<u>વેચાણ કરાર</u>

શ્રી સંવત ૨૦૭૬ નાં .... ને વાર ......વાર તારીખ .... ૨૦૨૦ નાં અંગ્રેજી દિને,

મે. સીનર્જી ડેવલપર્સ, એ નામની ધી ભારતીય ભાગીદારા ધારા, ૧૯૩૨ નાં પ્રબંધો હેઠળ રચાયેલી ભાગીદારી પેઢી (PAN No. ACMFS2546K) કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : મારૂતિ વિધાપીઠ સ્કુલની સામે, મણીબાગની પાસે, અબ્રામા, તા. જી. વલસાડ મુકામે આવેલ છે, તે ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ઉમેશ સુમંતરાય દેસાઈ ઉ.આ.વ. ૫૪, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી : કોસીયા ફળીયા, દેસાઈવાડ, અબ્રામા, તા.જી. વલસાડનાં.

જે ભાગીદારી પેઢી હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં એકપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

(જે એકપક્ષનાંની સંજ્ઞામાં પૂર્વાપર સબંધથી અપવર્જીત ગણાતું ન હોય ત્યારે એકપક્ષનાંનાં ભાગીદારો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

અને

શ્રી .... ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ...., રહેવાસી : ....નાં.

અને

શ્રી .... ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ...., રહેવાસી : ....નાં.

જેઓ બંને જણાં સાથે મળી હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં બીજાપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

(જે બીજાપક્ષનાંની સંજ્ઞામાં પૂર્વાપર સબંધથી અપવર્જીત ગણાતું ન હોય ત્યારે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીન હમો એકપક્ષનાંની સ્વતંત્ર માલીકીની અને કબજા વહીવટની જમીન ચાલી આવેલ છે.

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનનાં જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ ચાલી આવેલ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ વાળી જમીનનાં જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૧૦ ચાલી આવેલ.

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ વાળી જમીનનો જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ ચાલી આવેલ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૧૦ વાળી જમીનનો જુનો બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪ ચાલી આવેલ.

મહેરબાન કલેકટર સાહેબ, વલસાડશ્રીનાં તારીખ ૧૦/૧૨/૨૦૧૩ નાં દિનનાં હુકમ ક્રમાંક નં. સીબી/એન.એ./૨જી–૩૯/૨૦૧૩–૧૪/વશી–૩૪૩૨–૩૪૪૦/૨૦૧૩ રૂએ મોજે ગામ અબ્રામા, તા. જી. વલસાડમાં આવેલી બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ વાળી ૦૦ હે. ૭૮ આરે. ૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન પૈકીની ૦૦ હે. ૫૫ આરે. ૭૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે અને ૦૦ હે. ૨૧ આરે. ૦૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૯૭૩૫ ગામ

નમુનાં નં. ૬ માં તારીખ ૧૮/૦૧/૨૦૧૪ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે ફેરફાર નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તારીખ ૨૮/૦૫/૨૦૧૪ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે.

મહેરબાન કલેકટર સાહેબ, વલસાડશ્રીનાં તારીખ ૧૦/૧૨/૨૦૧૩ નાં દિનનાં હુકમ ક્રમાંક નં. સીબી/એન.એ./રજી–૪૨/૨૦૧૩–૨૦૧૪/વશી–૩૪૨૩–૩૪૩૧/૦૧૩૨ રૂએ મોજે ગામ અબ્રામા, તા. જી. વલસાડમાં આવેલી બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪ વાળી ૦૧ હે. ૧૫ આરે. ૪૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન પૈકીની ૦૦ હે. ૯૨ આરે. ૧૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે અને ૦૦ હે. ૨૩ આરે. ૨૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૯૭૩૬ ગામ નમુનાં નં. ૬ માં તારીખ ૧૮/૦૧/૨૦૧૪ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે ફેરફાર નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તારીખ ૨૮/૦૫/૨૦૧૪ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે.

મહેરબાન રાજય સરકારશ્રીનાં હુકમથી કરવામાં આવેલ પ્રમોલગેશન રૂએ મોજે ગામ અબ્રામા, તા. જી. વલસાડનો રી–સર્વે કરવામાં આવેલ અને મોજે ગામ અબ્રામા, તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪ વાળી ૦૦ હે. ૭૮ આરે. ૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનનો નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૧૦ આપવામાં આવેલ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ વાળી ૦૧ હે. ૧૫ આરે. ૪૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનનો નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૧૧૪૯ ગામ નમુનાં નં. ૬ માં તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૧૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે ફેરફાર નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તારીખ ૧૧૧૪૯ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે.

મહેરબાન મામલતદારશ્રી, વલસાડનાં તારીખ ૨૮/૧૨/૨૦૧૮ નાં દિનનાં હુકમ ક્રમાંક નં. જમન/વશી–૯૪૮૩/અકત્ર/રજી.નં.૧૬/૧૮ રૂએ મોજે ગામ અબ્રામા, તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ વાળી જમીન) વાળી ૦૦ હે. ૭૬ આરે. ૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન અને બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૧૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૨ વાળી જમીન) વાળી ૦૧ હે. ૧૦ આરે. ૩૪ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૧૫ આરે. ૪૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન એકત્રીત કરવામાં આવેલ અને જેનો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ નોંધવામાં આવેલ અને જેનો ક્ષેત્રફળ ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨

ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૧૫૦૦ ગામ નમુનાં નં. ૬ માં તારીખ ૩૦/૦૪/૨૦૧૯ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનની કરવામાં આવેલ વિભાગીય માણણી રૂએ સદરહું જમીનનાં અલગ અલગ સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ આપવામાં આવેલ.

આમ, હમો એકપક્ષનાં મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનનાં એકલા સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા છીએ.

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં એકપક્ષનાંએ **"અમૃત પાર્ક"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને જેનો રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. .... તા. .... છે.

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકીનો નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટવાળી જમીન બીજાપક્ષનાંએ સ્થળે જોઈ, તપાસી તેનાં ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલની ખાત્રી કરી તેમજ

બીનખેતીનાં હુકમની ખાત્રી કરી જેવી છે તેવી આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલી વિગતો અને સમજૂતિઓથી એકપક્ષનાં પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

વિગતો અને સમજૂતિ :

૧. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનની વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે.

૨. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનની ઠેરવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની ૧૦% ની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

વિગત :

૧. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... નાં દિનનાં .... બેંક .... શાખાનાં ચેક નં. ....થી (જે રકમ અવેજની રકમનાં ૧૦% થી વધુ નથી).

આથી એકપક્ષનાં રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા મળ્યા બદલની પહોંચ સ્વીકારે છે.

૩. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતિ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા પૈકીની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે બીનચુક ચુકવી આપવાની છે.

<u>વિગત :</u>

૧. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયેથી (જે રકમ અવેજની રકમનાં ૩૦% થી વધુ નથી).

૨.રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા તારીખ .... નાં દિન સુધીમાં .

૩. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા તારીખ .... નાં દિન સુધીમાં .

<u>નોંધ : પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આંતરિક રસ્તા તથા આંતરિક રસ્તા પરની લાઈટની વ્યવસ્થા સ્થળ પર પુર્ણ કરવામાં આવેલી છે.</u>

૪. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધેનો કાયદા અને હકીકતમાં જી.એસ.ટી. કે પ્રવર્તમાન કાયદા હેઠળ અન્ય કોઈ ટેક્ષ ભરવા પાત્ર થાય તો તે બીજાપક્ષનાંએ ભરવાપાત્ર થાય છે અને બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને જે તે હપ્તા વખતે ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

૫. આ કરારમાં વર્ણવેલ શરત નં. ૩ માં જણાવેલ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરત તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે જી.એસ.ટી. ભરપાઈ કરવાની શરત આ કરારની મહત્વની શરત છે એટલે કે સમય એ આ કરારની મહત્વની કડી છે. જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં શરત નં. ૩ માં ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઈ કરવાની જી.એસ.ટી. વિગેરેની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો બીજાપક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની રકમ એકપક્ષનાંએ ફોરફીટ કરશે તો બીજાપક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની રકમ એકપક્ષનાંએ ફોરફીટ કરેલ ગણાશે અને આ કરારનો અંત આવી ગયેલો ગણાશે અને એકપક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીન અન્ય કોઈને વેચાણ કરી શકશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર ચાલશે નહીં. **<u>પરંતુ જો એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંનાં બાકી રહેતી બીનચુકવાયેલી રકમ તથા બીનચુકવાયેલી જી.એસ.ટી.</u>**

<u>વિગેરેની રકમ પર ૯% લેખેની વ્યાજની નુકશાની લઈ આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો રાખી શકશે. એકપક્ષનાં આ રીતે વ્યાજની નુકશાની લઈ કરાર ચાલુ રાખશે તો સમય આ કરારની મહત્વની કડી નથી તેમ બીજાપક્ષનાં કહી શકશે નહીં.</u>

<u>૬. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટનો સ્થળે કબજો સુપરત કરવા એકપક્ષનાં સક્ષમ છે. જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટનો કબજો મોડામાં મોડો આ કરારની તારીખથી ૬ (છ) માસમાં પ્રાપ્ત કરવાનો છે અને નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટનો બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાંને ચુકવી આપવાની છે અને તે દિને નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષનાંએ, બીજાપક્ષનાંનાં લાભમાં કરી આપવાનો રહેશે.</u>

<u>૭. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટનો કબજો ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બીજાપક્ષનાંને સુપરત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાં આ વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને કરાર રદ થયાની તારીખથી બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ચુકવેલ રકમ, બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે વાર્ષિક ૯% લેખેની વ્યાજની નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે.</u>

૮. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીન બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાંની લેખિત સંમતિ વિના અન્ય કોઈને હસ્તાંતર કરી શકશે નહીં.

૯. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલની ખાતરી કરી બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીન વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૧૦. બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણનાં હેતુ માટે કરી શકશે.

૧૧. બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનોનાં તમામ રેવન્યુ રેકોર્ડો તેમજ ટાઈટલોની ખાતરી કરેલી છે.

૧૨. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન **"અમૃત–પાર્ક"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનો એક ભાગ છે જે હકીકતમાં મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં કરવામાં આવતા અન્ય બાંધકામમાં કે આયોજનમાં બીજાપક્ષનાં હરકત, અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી કરાવી શકશે નહીં.

૧૩. આ વેચાણ કરારથી વેચાણ કરવા નકકી કરેલ આવતો નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટમાં બીજાપક્ષનાંએ સદરહું પ્લોટનાં કબજો મળ્યા બાદ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તેમજ બીજાપક્ષનાંએ માર્જીનનાં નિયમોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટની દિવાલ પર કે દિવાલની લગોલગ કોઈ બાંધકામ કરી કરાવી શકાશે નહીં અને સદરહુ બાંધકામ અંગે જરૂરી તે તમામ પરવાનગી બીજાપક્ષનાંએ પોતાનાં ખર્ચે અને જોખમે સક્ષમ અધિકારીઓ પાસે પૂર્વ મંજુરીઓ લેવાની રહેશે. પરંતુ તે પુર્વ મંજુરી મેળવતી વખતે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતિનો ભંગ ન થાય તેવું ઘ્યાન બીજાપક્ષનાંએ રાખવાનું રહેશે અને આ પરવાનગી મેળવતા અગાઉ અને તે અંગેની અરજી આપતા અગાઉ તે પ્લાનો એકપક્ષનાં પાસે એપ્રુવ કરાવવાનાં રહેશે અને સદરહુ બાંધકામમાં અલગથી પાર્કીંગની વ્યવસ્થા બીજાપક્ષનાંએ કરવાની રહેશે.

૧૪. આ વેચાણ કરારથી વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને નકશા મુજબ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા એન.એ.નાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ માર્જીન જાળવવાની રહેશે અને તેનો સંપુર્ણપણે અમલ કરવાનો રહેશે, તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાંથી વલસાડ નગરપાલિકા દ્વારા પસાર કરવમાં આવેલ ગટર લાઈનમાં જોડાણ મેળવવા અંગેની કાર્યવાહી નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી

અને બાંધકામ થયેથી બીજાપક્ષનાંનાં ખર્ચે વલસાડ નગરપાલિકામાંથી બીજાપક્ષનાંએ પ્રાપ્ત કરવાની રહેશે.

૧૫. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં પ્લોટોનો વપરાશ બીજાપક્ષનાં માત્ર રહેઠાણનાં હેતું માટે જ કરી શકશે અનેનીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં પ્લોટોમાં બીજાપક્ષનાં ધંધાકીય હેતુ માટે કે અન્ય હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ પ્રકારનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં, તેમજ બીજાપક્ષનાં એકથી વધુ હોય કે બીજાપક્ષનાંનાં કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, હિન્દુ એકત્ર કુટુંબનાં અંગભુતો એકથી વધુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં પણ સીધી કે આડકતરી રીતે એપાર્ટમેન્ટ પ્રકારનું બાંધકામ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં પ્લોટમાં કે નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટમાં કરી શકાશે નહીં અને ધંધાકીય કે અન્ય હેતુસર ઉપયોગ કરી કરાવી શકશે નહી. ટુંકામાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વંશવારસો, કબજેદારો વિગેરે નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આ શરતને આધીન અલ્પમાળી કે બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં, તેમજ ફલેટ કે ફલેટ પ્રકારનાં બાંધકામ કે પતરા, ચાલી પ્રકારનું, વિગેરેનું બાંધકામ કરી શકશે નહી, કે ખુલ્લા ગોડાઉન કે પ્રાણીઓનાં વસવાટ માટે ઉપયોગ કરી કરાવી શકશે નહી અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટ કે નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વંશ વારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેનાં માત્ર ખાનગી ઉપયોગ માટેનાં સ્વતંત્ર રહેણાંકનાં મકાનનું બાંધકામ કરી શકશે.

૧૬. વળી, મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ

ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં પાડવામાં આવનાર કોમન રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, વિગેરેનાં મેઈનટેનન્સ માટે કો.ઓ. સોસયટી કે એસોસીએસન કે કંપની વિગેરે બનાવવા જે કંઈ લેખ કે લખાણો જેવા કે એગ્રીમેન્ટ, કરાર/કરારો, બાંહેધરી લેખ, વેચાણ દસ્તાવેજ કે વેચાણ દસ્તાવેજો કરવા પડે તેમજ તે અંગે જો કંઈ એડવોકેટ ફી વિગેરેનો ખર્ચ એકપક્ષનાંને થાય તે તમામ ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને સદરહુ ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનનાં ફાળા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭. સદરહુ ખર્ચાઓ પેટે એકપક્ષનાંએ કોઈ રકમ ચુકવવાની રહેતી નથી અને સદરહુ ખર્ચાઓ એકપક્ષનાંની માંગણી થયેથી તુરંત બીજાપક્ષનાં ચુકવવાનાં રહેશે અને બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ સોસાયટી, એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવામાં આવે તો તેમાં જરૂરી શેરો લેવાનાં રહેશે અને એસોસીએશન, સોસાયટી કે કંપનીમાં બીજાપક્ષનાંએ આ વેચાણ કરાર રૂએ મેમ્બર થયા માટેની તેમજ શેર ફાળવણી માટેની જરૂરી અરજી/સંમતિ આથી આપી દીધેલી ગણવાની છે અને આ વેચાણ કરારને બીજાપક્ષનાંની તે અંગેની અરજી ગણવાની છે.

૧૮. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"અમૃત–પાર્ક"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટની તમામ હદ પર બીજાપક્ષનાં કાચું કે પાકું દિવાલ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કરાવી શકશે નહીં.

૧૯. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં અન્ય ખરીદનારાઓ તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને આવેલ લાગું જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરી તેનાં ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનનાં ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ સાથે હળીમળી કરવાની છે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામનાં/પ્રોજેકટ ખરીદનાર/ખરીદનારાઓ તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને આવેલ

લાગું જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરી તેના ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનનાં ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ દ્વારા કોમન રસ્તાઓના મેઈનટેનન્સ માટે કોઈ એસોસીએશન કે પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની કે કોઈ યોજના બનાવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશ અને તેમાં બીજાપક્ષનાંએ શેર ખરીદવાના રહેશે અને તેની બાહેધરી આપે છે અને એસોસીએશન, સોસાયટી કે કંપનીમાં બીજાપક્ષનાંએ આ કરાર રૂએ સભ્ય થવા માટેની તેમજ શેર ફાળવણી માટેની જરૂરી અરજી/સંમતિ આથી આપી દીધેલી ગણવાની છે અને આ કરારને બીજાપક્ષનાંની તે અંગેની અરજી ગણવાની છે. સરદહુ કો.ઓ. સોસાયટી કે કંપનીના કે એસોસીએસના નિયમો કે બાયલોઝમાં જરૂરી સુધારા વધારા કરવા પડે તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ જરૂરી સંમતિ આથી આપેલી ગણવાની છે. વધુમાં બીજાપક્ષનાંએ સદરહું કામો અંગે તેમજ સરદહું કો.ઓ.સોસાયટી કે એસોસીએસન કે કંપની વિગેર બનાવા જે કંઈ લેખ કે લખાણો જેવા કે એગ્રીમેન્ટ, કરાર/કરારો, બાંહેધરી લેખ, વેચાણ દસ્તાવેજ કે વેચાણ દસ્તાવેજો કરવા પડે તેમજ તે અંગે જો કંઈ એડવોકેટ ફી વિગેરનો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલી જમીન પૈકીની આ વેચાણ કરાર રૂએ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં ફાળા મુજબ ભોગવાનો રહેશે.

૨૦. બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનની જાળવણી અંગે તથા સાફ સફાઈ અંગે એટલે કે મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે. બીજાપક્ષનાં દ્વારા જમા કરાવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનું સંપૂર્ણપણે વેચાણ થયેથી કે એકપક્ષનાંને પ્રોજેકટનાં સમયદરમ્યાન યોગ્ય લાગે તો જાળવણી માટે કોઈ પણ સ્વતંત્ર વ્યકિત, સંસ્થા, પેઢી, ટ્રસ્ટ, કંપની વિગેરેને યોગ્ય દરે સુપરત કરશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંના વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ વહીવટકર્તાઓ વિગેરે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં અને વિકલ્પે બીજાપક્ષનાં દ્વારા જમા કરાવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનું સંપૂર્ણપણે વેચાણ થયેથી કે એકપક્ષનાંને પ્રોજેકટનાં સમય દરમ્યાન યોગ્ય લાગે તો જાળવણી માટે જે કોઈ મંડળી, સંસ્થા, પેઢી, કંપની, એસોસીએશન, વિગેરેની રચના કરવામાં આવે તેને એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કાંઈ રકમ ખર્ચેલ હોય તે

રકમ બાદ કરી વગર વ્યાજે પરત કરશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં.

૨૧. મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીન સબંધે વખતો વખત રીવાઈઝડ પરવાનગી એકપક્ષનાં જે તે ખરીદનારાઓની ૨/૩ બહુમતીથી મેળવી શકશે અને જે અંગે સામાન્ય રીતે બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને સહી સંમતિ આપવાની રહેશે.

૨૨. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં દાખલ થવા માટે નીચે પરીશીષ્ટ –૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તાના માત્ર વપરાશના હકકો બીજાપક્ષનાંને પ્રાપ્ત થશે, એટલે કે આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તાનો ઉપયોગ બીજાપક્ષનાં માત્ર નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં દાખલ થવા માટે કરી શકશે.

૨૩. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનાં વરાડે પડતો હિસ્સો પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે જે તે ખરીદનારનાં લાભમાં કરવામાં આવનાર છે. આ હકીકત છતાં આંતરીક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કોઈ જમીન બાકી રહેતી હોય તો એકપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટનું સંપુર્ણ વેચાણ થયેથી આંતરીક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવતી જે તે મંડળી, ટ્રસ્ટ વિગેરેને હસ્તાંતર કરવાની રહેશે.

૨૪. આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ પશ્ચિમે દિશાએ જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૮/૧ તથા જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૮/૨ તથા જુનાં બ્લોક/સર્વે નં.

૧૩૮/૩ વાળી જમીનો ચાલી આવેલ છે અને સદરહુ જમીનોનાં વખતો વખતનાં માલીક, કબજેદારો, વહીવટકર્તા, હસ્તાંતરીઓ વિગેરે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા પૈકી ૪૦ (ચાલીસ) ફુટ પહોળા રસ્તાનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર રહેશે, કારણ કે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પરાપુર્વ કદીમથી રસ્તો ચાલી આવેલ હોય તેવા સંજોગોમાં બ્લોક/સર્વે નં. જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૮/૧ તથા જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૮/૨ તથા જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૮/૩ વાળી જમીનોનાં માલીકો, કબજેદારો, વહીવટકર્તા, હસ્તાંતરીઓ વિગેરેનાં રસ્તા વપરાશનાં હકકનાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, વહીવટકર્તાઓ, વિગેરે કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ કી કરાવી શકશે નહી.

૨૫. મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૨૮૦૯ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી જમીનનાં પૂર્વ હિસ્સામાં વલસાડ નગરપાલિકા દ્વારા શરતચુકથી રસ્તો બનાવવામાં આવેલો છે અને જે રસ્તો વલસાડ નગરપાલિકાની માલીકી જગ્યામાં બનાવવા પાત્ર થતો હતો અને છે અને તેવા સંજોગોમાં એકપક્ષનાંએ સદરહુ રસ્તો ખસેડવા અંગે વલસાડ નગરપાલિકાને તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૯ નાં રોજ અરજી આપેલ છે અને તે અંગેની માહિતી બીજાપક્ષનાંએ પ્રાપ્ત કરેલ છે અને તે અંગે હમો વેચાણ લેનારાને કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર નથી અને જો કોઈ સંજોગોમાં વલસાડ નગરપાલિકા રસ્તો ખસેડવામાં નિષ્ફળ જાય તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૨૬. બીજાપક્ષનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર કોમન રસ્તાઓનો વપરાશ બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવવા જવા માટે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં ભાગો ખરીદનારા, કબજેદાર, વહીવટકર્તા, વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓને હરકત ન થાય તે રીતે માત્ર કરી શકશે. વધુમાં આ આંતરીક રસ્તાનો ઉપયોગ બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલી જમીનને લાગું આવેલી જમીન/ જમીનોમાં આવા જવાના માટે આ રસ્તાઓનો વપરાશ કરી શકશે નહી કે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન/જમીનોને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનોનાં કબજેદારો કે માલીકો, વિગેરને હસ્તાંતર કરી શકશે નહી.

૨૭. મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં પાડવામાં આવનાર કોમન રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટો, તેમજ અન્ય કોમન ફેસીલીટીઝો અંગેનાં તમામ હકકો એકપક્ષનાંનાં છે તેમ બીજાપક્ષનાં સ્વીકારે છે અને આ પ્રોજેકટનાં એકસપાન્સન અંગેનાં એકપક્ષનાંનાં હકકોનો સ્વીકાર પણ બીજાપક્ષનાં કરે છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આ પ્રોજેકટનાં ભાગો ખરીદનારા કે વધારવામાં આવેલ પ્રોજેકટનાં ખરીદનારાઓ એકપક્ષનાંએ આયોજન સામાન્ય સગવડતાઓનો વપરાશ પણ કરી શકશે અને એકપક્ષનાંને સદરહુ પ્રોજેકટ રોડ કોમન પ્લોટ, તેમજ કોમન ફેસીલીટીઝ, તેમજ આંતરીક રસ્તા વિગેરે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં ભાગો ખરીદનારાઓ તેમજ વધારવામાં આવેલ પ્રોજેકટનાં ભાગો ખરીદનારાઓએ હળીમળી વાપરવાનાં રહેશે.

૨૮. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટ, નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનો એક ભાગ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની, તેમજ કોમન પ્લોટની જાળવણી માટે તેમજ ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરેની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે મળીમળી કરવાની રહેશે.

૨૯. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓ પર આવેલ સ્ટ્રીટ લાઈટસ, બોરીંગ, વિગેર સબંધે કોમન મીટર કનેકશનની વ્યવસ્થા એકપક્ષનાંએ કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તે અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભરવા ભોગવવાનો રહેશે અને બીજાપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધે તેમજ કોમન ફેસલીટી અંગે લાઈટ કે મીટર કનેકશન લેવાની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રહેશે નહીં અને તે અંગેનો તમામ કાર્ય

અને ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ કરવાનો રહેશે. વધુમાં હાલે નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં વીજ જોડાણ પ્રવર્તમાન નિયમો હેઠળ એકપક્ષનાંનાં નામે પ્રાપ્ત કરવામાં આવે છે, જે વિજ જોડાણ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી બીજાપક્ષનાંએ, બીજાપક્ષનાંનાં ખર્ચે બીજાપક્ષનાંનાં નામે હસ્તાંતર કરી લેવાનું રહેશે, જે હકીકતમાં સદરહુ વીજ જોડાણ અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી અને સદરહુ વીજ જોડાણ અંગે જો કોઈ પ્રકરણ કે પ્રકરણો ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજાપક્ષનાંની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં, બીજાપક્ષનાંની જવાબદારીનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને તેને કારણે એકપક્ષનાંએ કોઈ પ્રકરણ કે પ્રકરણોમાં પક્ષકાર થવું પડે અને એકપક્ષનાંની પ્રતિષ્ઠાને નુકશાન થાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ પ્રકરણ તથા પ્રકરણનો તમામ ખર્ચ તથા એકપક્ષનાંની પ્રતિષ્ઠાને થતી નુકશાનીની રકમ એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ વિગેરે પાસેથી વસુલ મેળવા હકદાર રહેશે.

૩૦. મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનને લાગુ જમીન ખરીદ કરવા એકપક્ષનાં નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં આ મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તામાંથી હલકા તેમજ ભારે ખાલી તેમજ ભરેલા વાહનો લાવવા લઈ જવાનો તથા સદરહુ આંતરીક રસ્તા પરથી તેમજ સદરહુ આંતરીક રસ્તામાંથી પાણીની લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, ગટર લાઈન, વિજળી લાઈન વિગેરે લાવવા લઈ

જવાનો એકપક્ષનાંનો તથા એકપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વહીવટકર્તાઓ, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ વિગેરેનો હકક અબાધીત રાખવામાં આવેલ છે અને એકપક્ષનાંનાં આ અબાધીત હકકોને નુકશાન થાય કે સદરહુ હકકમાં કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓએ કે વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓએ હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી.

૩૧. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પરત્વેનાં તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સબંધેના વખતો વખતનો મહેસુલ ભરવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાં તથા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં પ્રોજેકટનાં અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓની છે અને તે અંગેની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રાખવામાં આવેલ કે ઠેરવામાં આવેલ નથી.

૩૨. એકપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાં વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતિઓ તેમજ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અને સમજુતિઓ બીજાપક્ષનાંને તથા બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વિગેરને બંધનકર્તા રહેશે. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ પ્લોટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજાપક્ષનાંનાં લાભમાં થયેથી, નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્યથા હસ્તાંતર કરતા અગાઉ બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાંની તથા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ તથા નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવેલ મંડળી, સંસ્થા, પેઢી, ટ્રસ્ટ, વિગેરેની પુર્વ પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને જે તે સમયે ઠેરવવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે જાળવણીનાં ફંડમાં બીજાપક્ષનાંએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૩૩. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"અમૃત–પાર્ક"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરાનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ વિગેર તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ જમીનનાં અન્ય

ભાગો ખરીદનારાઓ સદરહુ **"અમૃત–પાર્ક"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું નામ બદલી શકશે નહીં.

૩૪. **પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ આ વેચાણ કરાર પક્ષકારોએ આ વેચાણ કરાર સહી કરવાની તારીખથી ચાર (૪) માસની મુદ્દતમાં નોંધણી કરાવવાનો રહેશે.**

૩૫. **પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરાર બાદ એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો પ્રાપ્ત કરી શકશે નહી કે અન્યથા ગીરો મુકી શકશે નહી.**

૩૬. એકપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાં વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતિઓ તેમજ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અને સમજુતિઓ બીજાપક્ષનાંને તથા બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વિગેરને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૭. **આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતિઓ પૈકી કોઈ શરતો જો કોઈ સંજોગોમાં પ્રવર્તમાન કાયદા કે રેરાનાં કાયદા કે નિયમો કે વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે શરત જે તે કાયદા મુજબ સુધારેલી અથવા તો રદ થયેલી ગણાશે, પરંતુ આ કરારની અન્ય શરતો અને સમજુતિઓ પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.**

૩૮. **આ કરારને આધિન અને આ કરારની રૂએ થતા કામ અંગે કંઈપણ વિવાદ થાય તો તે વિવાદ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ રૂએ લવાદીથી કરવાનો રહેશે અને લવાદનો લવાદી નિર્ણય બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.**

૩૯. નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં વેચાણનો તમામ ખર્ચ એટલે કે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી વિગેર બીજાપક્ષનાંએ ભોગવાનો રહેશે, તેમજ

જી.એસ.ટી., વેટ તથા કેન્દ્ર સરકારના કે રાજય સરકારના અન્ય કોઈ જે કંઈ વેરાઓ ભરવાપાત્ર હોય તો તે વેરાઓ અલગથી બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ–૧</u>

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેનાં લાગતાં વળગતાં તમામ હકકો સહીત.

<u>પરીશીષ્ટ–૨</u>
<u>વેચાણ કરવા નકકી કરેલ જમીનનું વર્ણન</u>

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"અમૃત–પાર્ક"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ પ્લોટો પૈકીનો સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/...... વાળા પ્લોટ નં. .... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (નવા માપે .... ચો.વાર) થાય છે તે રહેણાંક પ્લોટ કે જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝડ ૭×૧૨ પત્રકમાં બ્લોક/સર્વે નં. .... આપવામાં આવેલ છે તે જમીન, કે જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે, તે જમીન તેનાં લાગતાં વળગતાં તમામ હકકો સહીતની.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

તથા

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા વાળી સી.સ.નં. .... વાળી .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં વરાડે પડતા હિસ્સાની .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેનાં લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

તથા

મોજે ગામ અબ્રામા તા. જી. વલસાડમાં આવેલ બીનખેતીની સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧ થી સી.સ.નં. એન.એ.૨૮૦૯/૧૨૦ (જુનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૧ અને બ્લોક/સર્વે નં. ૧૪૧/૧/પૈકી૪) વાળી ૦૧ હે. ૮૭ આરે. ૧૬ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૫ આરે. ૦૬ ચો.મી. = ૦૧ હે. ૯૨ આરે. ૨૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ કોમન પ્લોટ વાળી સી.સ.નં. .... વાળી .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં વરાડે પડતા હિસ્સાની .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેનાં લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી સમજી કર્યો છે જે પક્ષકારોને અને તેમનાં વંશવારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

અત્રે ——————————————— મતુ તત્રે ——————————————— શાખ

————————————————————

એકપક્ષનાં

————————————————————

બીજાપક્ષનાં

સાક્ષી :

———————————————

———————————————

In Reference To Point No. 1

It is not applicable as the project is with regard to the open Plot.

In Reference To Point No. 2

Requested to refer Para No. 34.

In Reference To Point No. 3

It is not applicable as the project is not with regard to the construction.

In Reference To Point No. 4

It is not applicable as the project is not with regard to the construction.

In Reference To Point No. 5

Requested to refer Para No. 6.

In Reference To Point No. 6

It is not applicable as the project is not with regard to the construction.

In Reference To Point No. 7

Requested to refer Para No. 7.

In Reference To Point No. 8

Requested to refer Para No. 35.

In Reference To Point No. 9

It is not applicable as the project is not with regard to the construction.

In Reference To Point No. 10

Requested to refer Para No. 5 and 7.

In Reference To Point No. 11

Request to refer Para No. 37.

Point 1 :-

ક્ષતીની જવાબદારી :-

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

Point :- 2 **SCHEDULE FOR TAKING POSSESSION**

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. 31/12/2022 ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.