# <u>વેચાણ કરાર</u>

શ્રી સંવત ૨૦૭૩ નાં ........... ને વાર .......વાર તા........./૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી દિને,

શ્રી કવલ પ્રમોદભાઈ દેસાઈ ઉ.આ.વ. ૪૫, ધંધો : ખેતી અને વેપાર, રહેવાસી : જુનો વાપી વલસાડ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડનાં.

તથા

શ્રી અમર પ્રમોદભાઈ દેસાઈ ઉ.આ.વ. ૪૨, ધંધો : ખેતી અને વેપાર, રહેવાસી : જુનો વાપી વલસાડ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડનાં.

જેઓ બંને જણાં સાથે મળી હવે પછી આ લેખમાં એકપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

(જે એકપક્ષનાંની સંજ્ઞામાં પૂર્વાપર સબંધથી અપર્વજીત ગણાતું ન હોય ત્યારે એકપક્ષનાંનાં કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

તથા

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

અને

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

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

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

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે



PDF processed with CutePDF evaluation edition www.CutePDF.com

પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન એકપક્ષનાંની સ્વતંત્ર માલીકીની અને કબજા વહીવટની જમીન ચાલી આવેલ છે.

મહેરબાન કલેકટરશ્રી સાહેબ, વલસાડનાં તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૫ નાં દિનનાં હુકમ નં. સીબી/એનએ/રજીપ૮/૧૪–૧૫/વશી.૪૦૪૮–૫૬/૨૦૧૫ રૂએ મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ૧૩૪૦૪ ગામ નમુનાં નં. ૬ માં તારીખ ૨૫/૦૮/૨૦૧૫ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વાપી નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૬ નાં દિનની બાંધકામની પરવાનગી નં. ૭૫ થી બાંધકામની પરવાનગી આવેલ અને ત્યારબાદ સદરહું બાંધકામની પરવાનગી તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૧૭ નાં દિનની પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ અને ઠરાવ નં. ૨ (૨૯) રૂએ રીવાઈઝડ કરવામાં આવેલ છે.

વાપી નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૬ નાં રોજ આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી નં. ૭૫ અને તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૧૭ નાં દિનની પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ અને ઠરાવ નં. ૨ (૨૯) રૂએ આપવામાં આવેલ રીવાઈઝડ પરવાનગી રૂએ હમો એકપક્ષનાં દ્વારા મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા મકાનમાં "ટાવર–એ" તથા "ટાવર–બી" તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને જે પૈકી "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનમાં પાર્કીંગ + ૧૦ (દસ) માળનું વાણીજય અને રહેણાંકનું બાંધકામ છે, જેમાં ભોંયતળીયે ૪ (ચાર) દુકાનોનું બાંધકામ છે અને પ્રથમ માળ થી દસમાં માળ સુધી રહેણાંકનું

બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તથા "ટાવર–બી" નામે ઓળખાતા મકાનમાં પાર્કિંગ + ૧૦ (દસ) માળનું રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાન કે જેમાં "વીંગ–સી–૧" તથા "વીંગ–સી–ર" નો સમાવેશ થાય છે, તે મકાનોમાં પાર્કિંગ + ૮ (આઠ) માળનું રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦ર આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન પૈકીની નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"ટાવર–એ"** માં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ બાંધકામના ચોખ્ખા મારકેટેબલ ટાઈટલ જોઈ, તપાસી, ખાતરી કરી તેમજ મંજુર કરેલા બીનખેતીનાં તેમજ બાંધકામનાં નકશાઓ જોઈ, તપાસી, ખાતરી કરી આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતિઓથી એકપક્ષનાં પાસે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

## <u>શરતો અને સમજૂતિ</u>

૧. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...................../– અંકે રૂપિયા .............. પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે.

ર. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની રૂા. ................/– અંકે રૂપિયા ................. પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપી છે.

**<u>વિગત :</u>**

| | |
|---|---|
| ૧. રૂ............/– | અંકે રૂપિયા ............. પુરા તા............... નાં દિનનાં ............, ............ શાખાનાં ચેક નં. ............ થી. |
| ર. રૂ............/– | અંકે રૂપિયા ............. પુરા તા............... નાં દિનનાં ............, ............ શાખાનાં ચેક નં. ............ થી. |
| ૩. રૂ............/– | અંકે રૂપિયા ............. પુરા તા............... |

નાં દિનનાં ..........., ........... શાખાનાં ચેક
નં. ........... થી.

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

૩. બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ................/– અંકે રૂપિયા ...................... પુરા પૈકીની રકમ રૂા. ................/– અંકે રૂપિયા ...................... પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

<u>વિગત :</u>

૧. રૂા. ............./– અંકે રૂપિયા ........... પુરા તા. ................ નાં દિન સુધીમાં.

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

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

૪. આ કરારમાં વર્ણવેલ શરત નં. ૩ માં જણાવેલ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરત તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઈ કરવાની સર્વિસ ટેક્ષ/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 સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો બીજાપક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની એકપક્ષનાં રકમ એકપક્ષનાંએ ફોરફીટ કરેલ ગણાશે અને આ કરારનો અંત આવી ગયેલો ગણાશે અને એકપક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ અન્ય કોઈને વેચાણ કરી શકશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર ચાલશે નહીં. પરંતુ જો એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંનાં બાકી રહેતી બીનચુકવાયેલી રકમ તથા બીનચુકવાયેલી સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ની રકમ પર ૧૮% 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 તેવી બીજાપક્ષનાં તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં.

૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તૈયાર થયા અંગેની લેખીત અગર મૌખીક સૂચના એકપક્ષનાં દ્વારા બીજાપક્ષનાંને મળ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં બીજાપક્ષનાંએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ રૂ.........../– અંકે રૂપિયા ........................ પુરા એકપક્ષનાંને ચૂકવી નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષનાં દ્વારા ઠેરવવામાં આવેલ મુદતમાં એકપક્ષનાં પાસે કરાવી લેવાનો છે. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી અને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવાયેથી બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રાપ્ત કરવાનો છે.

૬. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ એકપક્ષનાંએ તા. ૦૧/૦૮/૨૦૨૦ નાં દિન સુધીમાં બીજાપક્ષનાંને સુપરત કરવાનું છે, આ હકીકત છતાં કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે જો કોઈ સંજોગોમાં એકપક્ષનાં ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સમયમર્યાદા આપોઆપ વધુ ૧ (એક) વર્ષની વધેલી ગણવાની છે અને ત્યારબાદ પણ કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે એકપક્ષનાં બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તે સમયમર્યાદા વધુ ૬ (છ) માસની વધેલી ગણવાની છે.

૭. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ "કાબુ બહારનાં સંજોગો" નો અર્થ પક્ષકારોએ નકકી કરેલ છે અને તેમાં ધરતીકંપ, દુકાળ, રેલ, તેમજ કુદરતી આફતોનો સમાવેશ થાય છે, તેમજ પ્લેગ જેવા કાબુ બહારની માંદગીનો પણ સમાવેશ થાય છે. વળી, જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાનની અછત ઉપસ્થિત થાય તેમજ માણસ, મજુરો અથવા કારીગરો (મિસ્ત્રી વિગેરે) ની અછાત/કમી હોય તો તેવા સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે, તેમજ કાયદાકીય બદલાવ આવે તો તે સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે અને બહારનાં દેશો દ્વારા કોઈ મુશ્કેલી ઉપસ્થિત થાય કે યુધ્ધ થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે. વળી, સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયાનો દાખલો આપવામાં ન આવે તેમજ પાણી જોડાણ, વિજળી જોડાણ વિગેરે આપવામાં જે તે કચેરી દ્વારા મોડું થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે.

૮. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે

એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે, બીજાપક્ષનાંએ ચુકવેલ રકમ કરાર રદ થયાની તારીખથી વસુલ થતાં સુધી વાર્ષિક ૯% લેખેની વ્યાજની નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ તે રકમમાં નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી. અને અન્ય ટેક્ષો લાગેલા હોય તો તે બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે માંગવા મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

૯. આ કરારનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–એ" મકાનનું પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરા (RERA) નાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ આશરે ............... ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે.

૧૦. **<u>વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ૩ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટ/દુકાનનાં મહત્વના સ્પેશીફીકેશનો નીચે મુજબ છે.</u>**

(એ) આ ફલેટ/દુકાનમાં સામાન્ય રીતે જે ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ કરી આપવામાં આવે છે તે રીતનું ફીટીંગ કરી આપવામાં આવશે.
(બી) ફલેટમાં આગળનો મુખ્ય દરવાજો લાકડાની ફ્રેમ સાથનો કરી આપવામાં આવશે.
(સી) બાથરૂમનું ફલોરીંગ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું કરી આપવામાં આવશે અને લીંટલ લેવલ સુધીનો ડેડો કરી આપવામાં આવશે, તેમજ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ કરી આપવામાં આવશે.
(ડી) કીચનમાં ગ્રેનાઈટનું પ્લેટફોર્મ કરી આપવામાં આવશે અને પ્લેટફોર્મની સાઈઝ પ્લાનમાં જણાવ્યા મુજબની રહેશે, જેમાં ૧ (એક) સ્ટીલનું સીંક આપવામાં આવશે અને ત્યાં કરી આપવામાં આવતો ડેડો લીંટલ લેવલ સુધીનો રહેશે.
(ઈ) દુકાનનાં કોમન બાથરૂમનું ફલોરીંગ ડીઝાઈન ગ્લેઝ ટાઈલ્સનું કરી આપવામાં આવશે અને લીંટલ લેવલ સુધીનો ડેડો કરી આપવામાં આવશે, તેમજ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ અને દુકાનનાં કોમન ટોઈલેટમાં સી.પી. ફીટીંગ આપવામાં આવશે.
(એફ) ફલેટમાં વોશ બેઝીન મુકી આપવામાં આવશે.
(જી) ફલેટનાં ડ્રોઈંગ રૂમમાં, બેડરૂમમાં અને બાલ્કનીમાં વીટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.
(એચ) ફલેટમાં સારી કવાલીટીની એલ્યુમીનીયમ સેકશન પાવડર કોટેડ બારીઓ આપવામાં આવશે.

૧૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટ/દુકાનમાં અંદરનાં ભાગે

નળ, ગટર, વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલની લાઈનનું કામ એકપક્ષનાં પોતાના ખર્ચે કરી આપશે. પરંતુ પાણીની મેઈન પાઈપ લાઈનનું નગરપાલિકા/ગ્રામ પંચાયતમાંથી જોડાણ મેળવવા માટે ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને તે જ રીતે સદરહુ ફલેટમાં નળ, ગટર, વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલ જોડાણ, ગેસ પાઈપ લાઈન, લાવવા અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ અને કોમન દાદર કોટાનું રહેશે અને તેમાં વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

૧૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તેમજ ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.

૧૪. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાન ભોંતયળીયા જે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા માત્ર ફલેટ ધારકો માટે કરવામાં આવેલ છે અને ફલેટ ધારકો માટે કરવામાં આવેલ પાર્કીંગની વ્યવસ્થામાં "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં ભોયતળિયા આવેલ દુકાન ખરીદનારાઓને કોઈ હકક કે અધિકાર આપવામાં આવેલ નથી અને જો કોઈ સંજોગોમાં દુકાન ધારકોનું કોઈ હકક, લાગભાગ ઉપસ્થિત થતો હોય તો તે નષ્ટ કરેલો ગણવાનો છે.

૧૫. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં દુકાન ખરીદનારાઓ માટે કરવામાં આવેલ પાર્કીંગની વ્યવસ્થા સિવાય અન્ય પાર્કીંગની જગ્યાનો વપરાશનો હકક દુકાન ખરીદનારાઓને રહેશે નહી અને કોઈને ધંધામાં કે અન્યથા પણ અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે વાપરવાની છે અને દુકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ પોતાના વેપારની ચીજવસ્તુઓ ગોઠવી શકશે નહીં ન્યુસન્સ થાય તેવી ચીજવસ્તુઓનો વેપાર કરી શકશે નહી.

૧૬. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં ભોયતળિયા આવેલ દુકાન ખરીદનારાઓ માટે કરવામાં આવેલ પાર્કીંગમાં સદરહુ મકાનનાં દુકાન ખરીદનારાઓ પોતાના વાહનો દિવસ દરમ્યાન પાર્ક કરી શકશે. પરંતુ સદરહું દુકાન ખરીદનારાઓનાં ગ્રાહકો પાર્કીંગની જગ્યામાં દુકાન ખરીદનારાઓ રજાનાં દિવસે તેમજ રાત્રી દરમ્યાન પોતાનાં

વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં અને તે અંગે દુકાન ખરીદનારાઓ કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં.

૧૭. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં રહેણાંકનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે લીફટની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે લીફટનો વપરાશ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં દુકાન ધારકો કરી શકશે નહીં અને સદરહુ લીફટનાં રહેણાંકનું બાંધકામ ધારકોનાં વપરાશમાં દુકાન ધારકો તેમજ તેઓનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરી, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે હસ્તે પરહસ્તે કોઈ હરકત અટકાયત કે અવરોધ કરી કરાવી શકશે નહીં.

૧૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામુ ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ" તથા "ટાવર–બી" તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોમાં આપવામાં આવનાર લીફટોની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ હળીમળી કરવાની રહેશે અને સદરહુ લીફટો અંગેની પરવાનગી વખતોવખત બીજાપક્ષનાંએ તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ સાથે મળી રીન્યુ કરાવવાની રહેશે અને તે અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૧૯. આ વેચાણ કરારનાં આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં ભોયતળિયે આવેલ દુકાન ખરીદનારાઓએ તેનાં મેન્ટેનન્સનો ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે. પરંતુ આ "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનના પેસેજ, પાર્કીગ, લીફટ, દાદર, ગાર્ડન તથા ટેરેસના વપરાશનો હકક "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનનાં દુકાન ખરીદનારાઓ કે તેઓના વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ કે કબજેદારોને રહેશે નહીં.

૨૦. બીજાપક્ષનાંએ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી અંગે તથા સફાઈ અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ અંગે એકપક્ષનાં દ્વારા નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૨૧ . "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં જો કોઈ સંજોગોમાં અલગ અલગ જાળવણીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે જરૂરી તે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ પણ જે તે

મંડળી, સોસાયટી, વિગેરેને આપવાની રહેશે, તેમજ વાણીજય હેતુ તેમજ રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બાંધકામની જાળવણી માટે અલગ અલગ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તો તેમાં પણ બીજાપક્ષનાંએ તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તા વિગેરે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૨૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં ભવિષ્યનાં મેઈન્ટેનન્સ અંગે જો કોઈ મંડળી રચવામાં આવે તો તેનાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. તેમજ આ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ જો કો–ઓપરેટીવ સોસાયટી અગર એસોસીએશન કે તે પ્રકારની સંસ્થા બનાવવાનું નકકી કરે તો બીજાપક્ષનાંએ તેના ફરજીયાત સભ્ય બનવું પડશે.

૨૩. બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાંની લેખીત સંમતી વિના વેચાણ કરવા નકકી કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે તે અંગેના હકક કે અધિકારો અન્ય કોઈને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી અન્ય કોઈને હસ્તાંતર કરી શકશે નહીં કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

૨૪. "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામનું કામ માલસામાનની અછતને કારણે કે અન્ય કોઈ નિવારી ન શકાય તેવા કારણે લંબાય તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર લેવામાં આવશે નહીં.

૨૫. બીજાપક્ષનાં બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવું કે, બીલ્ડીંગના દેખાવમાં ફેરફાર થાય તેવા કોઈ પણ પ્રકારનાં ફેરફાર કે સુધારો કબજો મળ્યા પછી પણ કરી શકશે નહી. પરંતુ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં પોતાની મરજી મુજબ જો કોઈ આંતરીક ફેરફાર કે ફેરફારો કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તે અંગેનો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને એડવાન્સમાં આપવાનો રહેશે, પરંતુ હાલનાં સ્પેસીફીકેશનોની કોઈ રકમ બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે મજરે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં આર્કીટેકટશ્રી દ્વારા ફેરફાર કે ફેરફારો કરવાનું યોગ્ય ન જણાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં કોઈ ફેરફાર કરવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામનાં પ્લાનમાં આર્કીટેકટની સલાહ મુજબ ફેરફાર કરવાનો હકક રહેશે.

૨૬. બીજાપક્ષનાંએ જગ્યા જોઈ, સ્થળે બધી પરિસ્થિતી વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં માલિકી હકકની તપાસ કરી, જોઈ, વિચારી તથા કારપેટ/બીલ્ટઅપ/સુપર બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રીની ચકાસણી કરી આ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદવા નકકી કર્યુ છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવી કરાવવાની નથી.

૨૭. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનો બાંધકામની દિવાલો અને સીલીંગો પડોશી સાથે સહમાલિકીની ગણાશે.

૨૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સાથે મળી બીજાપક્ષનાંએ જે તે વિંગનો વિમો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે અને જે તે ભાગ ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતો ખર્ચ જે તે મંડળી, સંસ્થા, પેઢી વિગેરેને બીજાપક્ષનાંએ વખતો વખત સુપરત કરવાનો રહેશે.

૨૯. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" પ્રોજેકટનાં મકાનમાં ઓ.ટી.એસ. એટલે કે, ઓપન ટુ સ્કાય અંગેની જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેમાંથી પસાર થનાર પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનોનાં મેઈનટેનન્સ તથા રીપેરીંગ માટે સદરહું બાંધકામના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.

૩૦. નીચે પીરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં જે તે બીલ્ડીંગ અંગેની જે કોમન ગટર પાઈપલાઈન છે અને જે કંઈ કોમન સુવિધાઓ છે તે સહીયારાપણાંમાં માત્ર વાપરવાના હકક સહીત નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાં દ્વારા વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. વધુમાં એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ હાલનાં પ્રોજેકટનાં એક્ષપાન્શન વખતે એકપક્ષનાં દ્વારા સદરહુ કોમન ગટર લાઈન, પાણીની લાઈન, વિજળી લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાની નથી.

૩૧. 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 કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરી તેનાં ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનના ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ સાથે હળીમળી કરવાની છે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના ખરીદનાર/ખરીદનારાઓ તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને આવેલ લાગું જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરીતેના ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામનાં ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ દ્વારા કોમન રસ્તાઓના મેઈનટેનન્સ માટે કોઈ એસોસીએશન કે પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની કે કોઈ યોજના બનાવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને તેમાં બીજાપક્ષનાંએ શેર ખરીદવાનાં 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 કંપનીનાં કે એસોસીએસનનાં નિયમો કે બાયલોઝમાં જરૂરી સુધારા વધારા કરવા પડે તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ જરૂરી સંમતિ આથી આપેલી ગણવાની છે. વધુમાં બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ કામો અંગે તેમજ સરદહુ કો.ઓ.સોસાયટી 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 બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલી જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ આ વેચાણ કરાર રૂએ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં ફાળા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૨. બીજાપક્ષનાંએ બીલ્ડીંગની જાળવણી અંગે તથા સાફ સફાઈ અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે. એકપક્ષનાં દ્વારા જમા કરાવવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવતા બાંધકામનું સંપૂર્ણપણે વેચાણ થયેથી નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના મેઈન્ટેનન્સ સબંધે જે કોઈ મંડળી, સંસ્થા, પેઢી, કંપની, એસોસીએશન, વિગેરેની રચના કરવામાં આવે તેને એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના 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.

૩૩. મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન તથા તેમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામ સબંધે વખતો વખત રીવાઈઝડ પરવાનગી એકપક્ષનાં દ્વારા માંગવા કે મેળવવામાં આવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંના વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિગેરેએ કોઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી અને સદરહુ રીવાઈઝડ પરવાનગી સબંધે જરૂરી સહી સંમતિ એકપક્ષનાંને બીજાપક્ષનાંએ આ લેખ રૂએ આપેલી ગણવાની છે.

૩૪. મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની લંબાઈ પહોળાઈમાં ફેરફાર કરવાનો અધિકાર એકપક્ષનાંનો અબાધીત છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંના વંશવારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, હસ્તાંતરીઓ વિગેરે હસ્તે પરહસ્તે કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ કરી કરાવી શકશે નહીં.

૩૫. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં 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–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં દાખલ થવા માટે કરી શકશે. જે હકીકતમાં બીનખેતીના હુકમ રૂએ કે રીવાઈઝડ બીનખેતીના હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તાઓ અને કોમન પ્લોટો સબંધે બીજાપક્ષનાં જો કોઈ હકક, હીત કે લાગભાગ ઉપસ્થિત થતાં હોય તો તે તમામ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંનાં લાભમાં વાણી, વહેવાર અને વર્તનથી નષ્ટ કરેલા ગણાશે અને તે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અંગીકાર કરે છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૩૬. બીજાપક્ષનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર કોમન રસ્તાઓનો વપરાશ બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આવવા જવા માટે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર

મકાન/મકાનોના ભાગો ખરીદનારા, કબજેદાર, વહીવટકર્તા, વખતો વખતના 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 આવવા જવાના માટે આ રસ્તાઓનો વપરાશ કરી શકશે નહી કે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન/જમીનોને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનોનાં કબજેદારો કે માલીકો, વિગેરેને હસ્તાંતર કરી શકશે નહી.

૩૭. આ કામમાં જણાવેલ વિગતે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવનાર કોમન રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટો વિગેરેના તમામ હકકો એકપક્ષનાંના રહેશે તે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અને અંગીકાર કરે છે અને એકપક્ષનાંનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો ખરીદ કરી તેના ભાગ/ભાગો વેચાણ કરી, સદરહુ ભાગ/ભાગોના ખરીદનારાઓને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ કોમન રસ્તાના હકકો હસ્તાંતર કરવાના હકકોનો સ્વિકાર પણ બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર કરે છે.

૩૮. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગું જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો ખરીદ કરવા એકપક્ષનાં નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં આ પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તા/રસ્તાઓ પરથી 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 એકપક્ષનાંના વખતોવખતના હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વહીવટકર્તાઓ, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિગેરેનો હકક અબાધિત રાખવામાં આવેલ છે અને એકપક્ષનાંના આ અબાધિત હકકોને નુકશાન થાય કે સદરહુ હકકમાં કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંના વંશવારસો, પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, વિગેરેએ હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી.

૩૯. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ, નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનો એક ભાગ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી માટે તેમજ ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે એકપક્ષનાંની સીધી કે આડકતરી રીતે કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી, જે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અને અંગિકાર કરે છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં કાયદા કે હકીકતમાં કે

નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી સબંધે, ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી હોય તો તે નષ્ટ થયેલી ગણવાની છે અને સદરહુ રસ્તા/રસ્તાઓ અને કોમન પ્લોટ/પ્લોટોનાં એકપક્ષનાંનાં માલીકી હકકોનો સ્વીકાર અંગીકાર બીજાપક્ષનાંએ કરેલ છે અને જે અંગે ભવિષ્યમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૪૦. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓ પર આવેલ સ્ટ્રીટ લાઈટસ, બોરીંગ, વિગેરે સબંધે કોમન મીટર કનેકશનની વ્યવસ્થા એકપક્ષનાંની રહેશે, પરંતુ બીજાપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સબંધે તેમજ કોમન ફેસેલીટી અંગે લાઈટ કે મીટર કનેકશન લેવાની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રહેશે નહીં અને તે અંગેનો તમામ કાર્ય અને ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ કરવાનો રહેશે. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આપવામાં આવનાર વીજ જોડાણ પ્રવર્તમાન નિયમો હેઠળ એકપક્ષનાંનાં નામે પ્રાપ્ત કરવામાં આવે છે, 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 મેળવવા હકકદાર રહેશે.

૪૧. એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરેના હકકો અન્ય કોઈને પોતાને મનચાહે તે મુજબ હસ્તાંતર કરવા સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને તેમાં બીજાપક્ષનાં કોઈ વાંધો અવરોધ ઉભો કરી શકશે નહીં.

૪૨. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ પરત્વેનાં તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સબંધેનું વખતો વખતનો મહેસુલ ભરવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાં તથા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં

આવનાર મકાનનાં અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓની છે અને તે અંગેની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રાખવામાં આવેલ કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૪૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" પ્રોજેકટનાં મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓને ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે, પરંતુ સદરહુ મકાનનાં ટેરેસનો હકક એકપક્ષનાંનો અબાધીત રાખવામાં આવેલ છે અને સદરહુ ટેરેસ એકપક્ષનાં અન્ય કોઈને વાપર ઉપયોગ માટે ભાડે આપે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંનાં હસ્તાંતરીઓએ કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાનો નથી. વધુમાં સદરહુ ટેરેસ ઉપર એકપક્ષનાંના જાહેરાતનાં બોર્ડો, મોબાઈલ ટાવર વિગેરે મૂકે તેમજ ટેરેસના હકકો અન્ય કોઈને હસ્તે પરહસ્તે હસ્તાંતર કરે કે એકપક્ષનાં પોતાને મનચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વપરાશ, ભોગવટો, વહીવટ વિગેરે કરે તેમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહી.

૪૪. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ બાંધકામમાં વધુ માળ યા માળો બાંધવાની સક્ષમ અધિકારી પરવાનગી આપે તો એકપક્ષનાં આ બીલ્ડીંગમાં વધુ માળ યા માળો પણ બાંધી શકશે અને તે વખતે આ મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારા કે આ મકાનના અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓ વિગેરે કંઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉઠાવી શકશે નહીં. પરંતુ હાલના મકાન/મકાનોનાં છેલ્લા માળની ઉપરની અગાસીમાં જે પાણીની ટાંકીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે પાણીની ટાંકી એકપક્ષનાંએ પોતાને ખર્ચે તેની ઉપરના માળે લઈ જવાની રહેશે, અ ને તે અંગેનો ખર્ચ તથા ફીટીંગ્સ વિગેરે પણ લંબાવવાનો ખર્ચ એકપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ માટે હાલે જે મુજબનો પાણીનો પુરવઠો પ્રાપ્ત કરવા જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે સુવિધા ચાલુ રાખશે. પરંતુ આ છેલ્લા માળની અગાશી ઉપર આ બીલ્ડીંગના અલગ અલગ ભાગો ખરીદનારાઓએ એન્ટેના, સોલાર હીટર વિગેરે જેવા કોઈ ફીટીંગ્સો પોતાની સગવડો માટે જો મુકયા હોય તો તે આ બીલ્ડીંગના જે તે ભાગ ખરીદ કરનારાએ તે સમયે પોતાને ખર્ચે ખસેડવાના રહેશે.

૪૫. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તેમજ ભવિષ્યમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવે તો તેવા સમયે તેમજ હાલનાં પ્રવર્તમાન કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર થતાં એકપક્ષનાંને નીચે

પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધે તેમજ ખરીદવામાં આવતી જમીન સબંધે વધારાની કોઈ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. એકપક્ષના, એકપક્ષનાંનાં અન્ય કોઈ જમીન/જમીનો, પ્રોજેકટ/પ્રોજેકટો વિગેરેમાં હસ્તાંતર કરીએ તો તે સમયે બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ, વશંવારસો, વિગેરે કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહીં અને તે વખતે બીજાપક્ષનાંનો જમીન ફાળો આપોઆપ વરાડે પડતો ઓછો ગણાશે.

૪૬. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું રહેણાંકનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સદરહુ બાંધકામનો ઉપયોગ જે તે ખરીદનારે માત્ર રહેઠાણના હેતું માટે કરવાનો છે અને આ રહેણાંકનાં બાંધકામમાં જે તે ખરીદનારા ગૃહ ઉધોગ, બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસ વિગેરે કોઈપણ પ્રકારની વાણિજય કે અર્ધવાણિજય પ્રવૃતિ હસ્તે પરહસ્તે કરી શકશે નહીં. તેમજ આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવામાં નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહીં.

૪૭. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરાનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ વિગેરે તેમજ આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં ભાગો ખરીદનારાઓ સદરહુ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું નામ બદલી શકશે નહીં.

૪૮. 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, વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

૪૯. કુદરતી કે આગ જેવા બનાવને કારણે આ બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય અને તેવાં કારણોસર જો આ બિલ્ડીંગ નવેસરથી પુરેપુરી ફરીથી બાંધવાનો પ્રસંગ આવે તો આ બિલ્ડીંગનાં અલગ–અલગ ભાગો ખરીદનારાઓ હળીમળી પોતાનાં કબજા હકક

પ્રમાણે ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવ્યા આ બિલ્ડીંગ નવે શરથી બાંધવાની રહેશે.

૫૦. નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના વેચાણનો તમામ ખર્ચ એટલે કે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી વિગેરે બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે, તેમજ સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. 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 વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેનાં લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

## <u>પરીશીષ્ટ – ૨</u>

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન પૈકીની ૫૧૧.૧૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

## <u>પરીશીષ્ટ – ૩</u>
## <u>વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **“રામા રેસીડન્સી”** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ પૈકીની પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"ટાવર–એ"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં .......... માળે આવેલ ફલેટ નં. ............ કે જેનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ ......... ચો.ફુટ (નવા માપે ............. ચો.મી.) થાય છે તે તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજી એકબીજાનાં લાભમાં કરી આપેલ છે, જે હમો પક્ષકારોને તથા હમારા વંશવાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા

રહેશે સહી.

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

————————————————————

શ્રી કવલ પ્રમોદભાઈ દેસાઈ
એકપક્ષનાં

————————————————————

શ્રી અમર પ્રમોદભાઈ દેસાઈ
એકપક્ષનાં

————————————————————

શ્રી ..................
બીજાપક્ષનાં

————————————————————

શ્રી ...............
બીજાપક્ષનાં

સાક્ષી :

————————————————

————————————————

શ્રી સંવત ૨૦૭૩ નાં ………… ને વાર ……વાર તારીખ ……… ૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી દિને,

**<u>વેચાણ કરાર</u>**

શ્રી સંવત ૨૦૭૩ નાં ………… ને વાર ……વાર તારીખ ……… ૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી દિને,

શ્રી કવલ પ્રમોદભાઈ દેસાઈ ઉ.આ.વ. ૪૫, ધંધો : ખેતી અને વેપાર, રહેવાસી : જુનો વાપી વલસાડ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડનાં.

તથા

શ્રી અમર પ્રમોદભાઈ દેસાઈ ઉ.આ.વ. ૪૨, ધંધો : ખેતી અને વેપાર, રહેવાસી : જુનો વાપી વલસાડ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડનાં.

જેઓ હવે પછી આ લેખમાં એકપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

(જે એકપક્ષનાંની સંજ્ઞામાં પૂર્વાપર સબંધથી અપર્વજીત ગણાતું ન હોય ત્યારે એકપક્ષનાંનાં કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

તથા

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

જેઓ હવે પછી આ લેખમાં બીજાપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

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

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન એકપક્ષનાંની સ્વતંત્ર માલીકીની અને કબજા વહીવટની જમીન ચાલી આવેલ છે.

મહેરબાન કલેકટરશ્રી સાહેબ, વલસાડનાં તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૫ નાં દિનનાં હુકમ નં. સીબી/એનએ/રજીપ૮/૧૪–૧૫/વશી.૪૦૪૮–૫૬/૨૦૧૫ રૂએ મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ૧૩૪૦૪ ગામ નમુનાં નં. ૬ માં તારીખ ૨૫/૦૮/૨૦૧૫ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વાપી નગરપાલિકાએ તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૬ નાં દિનની બાંધકામની પરવાનગી નં. ૭૫ થી બાંધકામની પરવાનગી આવેલ અને ત્યારબાદ સદરહું બાંધકામની પરવાનગી તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૧૭ નાં દિનની પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ અને ઠરાવ નં. ૨ (૨૯) રૂએ રીવાઈઝડ કરવામાં આવેલ છે.

વાપી નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૬ નાં રોજ આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી નં. ૭૫ અને તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૧૭ નાં દિનની પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ અને ઠરાવ નં. ૨ (૨૯) રૂએ આપવામાં આવેલ રીવાઈઝડ પરવાનગી રૂએ હમો એકપક્ષનાં દ્વારા મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા મકાનમાં "ટાવર–એ" તથા "ટાવર–બી" તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને જે પૈકી "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનમાં પાર્કીંગ + ૧૦ (દસ) માળનું વાણીજય અને રહેણાંકનું બાંધકામ છે, જેમાં ભોંયતળીયે ૪ (ચાર) દુકાનોનું બાંધકામ છે અને પ્રથમ માળ થી દસમાં માળ સુધી રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તથા "ટાવર–બી" નામે ઓળખાતા મકાનમાં પાર્કિંગ + ૧૦ (દસ) માળનું રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાન કે જેમાં "વીંગ–સી–૧" તથા "વીંગ–સી–૨" નો સમાવેશ થાય છે, તે મકાનોમાં પાર્કિંગ + ૮ (આઠ) માળનું રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન પૈકીની નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ

જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"ટાવર–બી"** માં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ બાંધકામના ચોખ્ખા મારકેટેબલ ટાઈટલ જોઈ, તપાસી, ખાતરી કરી તેમજ મંજુર કરેલા બીનખેતીનાં તેમજ બાંધકામનાં નકશાઓ જોઈ, તપાસી, ખાતરી કરી આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતિઓથી એકપક્ષનાં પાસે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

## શરતો અને સમજૂતિ

૧. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની વેચાણ અવેજની રકમ રૂા............/– અંકે રૂપિયા .................... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે.

૨. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની રૂા. ............../– અંકે રૂપિયા ....................... પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપી છે.

**વિગત :**

૧.
૨.
૩.

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

૩. બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. .........../– અંકે રૂપિયા ........................ પુરા પૈકીની રકમ રૂા. ............/– અંકે રૂપિયા ..................... પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

**વિગત :**

| | |
|---|---|
| ૧. રૂા. ........./– | અંકે રૂપિયા ............ પુરા તા. ........... નાં દિન સુધીમાં. |
| ૨. રૂા. ........./– | અંકે રૂપિયા ............ પુરા તા. ........... નાં દિન સુધીમાં. |
| ૩. રૂા. ........./– | અંકે રૂપિયા ............ પુરા તા. ........... નાં |

દિન સુધીમાં.

૪. આ કરારમાં વર્ણવેલ શરત નં. ૩ માં જણાવેલ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરત તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઈ કરવાની સર્વિસ ટેક્ષ/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 સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો બીજાપક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની એકપક્ષનાં રકમ એકપક્ષનાંએ ફોરફીટ કરેલ ગણાશે અને આ કરારનો અંત આવી ગયેલો ગણાશે અને એકપક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ અન્ય કોઈને વેચાણ કરી શકશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર ચાલશે નહીં. પરંતુ જો એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંનાં બાકી રહેતી બીનચુકવાયેલી રકમ તથા બીનચુકવાયેલી સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ની રકમ પર ૧૮% 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 તેવી બીજાપક્ષનાં તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં.

૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તૈયાર થયા અંગેની લેખીત અગર મૌખીક સૂચના એકપક્ષનાં દ્વારા બીજાપક્ષનાંને મળ્યેથી દિન–....... (.......) માં બીજાપક્ષનાંએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ................/– અંકે રૂપિયા ..................... પુરા એકપક્ષનાંને ચૂકવી નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષનાં દ્વારા ઠેરવવામાં આવેલ મુદતમાં એકપક્ષનાં પાસે કરાવી લેવાનો છે. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી અને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવાયેથી બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રાપ્ત કરવાનો છે.

૬. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ એકપક્ષનાંએ તા. ૦૧/૦૮/૨૦૧૮ નાં દિન સુધીમાં બીજાપક્ષનાંને સુપરત કરવાનું છે, આ હકીકત છતાં કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે જો કોઈ સંજોગોમાં એકપક્ષનાં ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સમયમર્યાદા આપોઆપ વધુ ૧ (એક) વર્ષની વધેલી ગણવાની છે અને ત્યારબાદ પણ કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે એકપક્ષનાં બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તે સમયમર્યાદા વધુ ૬ (છ)

માસની વધેલી ગણવાની છે.

૭. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ "કાબુ બહારનાં સંજોગો" નો અર્થ પક્ષકારોએ નકકી કરેલ છે અને તેમાં ધરતીકંપ, દુકાળ, રેલ, તેમજ કુદરતી આફતોનો સમાવેશ થાય છે, તેમજ પ્લેગ જેવા કાબુ બહારની માંદગીનો પણ સમાવેશ થાય છે. વળી, જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાનની અછત ઉપસ્થિત થાય તેમજ માણસ, મજુરો અથવા કારીગરો (મિસ્ત્રી વિગેરે) ની અછાત/કમી હોય તો તેવા સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે, તેમજ કાયદાકીય બદલાવ આવે તો તે સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે અને બહારનાં દેશો દ્વારા કોઈ મુશ્કેલી ઉપસ્થિત થાય કે યુધ્ધ થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે. વળી, સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયાનો દાખલો આપવામાં ન આવે તેમજ પાણી જોડાણ, વિજળી જોડાણ વિગેરે આપવામાં કચેરી દ્વારા મોડું થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે.

૮. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે, બીજાપક્ષનાંએ ચુકવેલ રકમ કરાર રદ થયાની તારીખથી વસુલ થતાં સુધી વાર્ષિક ૯% લેખેની વ્યાજની નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ તે રકમમાં નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., વેટ, જી.એસ.ટી. અને અન્ય ટેક્ષો લાગેલા હોય તો તે બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે માંગવા મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

૯. આ કરારનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–બી" મકાનનું પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરા (RERA) નાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ આશરે ............... ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે.

૧૦. <u>**વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ૩ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટનાં મહત્વના સ્પેશીફીકેશનો નીચે મુજબ છે.**</u>

(એ) આ ફલેટમાં સામાન્ય રીતે જે ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ કરી આપવામાં આવે છે તે રીતનું ફીટીગ કરી આપવામાં આવશે.

(બી) ફલેટમાં આગળનો મુખ્ય દરવાજો લાકડાની ફ્રેમ સાથનો કરી આપવામાં આવશે.

(સી) બાથરૂમનું ફલોરીંગ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું કરી આપવામાં આવશે અને લીટલ

લેવલ સુધીનો ડેડો કરી આપવામાં આવશે, તેમજ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(ડી) કીચનમાં ગ્રેનાઈટનું પ્લેટફોર્મ કરી આપવામાં આવશે અને પ્લેટફોર્મની સાઈઝ પ્લાનમાં જણાવ્યા મુજબની રહેશે, જેમાં ૧ (એક) સ્ટીલનું સીંક આપવામાં આવશે અને ત્યાં કરી આપવામાં આવતો ડેડો લીંટલ લેવલ સુધીનો રહેશે.

(ઈ) ફલેટમાં વોશ બેઝીન મુકી આપવામાં આવશે.

(એફ) ફલેટનાં ડ્રોઈંગ રૂમમાં, બેડરૂમમાં અને બાલ્કનીમાં વીટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(જી) ફલેટમાં સારી કવાલીટીની એલ્યુમીનીયમ સેકશન પાવડર કોટેડ બારીઓ આપવામાં આવશે.

૧૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટમાં અંદરનાં ભાગે નળ, ગટર, વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલની લાઈનનું કામ એકપક્ષનાં પોતાના ખર્ચે કરી આપશે. પરંતુ પાણીની મેઈન પાઈપ લાઈનનું નગરપાલિકા/ગ્રામ પંચાયતમાંથી જોડાણ મેળવવા માટે ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને તે જ રીતે સદરહુ ફલેટમાં નળ, ગટર, વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલ જોડાણ, ગેસ પાઈપ લાઈન, લાવવા અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–બી" નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ અને કોમન દાદર કોટાનું રહેશે અને તેમાં વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

૧૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–બી" નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તેમજ ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.

૧૪. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામુ ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ" તથા "ટાવર–બી" તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોમાં આપવામાં આવનાર લીફટોની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ હળીમળી કરવાની રહેશે અને સદરહુ લીફટો અંગેની પરવાનગી વખતોવખત બીજાપક્ષનાંએ તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ સાથે મળી રીન્યુ કરાવવાની રહેશે અને તે અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૧૫. બીજાપક્ષનાંએ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી અંગે તથા સફાઈ અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ અંગે એકપક્ષનાં દ્વારા નકકી કરવામાં

આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૧૬. "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં જો કોઈ સંજોગોમાં અલગ અલગ જાળવણીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે જરૂરી તે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ પણ જે તે મંડળી, સોસાયટી, વિગેરેને આપવાની રહેશે, તેમજ વાણીજય હેતુ તેમજ રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બાંધકામની જાળવણી માટે અલગ અલગ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તો તેમાં પણ બીજાપક્ષનાંએ તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તા વિગેરે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૧૭. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં ભવિષ્યનાં મેઈન્ટેનન્સ અંગે જો કોઈ મંડળી રચવામાં આવે તો તેનાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. તેમજ આ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ જો કો–ઓપરેટીવ સોસાયટી અગર એસોસીએશન કે તે પ્રકારની સંસ્થા બનાવવાનું નકકી કરે તો બીજાપક્ષનાંએ તેના ફરજીયાત સભ્ય બનવું પડશે.

૧૮. બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાંની લેખીત સંમતી વિના વેચાણ કરવા નકકી કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે તે અંગેના હકક કે અધિકારો અન્ય કોઈને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી અન્ય કોઈને હસ્તાંતર કરી શકશે નહીં કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

૧૯. "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામનું કામ માલસામાનની અછતને કારણે કે અન્ય કોઈ નિવારી ન શકાય તેવા કારણે લંબાય તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર લેવામાં આવશે નહીં.

૨૦. બીજાપક્ષનાં બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવું કે, બીલ્ડીંગના દેખાવમાં ફેરફાર થાય તેવા કોઈ પણ પ્રકારનાં ફેરફાર કે સુધારો કબજો મળ્યા પછી પણ કરી શકશે નહી. પરંતુ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં પોતાની મરજી મુજબ જો કોઈ આંતરીક ફેરફાર કે ફેરફારો કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તે અંગેનો ખર્ચ

બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને એડવાન્સમાં આપવાનો રહેશે, પરંતુ હાલનાં સ્પેસીફીકેશનોની કોઈ રકમ બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે મજરે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં આર્કીટેકટશ્રી દ્વારા ફેરફાર કે ફેરફારો કરવાનું યોગ્ય ન જણાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં કોઈ ફેરફાર કરવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામનાં પ્લાનમાં આર્કીટેકટની સલાહ મુજબ ફેરફાર કરવાનો હકક રહેશે.

૨૧. બીજાપક્ષનાંએ જગ્યા જોઈ, સ્થળે બધી પરિસ્થિતી વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં માલિકી હકકની તપાસ કરી, જોઈ, વિચારી તથા કારપેટ/બીલ્ટઅપ/સુપર બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રીની ચકાસણી કરી આ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદવા નકકી કર્યુ છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવી કરાવવાની નથી.

૨૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનો બાંધકામની દિવાલો અને સીલીંગો પડોશી સાથે સહમાલિકીની ગણાશે.

૨૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સાથે મળી બીજાપક્ષનાંએ જે તે વિંગનો વિમો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે અને જે તે ભાગ ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતો ખર્ચ જે તે મંડળી, સંસ્થા, પેઢી વિગેરેને બીજાપક્ષનાંએ વખતો વખત સુપરત કરવાનો રહેશે.

૨૪. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" પ્રોજેકટનાં મકાનમાં ઓ.ટી.એસ. એટલે કે, ઓપન ટુ સ્કાય અંગેની જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેમાંથી પસાર થનાર પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનોનાં મેઈનટેનન્સ તથા રીપેરીંગ માટે સદરહું બાંધકામના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.

૨૫. નીચે પીરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં જે તે બીલ્ડીંગ અંગેની જે કોમન ગટર

પાઈપલાઈન છે અને જે કંઈ કોમન સુવિધાઓ છે તે સહીયારાપણાંમાં માત્ર વાપરવાના હકક સહીત નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાં દ્વારા વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. વધુમાં એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ હાલનાં પ્રોજેકટનાં એક્ષપાન્શન વખતે એકપક્ષનાં દ્વારા સદરહુ કોમન ગટર લાઈન, પાણીની લાઈન, વિજળી લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાની નથી.

૨૬. 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 કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરી તેનાં ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનના ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ સાથે હળીમળી કરવાની છે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના ખરીદનાર/ખરીદનારાઓ તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને આવેલ લાગું જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરીતેના ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામનાં ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ દ્વારા કોમન રસ્તાઓના મેઈનટેનન્સ માટે કોઈ એસોસીએશન કે પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની કે કોઈ યોજના બનાવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને તેમાં બીજાપક્ષનાંએ શેર ખરીદવાનાં 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 કંપનીનાં કે એસોસીએસનનાં નિયમો કે બાયલોઝમાં જરૂરી સુધારા વધારા કરવા પડે તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ જરૂરી સંમતિ આથી આપેલી ગણવાની છે. વધુમાં બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ કામો અંગે તેમજ સરદહુ કો.ઓ.સોસાયટી 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 બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલી જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ આ વેચાણ કરાર રૂએ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં ફાળા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૭. બીજાપક્ષનાંએ બીલ્ડીગની જાળવણી અંગે તથા સાફ સફાઈ અંગે એટલે કે બીલ્ડીગના મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો

કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે. એકપક્ષનાં દ્વારા જમા કરાવવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવતા બાંધકામનું સંપૂર્ણપણે વેચાણ થયેથી નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના મેઈન્ટેનન્સ સબંધે જે કોઈ મંડળી, સંસ્થા, પેઢી, કંપની, એસોસીએશન, વિગેરેની રચના કરવામાં આવે તેને એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના 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.

૨૮. મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન તથા તેમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામ સબંધે વખતો વખત રીવાઈઝડ પરવાનગી એકપક્ષનાં દ્વારા માંગવા કે મેળવવામાં આવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંના વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિગેરેએ કોઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી અને સદરહુ રીવાઈઝડ પરવાનગી સબંધે જરૂરી સહી સંમતિ એકપક્ષનાંને બીજાપક્ષનાંએ આ લેખ રૂએ આપેલી ગણવાની છે.

૨૯. મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની લંબાઈ પહોળાઈમાં ફેરફાર કરવાનો અધિકાર એકપક્ષનાંનો અબાધીત છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંના વંશવારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, હસ્તાંતરીઓ વિગેરે હસ્તે પરહસ્તે કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ કરી કરાવી શકશે નહીં.

૩૦. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં 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–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં દાખલ થવા માટે કરી શકશે. જે હકીકતમાં બીનખેતીના હુકમ રૂએ કે રીવાઈઝડ બીનખેતીના હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તાઓ અને કોમન પ્લોટો સબંધે બીજાપક્ષનાં જો કોઈ

હકક, હીત કે લાગભાગ ઉપસ્થિત થતાં હોય તો તે તમામ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંનાં લાભમાં વાણી, વહેવાર અને વર્તનથી નષ્ટ કરેલા ગણાશે અને તે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અંગીકાર કરે છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૩૧. બીજાપક્ષનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર કોમન રસ્તાઓનો વપરાશ બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આવવા જવા માટે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર મકાન/મકાનોના ભાગો ખરીદનારા, કબજેદાર, વહીવટકર્તા, વખતો વખતના 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 આવવા જવાના માટે આ રસ્તાઓનો વપરાશ કરી શકશે નહી કે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન/જમીનોને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનોનાં કબજેદારો કે માલીકો, વિગેરેને હસ્તાંતર કરી શકશે નહી.

૩૨. આ કામમાં જણાવેલ વિગતે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવનાર કોમન રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટો વિગેરેના તમામ હકકો એકપક્ષનાંના રહેશે તે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અને અંગીકાર કરે છે અને એકપક્ષનાંનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો ખરીદ કરી તેના ભાગ/ભાગો વેચાણ કરી, સદરહુ ભાગ/ભાગોના ખરીદનારાઓને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ કોમન રસ્તાના હકકો હસ્તાંતર કરવાના હકકોનો સ્વિકાર પણ બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર કરે છે.

૩૩. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગું જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો ખરીદ કરવા એકપક્ષનાં નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં આ પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તા/રસ્તાઓ પરથી 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 એકપક્ષનાંના વખતોવખતના હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વહીવટકર્તાઓ, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિગેરેનો હકક અબાધિત રાખવામાં આવેલ છે અને એકપક્ષનાંના આ અબાધિત હકકોને નુકશાન થાય કે સદરહુ હકકમાં કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંના વંશવારસો, પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, વિગેરેએ હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી.

૩૪. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ

બાંધકામ, નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનો એક ભાગ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી માટે તેમજ ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે એકપક્ષનાંની સીધી કે આડકતરી રીતે કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી, જે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અને અંગિકાર કરે છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં કાયદા કે હકીકતમાં કે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી સબંધે, ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી હોય તો તે નષ્ટ થયેલી ગણવાની છે અને સદરહુ રસ્તા/રસ્તાઓ અને કોમન પ્લોટ/પ્લોટોનાં એકપક્ષનાંનાં માલીકી હકકોનો સ્વીકાર અંગીકાર બીજાપક્ષનાંએ કરેલ છે અને જે અંગે ભવિષ્યમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૩૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓ પર આવેલ સ્ટ્રીટ લાઈટસ, બોરીંગ, વિગેરે સબંધે કોમન મીટર કનેકશનની વ્યવસ્થા એકપક્ષનાંની રહેશે, પરંતુ બીજાપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સબંધે તેમજ કોમન ફેસેલીટી અંગે લાઈટ કે મીટર કનેકશન લેવાની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રહેશે નહીં અને તે અંગેનો તમામ કાર્ય અને ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ કરવાનો રહેશે. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આપવામાં આવનાર વીજ જોડાણ પ્રવર્તમાન નિયમો હેઠળ એકપક્ષનાંનાં નામે પ્રાપ્ત કરવામાં આવે છે, 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 મેળવવા હકકદાર રહેશે.

૩૬. એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરેના હકકો અન્ય કોઈને પોતાને મનચાહે તે મુજબ હસ્તાંતર

કરવા સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને તેમાં બીજાપક્ષનાં કોઈ વાંધો અવરોધ ઉભો કરી શકશે નહીં.

૩૭. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ પરત્વેનાં તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સબંધેનું વખતો વખતનો મહેસુલ ભરવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાં તથા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર મકાનનાં અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓની છે અને તે અંગેની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રાખવામાં આવેલ કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૩૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" પ્રોજેકટનાં મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓને ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે, પરંતુ સદરહુ મકાનનાં ટેરેસનો હકક એકપક્ષનાંનો અબાધીત રાખવામાં આવેલ છે અને સદરહુ ટેરેસ એકપક્ષનાં અન્ય કોઈને વાપર ઉપયોગ માટે ભાડે આપે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંનાં હસ્તાંતરીઓએ કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાનો નથી. વધુમાં સદરહુ ટેરેસ ઉપર એકપક્ષનાંના જાહેરાતનાં બોર્ડો, મોબાઈલ ટાવર વિગેરે મૂકે તેમજ ટેરેસના હકકો અન્ય કોઈને હસ્તે પરહસ્તે હસ્તાંતર કરે કે એકપક્ષનાં પોતાને મનચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વપરાશ, ભોગવટો, વહીવટ વિગેરે કરે તેમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહી.

૩૯. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ બાંધકામમાં વધુ માળ યા માળો બાંધવાની સક્ષમ અધિકારી પરવાનગી આપે તો એકપક્ષનાં આ બીલ્ડીંગમાં વધુ માળ યા માળો પણ બાંધી શકશે અને તે વખતે આ મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારા કે આ મકાનના અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓ વિગેરે કંઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉઠાવી શકશે નહીં. પરંતુ હાલના મકાન/મકાનોનાં છેલ્લા માળની ઉપરની અગાસીમાં જે પાણીની ટાંકીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે પાણીની ટાંકી એકપક્ષનાંએ પોતાને ખર્ચે તેની ઉપરના માળે લઈ જવાની રહેશે, અ ને તે અંગેનો ખર્ચ તથા ફીટીંગ્સ વિગેરે પણ લંબાવવાનો ખર્ચ એકપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ માટે હાલે જે મુજબનો પાણીનો પુરવઠો પ્રાપ્ત કરવા જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે સુવિધા ચાલુ રાખશે. પરંતુ આ છેલ્લા માળની અગાશી ઉપર આ બીલ્ડીંગના અલગ અલગ ભાગો ખરીદનારાઓએ એન્ટેના, સોલાર હીટર વિગેરે જેવા કોઈ ફીટીંગ્સો પોતાની સગવડો માટે જો મુકયા હોય તો તે આ

બીલ્ડીંગના જે તે ભાગ ખરીદ કરનારાએ તે સમયે પોતાને ખર્ચે ખસેડવાના રહેશે.

૪૦. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તેમજ ભવિષ્યમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવે તો તેવા સમયે તેમજ હાલનાં પ્રવર્તમાન કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર થતાં એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધે તેમજ ખરીદવામાં આવતી જમીન સબંધે વધારાની કોઈ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. એકપક્ષના, એકપક્ષનાંનાં અન્ય કોઈ જમીન/જમીનો, પ્રોજેકટ/પ્રોજેકટો વિગેરેમાં હસ્તાંતર કરીએ તો તે સમયે બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ, વશંવારસો, વિગેરે કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહીં અને તે વખતે બીજાપક્ષનાંનો જમીન ફાળો આપોઆપ વરાડે પડતો ઓછો ગણાશે.

૪૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું રહેણાંકનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સદરહુ બાંધકામનો ઉપયોગ જે તે ખરીદનારે માત્ર રહેઠાણના હેતું માટે કરવાનો છે અને આ રહેણાંકનાં બાંધકામમાં જે તે ખરીદનારા ગૃહ ઉધોગ, બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસ વિગેરે કોઈપણ પ્રકારની વાણિજય કે અર્ધવાણિજય પ્રવૃતિ હસ્તે પરહસ્તે કરી શકશે નહીં. તેમજ આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવામાં નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહીં.

૪૨. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરાનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ વિગેરે તેમજ આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં ભાગો ખરીદનારાઓ સદરહુ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું નામ બદલી શકશે નહીં.

૪૩. 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, વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

૪૪. કુદરતી કે આગ જેવા બનાવને કારણે આ બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય અને તેવાં કારણોસર જો આ બિલ્ડીંગ નવેસરથી પુરેપુરી ફરીથી બાંધવાનો પ્રસંગ આવે તો આ બિલ્ડીંગનાં અલગ–અલગ ભાગો ખરીદનારાઓ હળીમળી પોતાનાં કબજા હકક પ્રમાણે ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવ્યા આ બિલ્ડીંગ નવે શરથી બાંધવાની રહેશે.

૪૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના વેચાણનો તમામ ખર્ચ એટલે કે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી વિગેરે બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે, તેમજ સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. 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 વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેનાં લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

## <u>પરીશીષ્ટ – ૨</u>

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન પૈકીની ૫૧૧.૧૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

## <u>પરીશીષ્ટ – ૩</u>
## <u>વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ “રામા રેસીડન્સી” નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ પૈકીની પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "ટાવર–બી" નામે ઓળખાતા મકાન ...... માળે આવેલ ફલેટ નં.

.......... કે જેનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રી ક્ષેત્રફળ ...... ચો.ફુટ (નવા માપે ........ચો.મી.) થાય છે તે તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજી એકબીજાનાં લાભમાં કરી આપેલ છે, જે હમો પક્ષકારોને તથા હમારા વંશવાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

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

————————————————————

શ્રી કવલ પ્રમોદભાઈ દેસાઈ
એકપક્ષનાં

————————————————————

શ્રી અમર પ્રમોદભાઈ દેસાઈ
એકપક્ષનાં

————————————————————

શ્રી ..................
બીજાપક્ષનાં

સાક્ષી :

————————————————————

————————————————————

શ્રી સંવત ૨૦૭૩ નાં ............ ને વાર ......વાર તારીખ ......... ૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી દિને,



**વેચાણ કરાર**

શ્રી સંવત ૨૦૭૩ નાં ............ ને વાર ......વાર તારીખ ......... ૨૦૧૭ નાં અંગ્રેજી દિને,

શ્રી કવલ પ્રમોદભાઈ દેસાઈ ઉ.આ.વ. ૪૫, ધંધો : ખેતી અને વેપાર, રહેવાસી : જુનો વાપી વલસાડ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડનાં.

તથા

શ્રી અમર પ્રમોદભાઈ દેસાઈ ઉ.આ.વ. ૪૨, ધંધો : ખેતી અને વેપાર, રહેવાસી : જુનો વાપી વલસાડ રોડ, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડનાં.

જેઓ હવે પછી આ લેખમાં એકપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

(જે એકપક્ષનાંની સંજ્ઞામાં પૂર્વાપર સબંધથી અપર્વજીત ગણાતું ન હોય ત્યારે એકપક્ષનાંનાં કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

તથા

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

જેઓ હવે પછી આ લેખમાં બીજાપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

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

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન એકપક્ષનાંની સ્વતંત્ર માલીકીની અને કબજા વહીવટની જમીન ચાલી આવેલ છે.

મહેરબાન કલેકટરશ્રી સાહેબ, વલસાડનાં તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૫ નાં દિનનાં હુકમ નં. સીબી/એનએ/રજીપ૮/૧૪–૧૫/વશી.૪૦૪૮–૫૬/૨૦૧૫ રૂએ મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ૧૩૪૦૪ ગામ નમુનાં નં. ૬ માં તારીખ ૨૫/૦૮/૨૦૧૫ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વાપી નગરપાલિકાએ તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૬ નાં દિનની બાંધકામની પરવાનગી નં. ૭૫ થી બાંધકામની પરવાનગી આવેલ અને ત્યારબાદ સદરહું બાંધકામની પરવાનગી તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૧૭ નાં દિનની પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ અને ઠરાવ નં. ૨ (૨૯) રૂએ રીવાઈઝડ કરવામાં આવેલ છે.

વાપી નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૬ નાં રોજ આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી નં. ૭૫ અને તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૧૭ નાં દિનની પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ અને ઠરાવ નં. ૨ (૨૯) રૂએ આપવામાં આવેલ રીવાઈઝડ પરવાનગી રૂએ હમો એકપક્ષનાં દ્વારા મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા મકાનમાં "ટાવર–એ" તથા "ટાવર–બી" તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને જે પૈકી "ટાવર–એ" નામે ઓળખાતા મકાનમાં પાર્કીગ + ૧૦ (દસ) માળનું વાણીજય અને રહેણાંકનું બાંધકામ છે, જેમાં ભોંયતળીયે ૪ (ચાર) દુકાનોનું બાંધકામ છે અને પ્રથમ માળ થી દસમાં માળ સુધી રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તથા "ટાવર–બી" નામે ઓળખાતા મકાનમાં પાર્કિંગ + ૧૦ (દસ) માળનું રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાન કે જેમાં "વીંગ–સી–૧" તથા "વીંગ–સી–૨" નો સમાવેશ થાય છે, તે મકાનોમાં પાર્કિંગ + ૮ (આઠ) માળનું રહેણાંકનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે.

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન પૈકીની નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ

જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"ટાવર–સી"** માં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ બાંધકામના ચોખ્ખા મારકેટેબલ ટાઈટલ જોઈ, તપાસી, ખાતરી કરી તેમજ મંજુર કરેલા બીનખેતીનાં તેમજ બાંધકામનાં નકશાઓ જોઈ, તપાસી, ખાતરી કરી આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતિઓથી એકપક્ષનાં પાસે વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

## <u>શરતો અને સમજૂતિ</u>

૧. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની વેચાણ અવેજની રકમ રૂા............/– અંકે રૂપિયા .................... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

૨. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નક્કી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની રૂા. ............../– અંકે રૂપિયા ....................... પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપી છે.

<u>**વિગત :**</u>
૧.
૨.
૩.

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

૩. બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. .........../– અંકે રૂપિયા ........................ પુરા પૈકીની રકમ રૂા. ............/– અંકે રૂપિયા ..................... પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

<u>**વિગત :**</u>

| | |
|---|---|
| ૧. રૂા. ........./– | અંકે રૂપિયા ............ પુરા પ્લીન્થનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી. |
| ૨. રૂા. ........./– | અંકે રૂપિયા ............ પુરા ........... સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી. |

૩. રૂા. ........./– અંકે રૂપિયા ............ પુરા ........... સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.

૪. રૂા. ........./– અંકે રૂપિયા ............ પુરા ........... સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.

૫. રૂા. ........./– અંકે રૂપિયા ............ પુરા ........... સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.

૬. રૂા. ........./– અંકે રૂપિયા ............ પુરા ........... સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.

૭. રૂા. ........../– અંકે રૂપિયા .............. પુરા દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગનું કામ થયેથી.

૮. રૂા. ........../– અંકે રૂપિયા .............. પુરા સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, બારી, દરવાજા અને લોબીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૪. આ કરારમાં વર્ણવેલ શરત નં. ૩ માં જણાવેલ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરત તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઈ કરવાની સર્વિસ ટેક્ષ/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 સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી.ની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો બીજાપક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની એકપક્ષનાં રકમ એકપક્ષનાંએ ફોરફીટ કરેલ ગણાશે અને આ કરારનો અંત આવી ગયેલો ગણાશે અને એકપક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ અન્ય કોઈને વેચાણ કરી શકશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર ચાલશે નહીં. પરંતુ જો એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંનાં બાકી રહેતી બીનચુકવાયેલી રકમ તથા બીનચુકવાયેલી સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. ની રકમ પર ૧૮% 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 તેવી બીજાપક્ષનાં તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં.

૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તૈયાર થયા અંગેની લેખીત અગર મૌખીક સૂચના એકપક્ષનાં દ્વારા બીજાપક્ષનાંને મળ્યેથી દિન–....... (.......) માં બીજાપક્ષનાંએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ................/– અંકે રૂપિયા ..................... પુરા એકપક્ષનાંને ચૂકવી નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષનાં દ્વારા ઠેરવવામાં આવેલ મુદતમાં એકપક્ષનાં પાસે કરાવી લેવાનો છે. નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી અને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવાયેથી બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રાપ્ત કરવાનો છે.

૬. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ એકપક્ષનાંએ તા. ૦૧/૦૮/૨૦૨૨ નાં દિન સુધીમાં બીજાપક્ષનાંને સુપરત કરવાનું છે, આ હકીકત છતાં કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે જો કોઈ સંજોગોમાં એકપક્ષનાં ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સમયમર્યાદા આપોઆપ વધુ ૧ (એક) વર્ષની વધેલી ગણવાની છે અને ત્યારબાદ પણ કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે એકપક્ષનાં બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તે સમયમર્યાદા વધુ ૬ (છ) માસની વધેલી ગણવાની છે.

૭. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ "કાબુ બહારનાં સંજોગો" નો અર્થ પક્ષકારોએ નકકી કરેલ છે અને તેમાં ધરતીકંપ, દુકાળ, રેલ, તેમજ કુદરતી આફતોનો સમાવેશ થાય છે, તેમજ પ્લેગ જેવા કાબુ બહારની માંદગીનો પણ સમાવેશ થાય છે. વળી, જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાનની અછત ઉપસ્થિત થાય તેમજ માણસ, મજુરો અથવા કારીગરો (મિસ્ત્રી વિગેરે) ની અછાત/કમી હોય તો તેવા સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે, તેમજ કાયદાકીય બદલાવ આવે તો તે સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે અને બહારનાં દેશો દ્વારા કોઈ મુશ્કેલી ઉપસ્થિત થાય કે યુધ્ધ થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે. વળી, સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયાનો દાખલો આપવામાં ન આવે તેમજ પાણી જોડાણ, વિજળી જોડાણ વિગેરે આપવામાં કચેરી દ્વારા મોડું થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે.

૮. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે, બીજાપક્ષનાંએ ચુકવેલ રકમ કરાર રદ થયાની તારીખથી વસુલ થતાં

સુધી વાર્ષિક ૯% લેખેની વ્યાજની નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ તે રકમમાં નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., વેટ, જી.એસ.ટી. અને અન્ય ટેક્ષો લાગેલા હોય તો તે બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે માંગવા મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

૯. આ કરારનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–સી" મકાનનું પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરા (RERA) નાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ આશરે .............. ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે.

૧૦. **<u>વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ૩ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટનાં મહત્વના સ્પેશીફીકેશનો નીચે મુજબ છે.</u>**

(એ) આ ફલેટમાં સામાન્ય રીતે જે ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ કરી આપવામાં આવે છે તે રીતનું ફીટીંગ કરી આપવામાં આવશે.
(બી) ફલેટમાં આગળનો મુખ્ય દરવાજો લાકડાની ફ્રેમ સાથનો કરી આપવામાં આવશે.
(સી) બાથરૂમનું ફલોરીંગ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું કરી આપવામાં આવશે અને લીંટલ લેવલ સુધીનો ડેડો કરી આપવામાં આવશે, તેમજ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ કરી આપવામાં આવશે.
(ડી) કીચનમાં ગ્રેનાઈટનું પ્લેટફોર્મ કરી આપવામાં આવશે અને પ્લેટફોર્મની સાઈઝ પ્લાનમાં જણાવ્યા મુજબની રહેશે, જેમાં ૧ (એક) સ્ટીલનું સીંક આપવામાં આવશે અને ત્યાં કરી આપવામાં આવતો ડેડો લીંટલ લેવલ સુધીનો રહેશે.
(ઈ) ફલેટમાં વોશ બેઝીન મુકી આપવામાં આવશે.
(એફ) ફલેટનાં ડ્રોઈંગ રૂમમાં, બેડરૂમમાં અને બાલ્કનીમાં વીટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.
(જી) ફલેટમાં સારી કવાલીટીની એલ્યુમીનીયમ સેકશન પાવડર કોટેડ બારીઓ આપવામાં આવશે.

૧૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટમાં અંદરનાં ભાગે નળ, ગટર, વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલની લાઈનનું કામ એકપક્ષનાં પોતાના ખર્ચે કરી આપશે. પરંતુ પાણીની મેઈન પાઈપ લાઈનનું નગરપાલિકા/ગ્રામ પંચાયતમાંથી જોડાણ મેળવવા માટે ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને તે જ રીતે સદરહુ ફલેટમાં નળ, ગટર, વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલ જોડાણ, ગેસ પાઈપ લાઈન, લાવવા અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર–સી નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ અને કોમન દાદર કોટાનું રહેશે અને તેમાં વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

૧૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ "ટાવર– સી” નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તેમજ ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.

૧૪. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામુ ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ" તથા "ટાવર–બી" તથા "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોમાં આપવામાં આવનાર લીફટોની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ હળીમળી કરવાની રહેશે અને સદરહુ લીફટો અંગેની પરવાનગી વખતોવખત બીજાપક્ષનાંએ તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ સાથે મળી રીન્યુ કરાવવાની રહેશે અને તે અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૧૫. બીજાપક્ષનાંએ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી અંગે તથા સફાઈ અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ અંગે એકપક્ષનાં દ્વારા નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૧૬. "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં જો કોઈ સંજોગોમાં અલગ અલગ જાળવણીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે જરૂરી તે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ પણ જે તે મંડળી, સોસાયટી, વિગેરેને આપવાની રહેશે, તેમજ વાણીજય હેતુ તેમજ રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બાંધકામની જાળવણી માટે અલગ અલગ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તો તેમાં પણ બીજાપક્ષનાંએ તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તા વિગેરે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૧૭. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં ભવિષ્યનાં મેઈન્ટેનન્સ અંગે જો કોઈ મંડળી રચવામાં આવે તો તેનાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. તેમજ આ

બીલ્ડીંગનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ જો કો–ઓપરેટીવ સોસાયટી અગર એસોસીએશન કે તે પ્રકારની સંસ્થા બનાવવાનું નકકી કરે તો બીજાપક્ષનાંએ તેના ફરજીયાત સભ્ય બનવું પડશે.

૧૮. બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાંની લેખીત સંમતી વિના વેચાણ કરવા નકકી કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે તે અંગેના હકક કે અધિકારો અન્ય કોઈને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી અન્ય કોઈને હસ્તાંતર કરી શકશે નહીં કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

૧૯. "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામનું કામ માલસામાનની અછતને કારણે કે અન્ય કોઈ નિવારી ન શકાય તેવા કારણે લંબાય તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર લેવામાં આવશે નહીં.

૨૦. બીજાપક્ષનાં બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવું કે, બીલ્ડીંગના દેખાવમાં ફેરફાર થાય તેવા કોઈ પણ પ્રકારનાં ફેરફાર કે સુધારો કબજો મળ્યા પછી પણ કરી શકશે નહી. પરંતુ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં પોતાની મરજી મુજબ જો કોઈ આંતરીક ફેરફાર કે ફેરફારો કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તે અંગેનો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને એડવાન્સમાં આપવાનો રહેશે, પરંતુ હાલનાં સ્પેસીફીકેશનોની કોઈ રકમ બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે મજરે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં આર્કીટેકટશ્રી દ્વારા ફેરફાર કે ફેરફારો કરવાનું યોગ્ય ન જણાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં કોઈ ફેરફાર કરવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામનાં પ્લાનમાં આર્કીટેકટની સલાહ મુજબ ફેરફાર કરવાનો હકક રહેશે.

૨૧. બીજાપક્ષનાંએ જગ્યા જોઈ, સ્થળે બધી પરિસ્થિતી વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં માલિકી હકકની તપાસ કરી, જોઈ, વિચારી તથા કારપેટ/બીલ્ટઅપ/સુપર બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રીની ચકાસણી કરી આ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદવા નકકી કર્યુ છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવી કરાવવાની નથી.

૨૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને

"ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનો બાંધકામની દિવાલો અને સીલીંગો પડોશી સાથે સહમાલિકીની ગણાશે.

૨૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સાથે મળી બીજાપક્ષનાંએ જે તે વિંગનો વિમો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે અને જે તે ભાગ ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતો ખર્ચ જે તે મંડળી, સંસ્થા, પેઢી વિગેરેને બીજાપક્ષનાંએ વખતો વખત સુપરત કરવાનો રહેશે.

૨૪. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" પ્રોજેકટનાં મકાનમાં ઓ.ટી.એસ. એટલે કે, ઓપન ટુ સ્કાય અંગેની જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેમાંથી પસાર થનાર પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનોનાં મેઈનટેનન્સ તથા રીપેરીંગ માટે સદરહું બાંધકામના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.

૨૫. નીચે પીરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં જે તે બીલ્ડીંગ અંગેની જે કોમન ગટર પાઈપલાઈન છે અને જે કંઈ કોમન સુવિધાઓ છે તે સહીયારાપણાંમાં માત્ર વાપરવાના હકક સહીત નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાં દ્વારા વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. વધુમાં એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ હાલનાં પ્રોજેકટનાં એક્ષપાન્શન વખતે એકપક્ષનાં દ્વારા સદરહુ કોમન ગટર લાઈન, પાણીની લાઈન, વિજળી લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાની નથી.

૨૬. 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 કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરી તેનાં ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનના ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ સાથે હળીમળી કરવાની છે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના ખરીદનાર/ખરીદનારાઓ તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને આવેલ લાગું જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરીતેના ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનમાં કરવામાં આવનાર

બાંધકામનાં ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ દ્વારા કોમન રસ્તાઓના મેઈનટેનન્સ માટે કોઈ એસોસીએશન કે પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની કે કોઈ યોજના બનાવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને તેમાં બીજાપક્ષનાંએ શેર ખરીદવાનાં 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 કંપનીનાં કે એસોસીએસનનાં નિયમો કે બાયલોઝમાં જરૂરી સુધારા વધારા કરવા પડે તો તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ જરૂરી સંમતિ આથી આપેલી ગણવાની છે. વધુમાં બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ કામો અંગે તેમજ સરદહુ કો.ઓ.સોસાયટી 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 બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલી જમીન પૈકીની જમીનમાં આવેલ આ વેચાણ કરાર રૂએ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં ફાળા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૭. બીજાપક્ષનાંએ બીલ્ડીંગની જાળવણી અંગે તથા સાફ સફાઈ અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે. એકપક્ષનાં દ્વારા જમા કરાવવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવતા બાંધકામનું સંપૂર્ણપણે વેચાણ થયેથી નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના મેઈન્ટેનન્સ સબંધે જે કોઈ મંડળી, સંસ્થા, પેઢી, કંપની, એસોસીએશન, વિગેરેની રચના કરવામાં આવે તેને એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના 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.

૨૮. મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીન તથા તેમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામ સબંધે વખતો વખત રીવાઈઝડ પરવાનગી એકપક્ષનાં દ્વારા માંગવા કે મેળવવામાં આવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંના વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિગેરેએ કોઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી અને સદરહુ રીવાઈઝડ પરવાનગી સબંધે જરૂરી સહી સંમતિ એકપક્ષનાંને બીજાપક્ષનાંએ આ લેખ રૂએ આપેલી ગણવાની છે.

૨૯. મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની લંબાઈ પહોળાઈમાં ફેરફાર કરવાનો અધિકાર એકપક્ષનાંનો અબાધીત છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંના વંશવારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, હસ્તાંતરીઓ વિગેરે હસ્તે પરહસ્તે કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ કરી કરાવી શકશે નહીં.

૩૦. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં 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–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં દાખલ થવા માટે કરી શકશે. જે હકીકતમાં બીનખેતીના હુકમ રૂએ કે રીવાઈઝડ બીનખેતીના હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તાઓ અને કોમન પ્લોટો સબંધે બીજાપક્ષનાં જો કોઈ હકક, હીત કે લાગભાગ ઉપસ્થિત થતાં હોય તો તે તમામ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંનાં લાભમાં વાણી, વહેવાર અને વર્તનથી નષ્ટ કરેલા ગણાશે અને તે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અંગીકાર કરે છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંએ ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૩૧. બીજાપક્ષનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર કોમન રસ્તાઓનો વપરાશ બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આવવા જવા માટે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર મકાન/મકાનોના ભાગો ખરીદનારા, કબજેદાર, વહીવટકર્તા, વખતો વખતના 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 આવવા જવાના માટે આ રસ્તાઓનો વપરાશ કરી શકશે નહી કે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન/જમીનોને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનોનાં કબજેદારો કે માલીકો, વિગેરેને હસ્તાંતર કરી શકશે નહી.

૩૨. આ કામમાં જણાવેલ વિગતે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવનાર કોમન રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટો વિગેરેના તમામ હકકો એકપક્ષનાંના રહેશે તે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અને અંગીકાર કરે છે અને એકપક્ષનાંનાં નીચે

પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો ખરીદ કરી તેના ભાગ/ભાગો વેચાણ કરી, સદરહુ ભાગ/ભાગોના ખરીદનારાઓને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ કોમન રસ્તાના હકકો હસ્તાંતર કરવાના હકકોનો સ્વિકાર પણ બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર કરે છે.

૩૩. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગું જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો ખરીદ કરવા એકપક્ષનાં નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં આ પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તા/રસ્તાઓ પરથી 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 એકપક્ષનાંના વખતોવખતના હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વહીવટકર્તાઓ, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિગેરેનો હકક અબાધિત રાખવામાં આવેલ છે અને એકપક્ષનાંના આ અબાધિત હકકોને નુકશાન થાય કે સદરહુ હકકમાં કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંના વંશવારસો, પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, વિગેરેએ હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી.

૩૪. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ, નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનો એક ભાગ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી માટે તેમજ ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે એકપક્ષનાંની સીધી કે આડકતરી રીતે કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી, જે હકીકતનો બીજાપક્ષનાં આથી સ્વિકાર અને અંગિકાર કરે છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં કાયદા કે હકીકતમાં કે નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી સબંધે, ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી હોય તો તે નષ્ટ થયેલી ગણવાની છે અને સદરહુ રસ્તા/રસ્તાઓ અને કોમન પ્લોટ/પ્લોટોનાં એકપક્ષનાંનાં માલીકી હકકોનો સ્વીકાર અંગીકાર બીજાપક્ષનાંએ કરેલ છે અને જે અંગે ભવિષ્યમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૩૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓ પર આવેલ સ્ટ્રીટ લાઈટસ, બોરીંગ, વિગેરે સબંધે કોમન મીટર કનેકશનની વ્યવસ્થા

એકપક્ષનાંની રહેશે, પરંતુ બીજાપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સબંધે તેમજ કોમન ફેસેલીટી અંગે લાઈટ કે મીટર કનેકશન લેવાની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રહેશે નહીં અને તે અંગેનો તમામ કાર્ય અને ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ કરવાનો રહેશે. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આપવામાં આવનાર વીજ જોડાણ પ્રવર્તમાન નિયમો હેઠળ એકપક્ષનાંનાં નામે પ્રાપ્ત કરવામાં આવે છે, 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 મેળવવા હકકદાર રહેશે.

૩૬. એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરેના હકકો અન્ય કોઈને પોતાને મનચાહે તે મુજબ હસ્તાંતર કરવા સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને તેમાં બીજાપક્ષનાં કોઈ વાંધો અવરોધ ઉભો કરી શકશે નહીં.

૩૭. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ પરત્વેનાં તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સબંધેનું વખતો વખતનો મહેસુલ ભરવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાં તથા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર મકાનનાં અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓની છે અને તે અંગેની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રાખવામાં આવેલ કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૩૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" પ્રોજેકટનાં મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓને ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે, પરંતુ સદરહુ મકાનનાં ટેરેસનો હકક એકપક્ષનાંનો અબાધીત રાખવામાં આવેલ છે અને સદરહુ ટેરેસ એકપક્ષનાં અન્ય કોઈને વાપર ઉપયોગ માટે ભાડે આપે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંનાં હસ્તાંતરીઓએ કોઈ હરકત, અટકાયત કે અવરોધ કરવા કરાવવાનો નથી. વધુમાં સદરહુ ટેરેસ ઉપર એકપક્ષનાંના જાહેરાતનાં બોર્ડો, મોબાઈલ ટાવર વિગેરે મૂકે તેમજ ટેરેસના હકકો અન્ય કોઈને હસ્તે પરહસ્તે હસ્તાંતર કરે કે એકપક્ષનાં પોતાને મનચાહે

તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વપરાશ, ભોગવટો, વહીવટ વિગેરે કરે તેમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહી.

૩૯. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ બાંધકામમાં વધુ માળ યા માળો બાંધવાની સક્ષમ અધિકારી પરવાનગી આપે તો એકપક્ષનાં આ બીલ્ડીંગમાં વધુ માળ યા માળો પણ બાંધી શકશે અને તે વખતે આ મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારા કે આ મકાનના અન્ય ભાગો ખરીદનારાઓ વિગેરે કંઈ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉઠાવી શકશે નહીં. પરંતુ હાલના મકાન/મકાનોનાં છેલ્લા માળની ઉપરની અગાસીમાં જે પાણીની ટાંકીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે પાણીની ટાંકી એકપક્ષનાંએ પોતાને ખર્ચે તેની ઉપરના માળે લઈ જવાની રહેશે, અ ને તે અંગેનો ખર્ચ તથા ફીટીંગ્સ વિગેરે પણ લંબાવવાનો ખર્ચ એકપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ માટે હાલે જે મુજબનો પાણીનો પુરવઠો પ્રાપ્ત કરવા જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે સુવિધા ચાલુ રાખશે. પરંતુ આ છેલ્લા માળની અગાશી ઉપર આ બીલ્ડીંગના અલગ અલગ ભાગો ખરીદનારાઓએ એન્ટેના, સોલાર હીટર વિગેરે જેવા કોઈ ફીટીંગ્સો પોતાની સગવડો માટે જો મુકયા હોય તો તે આ બીલ્ડીંગના જે તે ભાગ ખરીદ કરનારાએ તે સમયે પોતાને ખર્ચે ખસેડવાના રહેશે.

૪૦. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તેમજ ભવિષ્યમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવે તો તેવા સમયે તેમજ હાલનાં પ્રવર્તમાન કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર થતાં એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધે તેમજ ખરીદવામાં આવતી જમીન સબંધે વધારાની કોઈ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. એકપક્ષના, એકપક્ષનાંનાં અન્ય કોઈ જમીન/જમીનો, પ્રોજેકટ/પ્રોજેકટો વિગેરેમાં હસ્તાંતર કરીએ તો તે સમયે બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ, વશંવારસો, વિગેરે કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહીં અને તે વખતે બીજાપક્ષનાંનો જમીન ફાળો આપોઆપ વરાડે પડતો ઓછો ગણાશે.

૪૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું રહેણાંકનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સદરહુ

બાંધકામનો ઉપયોગ જે તે ખરીદનારે માત્ર રહેઠાણના હેતું માટે કરવાનો છે અને આ રહેણાંકનાં બાંધકામમાં જે તે ખરીદનારા ગૃહ ઉદ્યોગ, બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસ વિગેરે કોઈપણ પ્રકારની વાણિજય કે અર્ધવાણિજય પ્રવૃતિ હસ્તે પરહસ્તે કરી શકશે નહીં. તેમજ આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવામાં નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૩ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહીં.

૪૨. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરાનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ વિગેરે તેમજ આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ "ટાવર–એ", "ટાવર–બી" અને "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં ભાગો ખરીદનારાઓ સદરહુ "રામા રેસીડન્સી" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું નામ બદલી શકશે નહીં.

૪૩. 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, વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

૪૪. કુદરતી કે આગ જેવા બનાવને કારણે આ બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય અને તેવાં કારણોસર જો આ બિલ્ડીંગ નવેસરથી પુરેપુરી ફરીથી બાંધવાનો પ્રસંગ આવે તો આ બિલ્ડીંગનાં અલગ–અલગ ભાગો ખરીદનારાઓ હળીમળી પોતાનાં કબજા હકક પ્રમાણે ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવ્યા આ બિલ્ડીંગ નવે શરથી બાંધવાની રહેશે.

૪૫. નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના વેચાણનો તમામ ખર્ચ એટલે કે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી વિગેરે બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે, તેમજ સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. 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 વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી.

= ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેનાં લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

## પરીશીષ્ટ – ૨

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન પૈકીની ....... ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

## પરીશીષ્ટ – ૩
## વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

મોજે ગામ વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧/૧/૩ વાળી ૦૦ હે. ૬૦ આરે. ૦૩ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૮ આરે. ૧૦ ચો.મી. + ૦૦ હે. ૦૨ આરે. ૦૩ ચો.મી. = ૦૦ હે. ૭૦ આરે. ૧૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ “રામા રેસીડન્સી” નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ પૈકીની પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "ટાવર–સી" નામે ઓળખાતા મકાનનાં “સી– ......” માં ....... માળે આવેલ ફલેટ નં. .......... કે જેનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રી ક્ષેત્રફળ ...... ચો.ફુટ (નવા માપે ........ચો.મી.) થાય છે તે તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજી એકબીજાનાં લાભમાં કરી આપેલ છે, જે હમો પક્ષકારોને તથા હમારા વંશવાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

અત્રે –––––––––––––––––––– મતુ તત્રે –––––––––––––––––––––– શાખ

––––––––––––––––––––––––––––

શ્રી કવલ પ્રમોદભાઈ દેસાઈ
એકપક્ષનાં

––––––––––––––––––––––––––––

શ્રી અમર પ્રમોદભાઈ દેસાઈ
એકપક્ષનાં

––––––––––––––––––––––––––––

શ્રી ..................
બીજાપક્ષનાં

સાક્ષી :