

વેચાણ કરાર

શ્રી સંવત ૨૦૭૫ નાં ને વાર વાર તા. /૨૦૧૮ નાં અંગ્રેજી દિને,

પરમ ઈન્ફ્રાસ્પેસ, એ નામની ધી ભારતીય ભાગીદારી ધારા ૧૯૩૨ નાં પ્રબંધો હેઠળ રચાયેલી ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૧૦૩, યમુના કોમ્પ્લેક્સ, ગોકુલ વિહાર ટાઉનશીપ નેશનલ હાઈવે નં. ૮, વાપી ટાઉન, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડ મુકામે આવેલ છે તે ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ઉ.આ.વ., ધંધો :, રહેવાસી :નાં.

જે ભાગીદારી પેઢી હવે પછી આ લેખમાં એકપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાઈ 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 વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૮૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૮૮૮૪.૨૮ 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.

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનોમાં "બિલ્ડીંગ-એ (શોપીંગ સેન્ટર)" નામે ઓળખાતા બેઝમેન્ટ + ભોયતળિયા + પ્રથમ માળનાં વાણિજ્ય બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા અંગે વાપી નગરપાલિકાએ તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ નાં દિનની રજાચિક્રી નં. વાડા/૦૧-૦૪-૨૦૧૯/૧૧૫૯૮૪૬/૦૧/૦૦૦૧૮૧/ઓ.ડી. પી.એસ./૫૧/૧૯-૨૦ થી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૯૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં "બિલ્ડીંગ-એ" તથા "બિલ્ડીંગ-બી" તથા "બિલ્ડીંગ-સી" નામે ઓળખાતા બેઝમેન્ટ + ભોયતળિયા + ચાર (૪) માળનાં વાણિજ્ય અને રહેણાંક બાંધકામો કરવા અંગે વાપી નગરપાલિકાએ તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ નાં દિનની રજાચિક્રી નં. વાડા/૧૧-૦૪-૨૦૧૯/ ૧૧૫૫૫૩૪/૦૧/૦૦૦૧૮૮ ની બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૯૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૮૮૯૪.૨૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં એકપક્ષનાં દ્વારા "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનોમાં બાંધવામાં આવેલ "બિલ્ડીંગ-એ (શોપીંગ સેન્ટર)" નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગને સ્થળે હમો એકપક્ષનાં દ્વારા "વીગ-ડી" આપવામાં આવેલ છે અને મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૯૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "બિલ્ડીંગ-એ" તથા "બિલ્ડીંગ-બી" તથા "બિલ્ડીંગ-સી" નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગને સ્થળે હમો એકપક્ષનાં દ્વારા "વીગ-એ" તથા "વીગ-બી" તથા "વીગ-સી" આપવામાં આવેલ છે ટુકામાં સદરહું બિલ્ડીંગો સ્થળે "વીગ-એ" તથા "વીગ-બી" તથા "વીગ-સી" તથા "વીગ-ડી" તરીકે ઓળખાશે.

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૮૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૮૮૮૪.૨૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનો "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ Real Estate Regulatory Act, 2016 હેઠળ નોંધવામાં આવેલ છે અને જેનો તા./૨૦૧૮ નાં રોજ રેરા નંબર આપવામાં આવેલ છે.

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૮૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૮૮૮૪.૨૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનોમાં આયોજન કરવામાં આવનાર "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટમાં બાંધવામાં આવેલ મકાનો પૈકીનું "વીગ-....." નામે ઓળખાતા મકાનનું નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાં સદરહુ બાંધકામનાં ચોખ્ખા મારકેટેબલ ટાઈટલની ખાતરી કરી તેમજ મંજૂર કરેલા નકશાઓ જોઈ તપાસી ખાતરી કરી આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતિઓથી એકપક્ષનાં પાસે વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

શરતો અને સમજૂતિ

૧.૧. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજૂતિ રૂએ બીજાપક્ષનાં આ વેચાણ કરાર રૂએ એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

૧.૨. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજૂતિ રૂએ બીજાપક્ષનાં આ વેચાણ કરાર રૂએ એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આવેલ ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની રૂા./— અંકે રૂપિયા પુરાનાં વેચાણ અવેજે વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

૧.૩. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજૂતિ રૂએ બીજાપક્ષનાં આ વેચાણ કરાર રૂએ એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આવેલ ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વોશ એરીયા બાલ્કની રૂા./— અંકે રૂપિયા પુરાનાં વેચાણ અવેજે વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

૧.૪. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતિ રૂએ બીજાપક્ષનાંએ આ વેચાણ કરાર રૂએ એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની યો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી અગાસી રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરાનાં વેચાણ અવેજે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૨. નીચે પરીશીષ્ટ - ૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની બાંધકામની રકમ પૈકીની ૧૦% ની રકમ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને બ્યાના પેટે નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ 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 પુરા પૈકીની રકમ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

વિગત :

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

૨. રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા પ્લીન્ટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજની રકમનાં ૪૫% ની રકમથી વધુ નથી).

૨. રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા બેઝમેન્ટ+ભોયતળિયા+ચોથા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ

પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજની રકમનાં ૭૦% ની રકમથી વધુ નથી).

૩. રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા મકાનનાં દિવાલો, અંદર તેમજ બહારનાં પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી બારણાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજની રકમનાં ૭૫% ની રકમથી વધુ નથી).

૪. રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લિફ્ટ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજની રકમનાં ૮૦% ની રકમથી વધુ નથી).

૫. રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથે ટેરેસનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજની રકમનાં ૮૫% ની રકમથી વધુ નથી).

૬. રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા બહારનું પાણીની પંપ, વીજળીક જોડાણો, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજની રકમનાં ૯૫% ની રકમથી વધુ નથી).

૭. રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણ પત્ર મળ્યેથી પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનાં દિને કબજા આપવામાં આવે તે સમયે.

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 જી.એસ.ટી. ભરપાઈ કરવાની શરત આ કરારની મહત્વની શરત છે એટલે કે સમય એ આ કરારની મહત્વની કડી છે. જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં શરત નં. ૩ માં ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઈ કરવાની જી.એસ.ટી. ની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો બીજાપક્ષનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની એકપક્ષનાં રકમ એકપક્ષનાંએ ફોરફીટ કરેલ

ગણાશે અને આ કરારનો અંત આવી ગયેલો ગણાશે અને એકપક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ 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 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-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તૈયાર થયા અંગેની લેખીત અગર મૌખિક સૂચના એકપક્ષનાં દ્વારા બીજાપક્ષનાંને મળ્યેથી બીજાપક્ષનાંએ શરત નં. ૩ (૮) માં જણાવેલ રકમ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ચૂકવી નીચે પરીશીષ્ટ - ૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષનાં દ્વારા ઠેરવવામાં આવતી મુદતમાં એકપક્ષનાં પાસે કરાવી લેવાનો છે. નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી અને નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવાયેથી એકપક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો સુપરત કરવાનો છે.
૬. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ એકપક્ષનાંએ તા. 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 ઘરતીકંપ, 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, મજૂરો 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% લેખેની વ્યાજની નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ તે રકમમાં નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી., વેટ, જી.એસ.ટી. અને અન્ય ટેક્ષો લાગેલા હોય તો તે બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે માંગવા મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

૯. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર/બાંધાય રહેલ "....." નામે ઓળખાતા મકાન પૈકીનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરા (RERA) નાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણતરીએ આશરે ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે.

૧૦. વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ૨ હેઠળ વર્ણવેલ ફ્લેટ/દુકાન ના મહત્વના સ્પેશીફિકેશનો નીચે મુજબ છે.

(એ) આ ફ્લેટમાં સામાન્ય રીતે જે ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ કરી આપવામાં આવે છે તે રીતનું ફીટીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(બી) આ દુકાનમાં સામાન્ય રીતે જે ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ કરી આપવામાં આવે છે તે રીતનું ફીટીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(સી) ફ્લેટમાં આગળનો મુખ્ય દરવાજો ની ફ્રેમ સાથનો ડોરનો કરી આપવામાં આવશે.

(ડી) દુકાનમાં આગળનો મુખ્ય દરવાજો ની ફ્રેમ સાથનો ડોરનો કરી આપવામાં આવશે.

(ઈ) બાથરૂમનું ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સનું કરી આપવામાં આવેલ અને લીટલ લેવલ સુધીનો ડેડો કરી આપવામાં આવેલ છે, તેમજ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ અને દરેક ટોઈલેટમાં ફીટીંગ આપવામાં આવશે.

(એફ) ફ્લેટનાં ડ્રોઈંગ રૂમમાં ફ્લોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(જી) દુકાનમાં ફ્લોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(એચ) કીચનમાં ગ્રેનાઈટનું પ્લેટફોર્મ કરી આપવામાં આવેલ છે અને પ્લેટફોર્મની સાઈડ પ્લાનમાં જણાવ્યા મુજબની રહેશે, જેમાં ૧ (એક) સ્ટીલનું સીક આપવામાં આવેલ છે અને ત્યાં કરી આપવામાં આવતો ડેડો લીટલ લેવલ સુધીનો છે.

(એચ) ફ્લેટમાં ૧ (એક) વોશ બેઝીન મુકી આપવામાં આવશે.

(આઈ) ફ્લેટ/દુકાનમાં અંદર દિવાલ પર વાઈટ પુટી લગાવી આપવામાં આવશે.

(જે) નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ"....." નામે ઓળખાતા મકાનનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોના કોમન પેસેજ અને કોમન દાદર રહેશે અને તેમાં સામાન્ય રીતે જે પ્રકારનું ટાઈલ્સનું ફ્લોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(કે) નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ"....." નામે ઓળખાતા મકાનનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તેમજ ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.

૧૧. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં એકપક્ષનાં દ્વારા નક્કી કરવામાં આવતા સ્પેસીફિકેશન્સ આપવામાં આવશે અને એકપક્ષનાં દ્વારા નક્કી કરવામાં આવતા સ્પેસીફિકેશન્સ, લાઈટ ફીટીંગ્સ, બાથરૂમ ફીટીંગ્સ વિગેરે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં હસ્તાંતરિઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં.

૧૨. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા મકાનનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં કોમન પેસેજ અને કોમન દાદર રહેશે અને તે કોમન પેસેજમાં અને કોમનમાંનું ફ્લોરીંગ કરી આપવામાં આવેલ છે.

૧૩. ફ્લેટ/દુકાનમાં અંદરનાં ભાગે વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલની લાઈનનું કામ એકપક્ષનાં પોતાના ખર્ચે કરી આપશે. પરંતુ ફ્લેટ/દુકાન ધારકો માટે કરવામાં આવેલ કોમન સંડાસ બાથરૂમની વ્યવસ્થાની પાણીની મેઈન પાઈપ લાઈનનું તેમજ ડ્રેનેજ જોડાણ નગરપાલિકામાંથી મેળવવા માટે ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે. તેજ રીતે સદરહુ ફ્લેટ/દુકાનમાં વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલ જોડાણ લાવવા અંગે ફાળે આવતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.
૧૪. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બંધાય રહેલ "....." નામે ઓળખાતા મકાનનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બેઝમેન્ટમાં જે પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે પાર્કિંગની વ્યવસ્થા માત્ર "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે કરવામાં આવેલ છે અને જે પાર્કિંગની વ્યવસ્થામાં "વિંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓને કોઈ હકક કે અધિકાર આપવામાં આવેલ નથી.
૧૫. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બંધાય રહેલ "....." નામે ઓળખાતા મકાનનાં "વિંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનનાં બેઝમેન્ટમાં જે પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે પાર્કિંગની વ્યવસ્થા માત્ર "વિંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે કરવામાં આવેલ છે અને જે પાર્કિંગની વ્યવસ્થામાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓને કોઈ હકક કે અધિકાર આપવામાં આવેલ નથી.
૧૬. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં રહેણાંકનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે લીફ્ટની અલગથી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને કે અને તે લીફ્ટનો વપરાશ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં દુકાન ધારકો કરી શકશે નહીં અને સદરહુ લીફ્ટનાં રહેણાંકનું બાંધકામ ધારકોનાં વપરાશમાં દુકાન ધારકો તેમજ તેઓનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરી, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે હસ્તે પરહસ્તે કોઈ હરકત અટકાયત કે અવરોધ કરી કરાવી શકશે નહીં.
૧૭. બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીંગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોની જાળવણી અંગે તથા સફાઈ

અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગની હાલે નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ—૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

૧૮. "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ જે તે વીંગની જાળવણી માટે 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.

૧૯. બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાંની લેખીત સંમતી વિના વેચાણ કરવા નક્કી કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ—૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે તે અંગેના હકક કે અધિકારો અન્ય કોઈને નીચે પરીશીષ્ટ—૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી અન્ય કોઈને હસ્તાંતર કરી શકશે નહીં કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકશે 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 નહીં. પરંતુ નીચે પરીશીષ્ટ—૨ 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 સ્પેસીફિકેશનોની કોઈ રકમ બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે મજરે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં આર્કિટેક્ટશ્રી 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 આયોજન કરવામાં આવેલ "....." પ્રોજેક્ટનાં મકાનનાં બાંધકામનાં પ્લાનમાં આર્કિટેક્ટની સલાહ મુજબ ફેરફાર કરવાનો હકક રહેશે. વધુમાં દરવાજા અને બારી પર મુકવામાં આવનાર લોખંડની ગ્રીલની ડીઝાઈનમાં બીજાપક્ષનાં કોઈ ફેરફાર કરી કરાવી શકશે નહીં.

૨૧. બીજાપક્ષનાંએ જગ્યા જોઈ, સ્થળે બધી પરિસ્થિતી વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ—૧ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં માલિકી હકકની તપાસ કરી, જોઈ, વિચારી તથા બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણતરીની ચકાસણી કરી આ નીચે પરીશીષ્ટ—૨ હેઠળ

વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદવા નકકી કર્યું છે.

૨૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." પ્રોજેક્ટમાં કરવામાં આવનાર જે તે મકાનોનાં બાંધકામની દિવાલો અને સીલીંગો પડોશી સાથે સહમાલિકીની ગણાશે.
૨૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનું 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 "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં દુકાન ખરીદનારાઓ માટે કરવામાં આવેલ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા સિવાય અન્ય પાર્કિંગની જગ્યાનો વપરાશનો હકક દુકાન ખરીદનારાઓને રહેશે નહીં 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 નહીં.
૨૫. આ વેચાણ કરારનાં "....." નામે ઓળખાતા મકાનનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનો ખરીદનારાઓ માટે કરવામાં આવેલ પાર્કિંગમાં સદરહુ મકાનનાં દુકાન ખરીદનારાઓ પોતાના વાહનો દિવસ દરમ્યાન પાર્ક કરી શકશે. પરંતુ સદરહુ દુકાન ખરીદનારાઓનાં ગ્રાહકો પાર્કિંગની 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.
૨૬. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." પ્રોજેક્ટનાં મકાનમાં ઓ.ટી.એસ. એટલે કે, ઓપન ટુ સ્કાય અંગેની જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેમાંથી પસાર થનાર પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનોના મેઈનટેનન્સ તથા રીપેરીંગ માટે સદરહુ બાંધકામના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.
૨૭. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ

"....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં જે તે બીલ્ડીંગ અંગેની જે કોમન ગટર પાઈપલાઈન છે અને જે કંઈ કોમન સુવિધાઓ છે તે સહીયારાપણાંમાં માત્ર વાપરવાના હકક સહીત નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાં દ્વારા વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. વધુમાં એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ હાલનાં પ્રોજેક્ટનાં 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.

૨૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." પ્રોજેક્ટનાં જે તે મકાનોમાં આપવામાં આવનાર લીફ્ટોની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ હળીમળી કરવાની રહેશે અને સદરહુ લીફ્ટો 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.

૨૯. "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોમાં આવેલ દુકાનો ખરીદનારાઓએ તેનાં મેન્ટેનન્સનો ફાળો પડતો ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે. પરંતુ આ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં પેસેજ, પાર્કીંગ, લીફ્ટ (કરારમાં જણાવેલ વિગતોને આધીન), દાદર તથા ટેરેસના વપરાશનો હકક "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીગ-ડી" નામે ઓળખાતા મકાનોનાં દુકાન ખરીદનારાઓ કે તેઓના વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ કે કબજેદારોને રહેશે નહીં.

૩૦. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વિંગ-એ" તથા "વિંગ-બી" તથા "વિંગ-સી" તથા "વીગ-ડી" નાં તથા પ્રોજેક્ટનાં મેઈન્ટેનન્સ અંગે જો કોઈ મંડળી રચવામાં આવે તો તેનાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. તેમજ આ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ જો કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અગર એસોસીએશન કે તે પ્રકારની સંસ્થા બનાવવાનું નકકી કરે તો બીજાપક્ષનાંએ તેના ફરજિયાત સભ્ય બનવું પડશે.

૩૧. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનના અન્ય

ખરીદનારાઓ તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને આવેલ લાગુ 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 લાગુ જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં ખરીદ કરી તેના ભાગો વેચાણ કરે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના ભાગ/ભાગો ખરીદનારાઓ દ્વારા કોમન રસ્તાઓના મેઈન્ટેનન્સ માટે કોઈ એસોસીએશન કે પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની કે કોઈ યોજના બનાવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને તેમાં બીજાપક્ષનાંએ શેર ખરીદવાના રહેશે અને તેની બાહેધરી આપે છે અને એસોસીએશન, સોસાયટી કે કંપનીમાં બીજાપક્ષનાંએ આ કરાર રૂએ સભ્ય થવા માટેની તેમજ શેર ફાળવણી માટેની જરૂરી અરજી/સંમતિ આથી આપી દીધેલી ગણવાની છે અને આ કરારને બીજાપક્ષનાંની તે અંગેની અરજી ગણવાની છે. સરદહુ કો.ઓ. સોસાયટી કે કંપનીના કે એસોસીએસનના 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, બાહેધરી 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 આ વેચાણ કરાર રૂએ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના ફાળા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૨. બીજાપક્ષનાંએ બીલ્ડીંગની જાળવણી અંગે તથા સાફ સફાઈ અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ 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. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ 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. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ 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 નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ 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-૨ 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 લાગુ આવેલી જમીન/ જમીનોમાં આવવા જવાના માટે આ રસ્તાઓનો વપરાશ કરી શકશે નહીં કે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન/જમીનોને લાગુ આવેલ જમીન/જમીનોનાં કબજેદારો કે માલીકો, વિગેરેને હસ્તાંતર કરી શકશે નહીં.
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 એકપક્ષનાંના 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. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ, નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનો 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 સંબંધે 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 સંબંધે, ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સંબંધે 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.

૩૯. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તાઓ પર આવેલ સ્ટ્રીટ લાઈટ્સ, બોરીંગ, વિગેરે સંબંધે કોમન મીટર કનેક્શનની વ્યવસ્થા એકપક્ષનાંની રહેશે, પરંતુ બીજાપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સંબંધે તેમજ કોમન ફેસેલીટી અંગે લાઈટ કે મીટર કનેક્શન 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.

૪૦. 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.
૪૧. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગું જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો ખરીદ કરવા એકપક્ષનાં નક્કી 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.
૪૨. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ 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 "....." પ્રોજેક્ટનાં મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓને ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે, પરંતુ સદરહુ મકાનનાં ટેરેસનો હકક એકપક્ષનાંનો અબાધિત 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 બીજાપક્ષનાંના વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહીં.

૪૪. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." પ્રોજેક્ટમાં 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-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ માટે હાલે જે મુજબનો પાણીનો પુરવઠો પ્રાપ્ત કરવા જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે સુવિધા ચાલુ રાખશે. પરંતુ આ છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આ બીલ્ડીંગના અલગ અલગ ભાગો ખરીદનારાઓએ એન્ટેના, સોલાર હીટર વિગેરે જેવા કોઈ ફીટીંગ્સો પોતાની સગવડો માટે જો મુક્યા 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 "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનું 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, પ્રોજેક્ટ/પ્રોજેક્ટો વિગેરેમાં હસ્તાંતર કરીએ તો તે સમયે બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, વિગેરે કોઈ હરકત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહીં અને તે વખતે બીજાપક્ષનાંનો જમીન ફાળો આપોઆપ વરાડે પડતો ઓછો ગણાશે.

૪૬. એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તેમજ ભવિષ્યમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને

લાગુ જમીન/જમીનો કે અન્ય જમીન/જમીનો એકપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવે તો તેવા સમયે તેમજ હાલનાં પ્રવર્તમાન કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર થતાં એકપક્ષનાં, એકપક્ષનાંની અન્ય કોઈ જમીન/જમીનો તેમજ પ્રોજેક્ટ/પ્રોજેક્ટોની તેમજ અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, સંસ્થા, પેઢી, વિગેરે પાસે વધારાની કોઈ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનને લાગુ ખરીદ કરવામાં આવતી જમીન/જમીનોમાં કે અન્ય જમીન/જમીનો બાંધકામ કરવા માટે ઉપયોગ કરીએ તેમાં બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, વિગેરે કોઈ હસ્ત અટકાયત કરી કરાવી શકશે નહીં અને તે વખતે બીજાપક્ષનાંનો જમીન ફાળો આપોઆપ વરાડે પડતો ઓછો ગણાશે.

૪૭. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનું રહેણાંકનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સદરહુ બાંધકામનો ઉપયોગ જે તે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે અને આ રહેણાંકનાં બાંધકામમાં જે તે ખરીદનારા ગૃહ ઉદ્યોગ, બ્યુટી પાર્લર, ટ્યુશન ક્લાસ વિગેરે કોઈપણ પ્રકારની વાણિજ્ય કે અર્ધવાણિજ્ય પ્રવૃત્તિ હસ્તે પરહસ્તે કરી શકશે નહીં. તેમજ આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવામાં નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં સ્કોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહીં.
૪૮. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાં તેમજ બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વિગેરેએ માત્ર શાકાહરી વ્યક્તિઓને હસ્તાંતર કરવા હકકદાર રહેશે, તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ પૈકીનાં વાણિજ્ય હેતુનાં બાંધકામનો માસાહરી ચીજવસ્તુનો ઘંઘો કે વેપાર કે રેસ્ટોરન્ટ માટે ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો નથી.
૪૯. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટની આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ વિગેરે તેમજ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં ભાગો ખરીદનારાઓ સદરહુ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનું નામ બદલી શકશે નહીં.

૫૦. નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, ખુલ્લી જમીન, લોબીઝ તેમજ પાર્કિંગ અન્યથા હસ્તાંતર ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી હમો એકપક્ષનાંની માલિકીનાં રહેશે અને સદરહું સુધિવાઓ માત્ર "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓનાં સહીયારા વપરાશ રહેશે, પરંતુ દુકાન ખરીદનારાઓને ટેરેસનો હક્ક રહેશે નહીં.

૫૧. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજૂતિઓ રૂએ આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળમાં આ વેચાણ કરાર થયા બાદ જો કોઈ સંજોગોમાં ૩% સુધી ફેરફાર થાય તો તેવાં સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાં તે ક્ષેત્રફળ અંગે કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉત્પત્તિ કરી કરાવી શકશે નહીં.

૫૨. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તેનાં મંજૂર કરેલા નકશાઓ મુજબ તેમજ આર્કિટેક્ટ અને સ્ટ્રક્ચર ઈન્જીનીયર દ્વારા આપવામાં આવેલ નકશા મુજબ કરવામાં આવેલ છે, જેની ખાત્રી બીજાપક્ષનાંએ કરેલ છે. આ હકીકત છતાં બાંધકામ પુર્ણ થયાનો દાખલો પ્રાપ્ત થયેથી ૫ (પાંચ) વર્ષની મુદતમાં પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈ ખામી નિકળે તો તે ખામી એકપક્ષનાંએ દુર કરવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં એકપક્ષનાં સદરહું ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાં, એકપક્ષનાં પાસે જે તે ખામી પુરતી આર્કિટેક્ટશ્રી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવતી રકમ પરત માંગવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં સદરહું ખામી કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે ઉપસ્થિત થયેલ હોય કે મકાનની જાળવણીની ખામીનાં કારણે ઉપસ્થિત થયેલ હોય તો અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી નથી કે ઠરતી નથી.

૫૩. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજૂતિ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સબંધે એકપક્ષનાં અને બીજાપક્ષનાં વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરાર બાદ એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ પર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો પ્રાપ્ત કરી શકશે નહીં કે અન્યથા ગીરો મુકી શકશે નહીં અને જો કોઈ સંજોગોમાં એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ પર બોજો પ્રાપ્ત કરે તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રહેશે.

૫૪. આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતિઓ પૈકી કોઈ શરતો જો કોઈ સંજોગોમાં પ્રવર્તમાન કાયદા કે રેરાનાં કાયદા કે નિયમો કે વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે શરત જે તે કાયદા મુજબ સુધારેલી અથવા તો રદ થયેલી ગણાશે, પરંતુ

આ કરારની અન્ય શરતો અને સમજુતિઓ પક્ષકારોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૫૫. આ કરારને આધિન અને આ કરારની રૂએ થતાં કામ અંગે કંઈપણ વિવાદ થાય તે વિવાદી રેરા ઓથોરીટી તથા રેરા ટ્રીબ્યુનલની લવાદીથી લાવવાનો રહેશે.

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

૫૭. 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 તથા કેન્દ્ર સરકારના કે રાજ્ય સરકારના અન્ય કોઈ જે કંઈ વેરાઓ ભરવાપાત્ર હોય તો તે વેરાઓ અલગથી બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ – ૧

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૮૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૮૮૮૪.૨૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તેનાં લાગતા વળગતાં તમામ હકકો સહીતની.

પરીશીષ્ટ – ૨

વેચાણ કરવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

મોજે ગામ વાપી, તા.વાપી, જી. વલસાડમાં વાપી નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ સી.સ.નં. ૧૪૯૨ વાળી ૩૬૨.૮૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૫૭૦ વાળી ૭૩૫.૪૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૧૪૩૭/૧ વાળી ૭૭૮૫.૮૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૮૮૮૪.૨૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ "....." નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં "વીગ-....." નાં આવેલમાં માળે આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. કે જે બીલ્ડઅપ એરીયાની ગણતરી ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ થાય છે તે તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

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

અત્રે _____ મતુ તત્રે _____ શાખ

એકપક્ષનાં

બીજાપક્ષનાં

સાક્ષી :

