. છે. બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે, તે બંગલા નંબર ...... વાળી મિલકત, અમો બીજાપક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. જેની એકંદર કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. મજકુર નકકી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

(૩) મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજની કુલ રકમ/નાણાં પૈકી, રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા, તમો પહેલા

પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળાને નીચેની વીગતે ચુકવી આપેલ છે, તેની અમો બીજા પક્ષવાળા આ વેચાણ કરાર થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

ક્રમ	બેંક નું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
			કુલ રકમ ::–	

કુલ રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા...

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

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ ટકા રકમ
૨.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી	૩૦.૦૦ ટકા રકમ
૩.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચર્સ કામ પુર્ણ થયેથી	૫૦.૦૦ ટકા રકમ
૪.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૦.૦૦ ટકા રકમ
૫.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫.૦૦ ટકા રકમ
૬.	બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ.	૯૫.૦૦ ટકા રકમ
૭.	બીયુસી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ

(૫) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટેના આપવામાં આવનારા વિજળી કનેકશન તથા ગેસ કનેકશન અંગે જો ભવિષ્યમાં કોઈ વધારાના ચાર્જીસ, ડિપોઝીટ વગેરેના નાણાં ચુકવવાના થાય, તો તે તમામના રકમ/નાણાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવા/ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૬) મજુકર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની ચુકતે પુરેપુરી રકમ/ નાણાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા તરફથી, અમો બીજા પક્ષવાળાને મળ્યા આપ્યા બાદ, બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી.મળ્યેથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષવાળાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ,તેમજ અન્ય કરારો,લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવાના/ ભોગવવાના રહેશે સહી. તદ્દઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે, કેન્W સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી–અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, જીએસટી, એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમામ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૭) ઉપર જણાવેલ કલોઝ–૬ ની શરતને આધીન, મજકુર તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને તારીખ .... ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નીતિનિયમનો ફેરફાર ઈત્યાદીના કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજા પક્ષવાળા ચુક કરીએ તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ/નાણાં, **વાર્ષિક બાર ટકા વ્યાજ સહિત,** તમો પહેલા પક્ષવાળાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજા પક્ષવાળા બંધાયેલા છીએ.

(૮) મજકુર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યા પછી, કાયદા Wારા નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં, જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ સગવડતામાં કોઈ ખામી જણાય આવે, તો તેની જાણ અમો બીજાપક્ષવાળાને કર્યેથી, અમો બીજા પક્ષવાળાએ અમારા ખર્ચે મજકુર ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, વિકલ્પે તમો પહેલા પક્ષવાળા તે અંગેનું વળતર, અમો બીજાપક્ષવાળા સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૯) મજકુર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત, અમો બીજા પક્ષવાળાએ અન્ય કોઈને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત ઉપર સીવીલ, ક્રિમીનલ કે ટેકશેસન બાબતે કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે તેવી કોઈ બાબતમાં સંડોવાયેલ નથી. તથા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કિટેબલ છે, મજકુર મિલકત કે બાંધકામ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ કચેરી Wારા પ્રતિબંધ ફરમાવેલ નથી, તે તમામની અમો બીજાપક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૦) મજકુર **"ગ્રીન વિલોઝ"** યોજના માટે, અમો બીજાપક્ષવાળાએ એચ.ડી.એફ.સી બેંક પાસેથી નાણાંકીય સગવડ મેળવેલ છે. મજકુર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા

નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે, અમો બીજા પક્ષવાળાને મજકુર બેંક પાસેથી, જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી આપવાની રહેશે. આ વેચાણ કરાર અમલમાં હોય તે દરમ્યાન, અમો બીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશું નહીં. બેંક કે અન્ય કોઈ નાણાંકીય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશું નહી, તેની ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહી, તેનો અમો બીજા પક્ષવાળા સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૧૧) તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકત અંગે, તમો પહેલા પક્ષવાળા તરફથી, જે કાંઈ નાણાં/રકમ, અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવામાં આવેલ છે કે ચુકવવામાં આવશે. તે તમામ રકમ/નાણાં, અમો બીજા પક્ષવાળા, મજકુર યોજના અંગેના બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશુ અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા "રેરા" કાયદાના નીતિનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું. તેનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

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

(૧૩) બાંધકામ પ્લાન્સ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફીકેશન, કેમ્પસ ડેવલપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર સુધારો વધારો/કમી કરવા/ કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે, તો તમો પહેલા પક્ષવાળાની સંમતી મેળવીને, તેમ કરવાને અમો બીજા પક્ષવાળા હકકદાર બનીશું સહી તેનો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૧૪) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/મકાનમાં ઈન્ટરનલ સુધારા–વધારા–ફેરફારો કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને અગાઉથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે. જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો, તે બાબતે અમો બીજા પક્ષવાળાને સંપુર્ણ અને અબાધિત અધિકાર રહેશે. નકકી થયેથી તે અંગે થનારા ખર્ચની રકમ/નાણાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ , અમો બીજા પક્ષવાળાને અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ બંગલા/મકાનના સમગ્ર ઈમારતની એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ દરેક બંગ્લામાં/મકાનમાં/યુનિટસ વગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રકચર દીવાલી સંયુકત/સહીયારી આવેલ હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપરત કર્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા, વેચાણ રાખનારા, મજકુર મકાન કે સમગ્ર ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, દિવાલો, ફલોરીગ, વોટર–ડ્રેનેઝ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય, તે પ્રકારની તોડફોડ, ફેરફાર, સુધારો–વધારો, અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમારા આર્કિટેકટની લેખીત પુર્વ મંજુરી વીના કરી/કરાવી શકશો નહી. તદઉપરાંત, તમો પહેલા પક્ષવાળા, તેમજ અન્ય મકાન/બંગલા હોલ્ડર્સ, સંયુકત કે સ્વતંત્ર રીતે, મજકુર **બંગલામાં** કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશે નહી, તેમજ નકકી કરવામાં આવેલ ડિઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ–જાળી–છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી. પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીન્ડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પીટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહી. ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહી. કપડા સુકાવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહી, મુકી શકશો નહી, તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો "રહેણાંક " સિવાય અન્ય કોઈપણ અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરી/કરાવી શકશો નહી. તે તમામ બાબતોનો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

(૧૬) તમો પહેલા પક્ષવાળાને, અમો બીજા પક્ષવાળા એ, ઉપર જણાવેલ,આયોજીત " **ગ્રીન વિલોઝ** " ના મજકુર બંગલાનો બાંધકામ વાળો હિસ્સો, તથા જમીનનો વહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતનો વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવો નકકી કરેલ છે. આથી સહીયારા વપરાશની જગ્યાના વપરાશના હકકો સિવાય, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતની આગળ પાછળ, આજુ બાજુ, નીચે ખુલ્લી જગ્યા, તેમજ સમગ્ર મકાનની બાકીની જગ્યા, મકાન, બ્લોકસ, ખુલ્લી જગ્યા, માર્જીન, એપ્રોચ, ઈત્યાદિમાં, આ કરાર દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે આપવા નકકી કરેલ હકક સિવાયના, અન્ય કોઈપણ પ્રકારના પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલિકી કે વપરાશી હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ કે અન્ય રીતે આપવા નકકી કરેલ નથી. અને તેથી તેવા કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલા પક્ષવાળાને રહેશે નહિ કે ગણાશે નહી. તેમજ ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે કે મંજુર થાય અગર વધારાની પેઈડ/અનપેઈડ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય, તો અમો બીજા પક્ષવાળા તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને તે તમામ ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી, અને/અગર તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્ય જગ્યાએ ફેરફાર, તબદીલ, શીફટ, ટ્રાન્સફર, ફલોટ કરી/કરાવીને પ્રાપ્ત થતું બાંધકામ કરી/કરાવીને કોઈપણને ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી. મજકુર તમામનો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ–મંજુર રાખીને મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

(૧૭) કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બિલો, પાર્કીંગ, પેસેજ, શેરીની સાફ–સફાઈ ખર્ચ વગેરે તમામ ખર્ચાઓ,વેરાઓ, ચાર્જીસ વગેરે, તેમજ મજકુર **"ગ્રીન વિલોઝ"** સંપુર્ણ વસાહતની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈનગેટ તથા સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ગાર્ડન, આંતરીક રસ્તાઓ તથા લાઈટ્સ, કોમન લાઈટો, ઈન્ટરકોમ વગેરેની જાળવણી, મેઈંટેનન્સ રીપેરીંગ ખર્ચ, મેઈનગેટ ઉપરની સીકયુરીટી, કોમન ગાર્ડન તથા કોમન વપરાશની

લાઈટો, કોમન એરીયાની સફાઈ વગેરે જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, ચાર્જીસ તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા **"ગ્રીન વિલોઝ"** સોસાયટીના બાકીના સભ્ય/કબજેદાર, માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો રહેશે સહી.

(૧૮) કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પૂર, આગ, વાવઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ તોફનો, આંતકવાદ વિગેરે કારણોસર તથા બિલ્ડીગના કોઈપણ સભ્યના કોઈ કૃત્યો મારફતે બિલ્ડીગના બાંધકામને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે આર્થીક કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી. અને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કે અન્ય બંગલાના માલિક/કબજેદારો ધારા, બાંધકામમાં સુધારો– વધારો–ફેરફાર કરવા માટે કરવામાં આવતી તોડફોડ વગેરે નિયંત્રિક કે અનિયંત્રિક કોઈપણ કારણોસર,ઈમારત, મિલકત, બાંધકામ, જીવંત વ્યકિત–ચીજ–વસ્તુઓ વગેરેને નુકશાન થાય, ઈજા, મૃત્યુ થાય,નાશ પામે, તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે, કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં, અને તેનો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહી.

(૧૯) મજકુર **"ગ્રીન વિલોઝ"** સોસાયટીના વહિવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જે કોઈ એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય બંગલા ધારકો, કબજેદારો, વપરાશકારોએ ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નિયમ કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ/નાણાં, નિયમિત રીતે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવાના રહેશે. તે ઉપરાંત નકકી કરવામાં આવે, તેટલી રકમ/નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવાના / ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જેનો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૦) યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજા પક્ષવાળાએ, કલોઝ–૧૯ માં જણાવેલ, રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે. તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

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

ઉપરની વિગતે આ વેચાણ કરાર બંને પક્ષકારોએ, રાજીખુશી થી તથા અકકલ હોશિયારીથી, તન–મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બીન કેફી અવસ્થામાં, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ,દબાણ, ધાક, ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યાં વિના, વાંચી, વંચાવી, સાભળી, વિચારી સમજી લઈને લખી આપેલ છે કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારો તથા આપણાં એકઝીકયુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામને એકામતે અને એકાજુથે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે____________________________મતુ તત્રે________________________શાખ

મે. વિલો બિલ્ડકોન એક ભાગીદારી પેઢી,
નાઅધિકૃત ભાગીદાર

____________________________ ____________________________

(શ્રી નિરજભાઈ અશોકભાઈ કનાડા)

____________________________ ____________________________

આ કરાર બીજા પક્ષના વેચાણ આપનાર અને પહેલા પક્ષના વેચાણ રાખનારના નામોની યાદી.

<u>બીજા પક્ષના વેચાણ આપનાર</u>

મે. વિલો બિલ્ડકોન, એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર ::–

(૧) શ્રી રવિકુમાર વીરજીભાઈ રવાણી,
(૨) શ્રી તેજસ વીરજીભાઈ રવાણી ,
(૩) શ્રી ચિરાગ ધનવંતરાય દોશી,
(૪) શ્રી દિપેશ કિશોરભાઈ ત્રિવેદી,
(૫) શ્રી નિરજભાઈ અશોકભાઈ કનાડા,
(૬) શ્રી દામજી ઉર્ફે દામોદર માધવજીભાઈ ધેલાણી,
(૭) શ્રી સમીરભાઈ હિંમતભાઈ બલર,

ઉપરોક્ત નં. (૫) જાતે પોતે તથા તમામનાં કુલમુખત્યાર તરીકે,

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

સહી : ....
(શ્રી નિરજભાઈ અશોકભાઈ કનાડા,)

<u>પહેલા પક્ષના વેચાણ રાખનાર</u>

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

સહી : ....