<u>વેચાણ કરાર</u>

શ્રી સંવત ૨૦૭૭ નાં .... ને વાર ......વાર તારીખ .... ૨૦૨૦ નાં અંગ્રેજી દિને,

પદમાવતી એન્ટરપ્રાઈસીઝ, એ નામની ભારતીય ભારતીય ભાગીદારી ધારા ૧૯૩૨ નાં પ્રબંધો હેઠળ રચાયેલી ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : ૨૦૪, ઓમ બીઝનેસ પ્લાઝા, સરકીટ હાઉસની સામે, હાલર રોડ, વલસાડ, તા.જી. વલસાડ મુકામે આવેલ છે (PAN NO AAZFP6195L) તે ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી શ્રેણિક ચંદ્રકાંત શાહ, ઉ.આ.વ. ૬૨, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ધરોન્દા એપાર્ટમેન્ટ, તીથલ રોડ, વલસાડ, તા. જી. વલસાડનાં.

જે ભાગીદારી પેઢી હવે પછી આ લેખમાં એકપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાઈ છે.

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

તથા

શ્રી ...., ઉ.આ.વ. ...., ધંધો : ...., રહેવાસી : .... નાં (PAN NO. ______________________) .

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.)

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ

ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીન એકપક્ષનાંની સ્વતંત્ર માલીકીની અને કબજા વહીવટની જમીન ચાલી આવેલ છે.

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વલસાડ નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૨૭/૦૨/૨૦૧૯ નાં દિનની બાંધકામની પરવાનગી નં.૧૦૩૭ થી બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં એકપક્ષનાં દ્વારા આયોજન કરવામાં આવેલ **" આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાન Real Estate Regulatory Act, 2016 હેઠળ નોંધવામાં આવેલ છે અને જેનો તા. .... નાં રોજ રેરા નંબર ____ આપવામાં આવેલ છે.

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનમાં બેઝમેન્ટ + ભોંયતળીયા + ૪ (ચાર) માળોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં બંધાય રહેલ/બાંધવામાં આવનાર **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતી મકાનમાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ બાંધકામનાં ચોખ્ખા મારકેટેબલ ટાઈટલ જોઈ, તપાસી, ખાતરી કરી તેમજ મંજુર કરેલા નગરપાલિકાનાં 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–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની વેચાણ અવેજની રકમ રૂ............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે **<u>અને જેમાં ૧૨% જી.એસ.ટી. ની રકમનો સમાવેશ થાય છે.</u>**

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

<u>વિગત :</u>

૧. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) કરાર સહી થયેથી.
૨. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) પિલન્થ સુધીની કામગિરી પુરી થયેથી.
૩.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) ઓટલો અને સ્લેબની કામગિરી પુર્ણ થયેથી.
૪. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) અંદરનાં પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારણા તથા બારીઓની કામગિરી પુર્ણ થયેથી.
૫.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) સદરહું બિલ્ડીગની

સેનિટરી ફીટીગ, દાદર, લીફ્ટ, લોબીની કામગિરી પુર્ણ થયેથી.

૬.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) પલ્બીગ, બહારનાં પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાસીનું વોટર પ્રુફીગની કામગિરી પુર્ણ થયેથી.
૭.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) સદરહું બિલ્ડીગનાં લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ, પ્રવેશ લોબી, પ્લિન્થ પ્રોટેકશન તથા વેચાણની સમજુતિમાં ઠેરવવામાં આવેલ, તેવી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી.
૮.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે કુલ અવેજનાં ૧૦૦% જેટલી) સદરહું બિલ્ડીગનાં ભોગવટા પ્રમાણ પત્ર પુણતા પ્રમાણ પત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને બિલ્ડીગ સોપવા બદલ અને સોપતી વખતે બાકીની રકમ.

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 રકમ અને જી.એસ.ટી. ભરપાઈ કરવાની શરત આ કરારની મહત્વની શરત છે એટલે કે સમય આ કરારની મહત્વની કડી છે. જે હકીકતમાં બીજાપક્ષનાં શરત નં. ૩ માં ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા અને તે વખતે ભરપાઈ કરવાની જી.એસ.ટી.ની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો બીજાપક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની 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 મહત્તમ એમ.સી.એ.આર. + ૨% લેખેની વ્યાજની વાર્ષિક 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 મૌખીક સૂચના એકપક્ષનાં દ્વારા બીજાપક્ષનાંને મળ્યેથી નીચે પરીશીષ્ટ – ૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષનાં દ્વારા ઠેરવવામાં આવતી મુદતમાં એકપક્ષનાં પાસે કરાવી લેવાનો છે અને પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનાં દિને બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકપક્ષનાંને ચુકવી આપવાની છે અને પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનાં દિને બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાં પાસે નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે.

૬. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સામાન્ય સંજોગોમાં એકપક્ષનાંએ તા. ૩૦/૦૬/૨૦૨૪ 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 ૧ (એક) વર્ષની 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 તેમજ કે અન્ય કોઈ નિવારી ન શકાય તેવા કારણોને 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 મહત્તમ એમ.સી.એ.આર. + ૨% લેખેની વ્યાજની વાર્ષિક નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ તે રકમમાં નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, 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 આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનું પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરા (RERA) નાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ આશરે .... ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે.

૧૦. **વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ૨ હેઠળ વર્ણવેલ ઓફીસ/દુકાનનાં મહત્વના સ્પેશીફીકેશનો નીચે મુજબ છે.**

(એ) ઓફીસ/દુકાનમાં આગળનો મુખ્ય દરવાજો ....નો કરી આપવામાં આવશે.

(બી) ઓફીસ/દુકાનમાં ફલોરીંગ .... ટાઈલ્સની કરી આપવામાં આવશે.

(સી) ઓફીસ/દુકાનમાં અંદર દિવાલ પર વાઈટ પુટી લગાવી આપવામાં આવશે.

૧૧. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ**"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, ખુલ્લી જમીન, લોબીઝ તેમજ પાર્કીંગ અન્યથા હસ્તાંતર ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એકપક્ષનાંની માલિકીની રહેશે અને ત્યારબાદ સદરહું સુવિધાઓમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ**"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓનાં સહીયારા વપરાશ રહેશે અને

બીજાપક્ષનાંનો નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં પ્રમાણમાં વરાડે પડતો ....% નો હિસ્સો રહેશે અને પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી તમામ કોમન સુવિધાઓ જે તે મંડળીને હસ્તાંતર કરવાની રહેશે.

૧૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ ઓફીસ/દુકાનનાં વીજળી, પાણીની લાઈનનું કામ એકપક્ષનાં પોતાના ખર્ચે કરી આપશે. પરંતુ ઓફીસ/દુકાનનાં કોમન સંડાસ–બાથરૂમની પાણીની મેઈન પાઈપ લાઈનનું, ગટર વિગેરેનું નગરપાલિકા/ગ્રામ પંચાયતમાંથી જોડાણ મેળવવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાંની છે અને તે માટે ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે અને તે જ રીતે સદરહુ ઓફીસ/દુકાનનાં વીજળી જોડાણ મેળવવા અંગેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાંની છે અને તે અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ અને કોમન દાદરમાં વિટ્રીફાઈડ અથવા ગ્રેનામાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

૧૪. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, ખુલ્લી જમીન, લોબીઝ તેમજ પાર્કિંગ અન્યથા હસ્તાંતર ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એકપક્ષનાંની માલિકીનાં રહેશે અને સદરહું સુધિવાઓ માત્ર **"આગમ બીઝનેસ પાક""** નામે ઓળખાતા એપાર્ટમેન્ટનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓનાં સહીયારા વપરાશ રહેશે.

૧૫. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ માટે બેઝમેન્ટમાં કરવામાં આવેલ પાર્કીગની વ્યવસ્થા સિવાય અન્ય પાર્કીગની જગ્યાન વપરાશનો હકક દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓને રહેશે નહી અને કોઈને ધંધામાં કે અન્યથા પણ અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે વાપરવાની છે અને દુકાન/ઓફીસનં બાંધકામ ખરીદનારાઓ પોતાનાં વેપારની ચીજવસ્તુઓ કોમન પેસેજમાં, કોમન દાદર પર કે દુકાન/ઓફીસની બહાર ગોઠવી શકશે નહીં તથા ન્યુસન્સ થાય તેવી ચીજવસ્તુઓનો વેપાર કરી શકશે નહી.

૧૬. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર

"આગમ બીઝનેસ પાર્ક" નામે ઓળખાતા મકાનનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ માટે બેઝમેન્ટમાં કરવામાં આવેલ પાર્કીંગમાં સદરહુ મકાનનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ પોતાના વાહનો દિવસ દરમ્યાન પાર્ક કરી શકશે. પરંતુ સદરહું દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓનાં ગ્રાહકો પાર્કીંગની જગ્યામાં રજાનાં દિવસે તેમજ રાત્રી દરમ્યાન પોતાનાં વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં અને તે અંગે દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી.

૧૭. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનમાં હમો એકપક્ષનાં દ્વારા કુલ ૧ (એક) લીફટ આપવામાં આવેલ છે અને જે લીફટનો વપરાશ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓની સહીયારાપણાંમાં કરવાનો રહેશે અને સદરહું લીફટની જાળવણી તેમજ જનરેટર બીજાપક્ષનાંએ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે હળીમળી કરવાની રહેશે અને સદરહુ લીફટ અંગેની પરવાનગી વખતોવખત બીજાપક્ષનાંએ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે મળી રીન્યુ કરાવવાની રહેશે અને તે અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વંશવારસો, પ્રતિનિધિઓ વિગેરે કોઈ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરાવી શકશે નહી.

૧૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓએ તેનાં મેન્ટેનન્સનો ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૯. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં પેસેજ, પાર્કીંગ, લીફટ, દાદર તથા ટેરેસના વપરાશનો હકક **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતાં મકાનનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ કે તેઓનાં વખતો વખતના હસ્તાંતરીઓ કે કબજેદારોને રહેશે.

૨૦. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ દુકાન/ઓફીસનાં સાઈડનાં ભાગે એ.સી. નું કોમ્પ્રેશર તેમજ એ.સી. નાં

પાણીનાં નિકાળની વ્યવસ્થા કરી શકશે નહી. એ.સી. મુકવા માટેની જે જગ્યા દુકાન/ઓફીસમાં કરવામાં આવેલી છે, તે જગ્યાએ જ જે તે ખરીદનારાઓ એ.સી. મુકી શકશે અને જે તે દુકાન/ઓફીસનાં પાછળનાં ભાગે જ કોમ્પ્રેશર મુકી શકશે તેમજ એ.સી. નાં પાણીનાં નિકાલની જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે, તે જગ્યાએ જ એ.સી. નાં પાણીનો નિકાલ કરી શકશે.

૨૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં ભવિષ્યનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે જો કોઈ મંડળી કે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે છે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને જે તે મંડળી કે સોસાયટીનાં નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે જરૂરી તે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ ફાળે પડતી જાળવણીની રકમ પણ જે તે મંડળી કે સોસાયટીને સુપરત કરવાની રહેશે અને મંડળીનાં નિયમો તથા વખતો વખત પસાર કરવામાં આવતા ઠરાવ/ઠરાવોનું બીજાપક્ષનાંએ પાલન કરવાનું રહેશે.

૨૨. બીજાપક્ષનાંએ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનની જાળવણી અંગે તથા સાફ સફાઈ વિગેરે અંગે એટલે કે બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ અંગે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળ મુજબ દર ચોરસ ફુટ રૂા.૫૦૦/– અંકે રૂપિયા પાંચસો પુરાની જાળવણીની રકમ એકપક્ષનાંએ, બીજાપક્ષનાંને, બીજાપક્ષનાંનાં લાભમાં કરવામાં આવતા દસ્તાવેજનાં સાત (૦૭) દિન અગાઉ થાપણ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે અને બીજાપક્ષનાં સદરહું રકમ જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાંને જાળવણીની રકમ પર મહત્તમ એમ.સી.એ.આર. + ૨% લેખેની વ્યાજની વાર્ષિક નુકસાની જમા કરાવવાની રહેશે અને એકપક્ષનાં પાસે જમા થતી રકમ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી જે કોઈ મંડળી કે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તે મંડળી કે સોસાયટીને એકપક્ષનાં દ્વારા **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનની જાળવણી પાછળ ખર્ચ કરવામાં આવેલ રકમ બાદ કરી જે કંઈ રકમ હોય તે રકમ એકપક્ષનાં સુપરત કરશે.

૨૩. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનની જાળવણી માટે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળ મુજબ વાર્ષિક દર ચોરસ ફુટ રૂા.૬૦/– અંકે રૂપિયા સાંઠ પુરાનાં દરે ઠરતી બે (૦૨)

વર્ષની જાળવણીની રકમ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનાં બીજાપક્ષનાંનાં લાભમાં કરવામાં આવતા દસ્તાવેજનાં સાત (૦૭) દિન અગાઉ જમા કરાવવાની રહેશે અને બીજાપક્ષનાં સદરહું રકમ જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાંને જાળવણીની રકમ પર મહત્તમ એમ.સી.એ.આર. + ૨% લેખેની વ્યાજની વાર્ષિક નુકસાની જમા કરાવવાની રહેશે અને એકપક્ષનાં પાસે જમા થતી રકમ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી જે કોઈ મંડળી કે સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તે મંડળી કે સોસાયટીને એકપક્ષનાં દ્વારા **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનની જાળવણી પાછળ ખર્ચ કરવામાં આવેલ રકમ બાદ કરી જે કંઈ રકમ હોય તે રકમ એકપક્ષનાં સુપરત કરશે.

૨૪. બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાંની લેખીત સંમતી વિના વેચાણ કરવા નકકી 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.

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–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 સ્પેસીફીકેશનોની કોઈ રકમ બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે મજરે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં. વધુમાં આર્કીટેકટ શ્રી પ્રવિણભાઈ એસ. ગજ્જર, રહેવાસી વલસાડ, તા. જી. વલસાડ 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 **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનમાં આવેલ બાંધકામનાં પ્લાનમાં આર્કીટેકટની સલાહ મુજબ ફેરફાર કરવાનો હકક રહેશે.

૨૬. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ "આગમ બીઝનેસ પાર્ક"નામે ઓળખાતા મકાનનો એક ભાગ છે અને "આગમ બીઝનેસ પાર્ક" એ નામે ઓળખાતા મકાનનાં સ્લેબોમાં કે અન્ય સહીયારી દિવાલમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો,

વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વિગેરે એકપક્ષનાં કે આર્કીટેકટ શ્રી હર્ષભાઈ કનુભાઈ ગજ્જર, રહેવાસી મદનવાડ, કમલા નેહરૂ રોડ, માધવ એપાર્ટમેન્ટ, વલસાડ, તા. જી. વલસાડની સંમતિ વિના કોઈપણ પ્રકારે કાણાં (હોલ) પાડી શકશે નહીં, તેમજ આ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં હાલે જે જગ્યાએ પંખા, લાઈટ, વિગેરે મુકવાની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે વ્યવસ્થા સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ પંખા કે લાઈટ મુકી શકશે નહીં, તેમજ ઘીસી પાડી કોઈપણ પ્રકારનું વાયરીગ લાવી લઈ જઈ શકશે નહીં અને આર્કીટેકટ શ્રી હર્ષભાઈ કનુભાઈ ગજ્જર, રહેવાસી : રહેવાસી મદનવાડ, કમલા નેહરૂ રોડ, માધવ એપાર્ટમેન્ટ, વલસાડ, તા. જી. વલસાડની સંમતિ વિના આ બીજાપક્ષનાંએ કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરી, કબજેદારો, વિગેરે દ્વારા આવી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવામાં આવે અને તેને કારણે "આગમ બીઝનેસ પાર્ક" નામે ઓળખાતા મકાનને જો કોઈ નુકશાન કે નુકશાની થાય તો તે તમામ જવાબદારી બીજાપક્ષનાં તથા બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, વિગેરેની રહેશે અને તે અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૨૭. બીજાપક્ષનાંએ જગ્યા જોઈ, સ્થળે બધી પરિસ્થિતી વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં માલિકી હકકની તપાસ કરી, જોઈ, વિચારી તથા કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રીની ચકાસણી કરી આ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ 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.

૨૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"**નામે ઓળખાતા મકાનમાં આવેલ બાંધકામની દિવાલો અને સીલીગો પડોશી સાથે સહમાલિકીની ગણાશે.

૨૯. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનમાં આવેલ બાંધકામ ખરીદનારાઓ સાથે મળી બીજાપક્ષનાંએ મકાનનો વિમો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે અને જે તે ભાગ ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતો ખર્ચ જે તે મંડળી, સંસ્થા, પેઢી વિગેરેને બીજાપક્ષનાંએ વખતો વખત સુપરત કરવાનો રહેશે.

૩૦. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનમાં આવનાર 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 બિલ્ડીંગના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.

૩૧. નીચે પીરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાન 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 બાંધવામાં આવનાર હાલની બિલ્ડીંગનાં 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.

૩૨. આ વેચાણ કરારનાં 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 બાંધકામની પરવાનગી સબંધે જરૂરી સહી સંમતિ એકપક્ષનાંને બીજાપક્ષનાંએ આ લેખ રૂએ આપેલી ગણવાની છે.

૩૩. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ, નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનો એક ભાગ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ 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 જમીનમાં આવેલ ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વિજળી લાઈન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી હોય તો તે નષ્ટ થયેલી ગણવાની છે

અને જે અંગે ભવિષ્યમાં બીજાપક્ષનાં કે બીજાપક્ષનાંનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, વંશવારસો, વિગેરેએ કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી.

૩૪. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવનાર લાઈટસ, બોરીંગ, વિગેરે સબંધે કોમન મીટર કનેકશનની વ્યવસ્થા એકપક્ષનાંની રહેશે, પરંતુ બીજાપક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સબંધે તેમજ કોમન ફેસેલીટી અંગે લાઈટ કે મીટર કનેકશન લેવાની કોઈ જવાબદારી એકપક્ષનાંની રહેશે નહીં અને તે અંગેનો તમામ કાર્ય અને ફાળે પડતો 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.

૩૫. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીગનું બાંધકામ ખરીદનારાઓને ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.

૩૬. આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કુલ ૧૫૨૪.૦૦ ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર છે અને જી.ડી.સી.આર. મુજબ મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ લક્ષમાં લઈ એકપક્ષનાં દ્વારા બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને આ એકપક્ષનાં દ્વારા વાપરવામાં આવેલ એફ.એસ.આઈ. લક્ષમાં લઈ અને સમજી બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે અને હાલની મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. પૈકીની ૧૩૩૧.૧૮ ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ. **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીગનાં બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ છે અને બાંધકામ વપરાશ કરવા અંગેનો દાખલો પ્રાપ્ત થયેથી અને

વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. તથા વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા મજકુર બિલ્ડીંગ ઉપર આવેલ ટેરેસ યાને અગાશી વપરાશી હકકો બનાવવામાં આવનાર સોસાયટી અને જે તે બાંધકામ ખરીદનારાઓનાં રહેશે.

૩૭. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સદરહુ બાંધકામમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહીં.

૩૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનની દુકાન ખરીદનારાઓ માટે દુકાનનાં નામનાં બોર્ડ માટે એકપક્ષનાંનાં આર્કીટેકટ દ્વારા લંબાઈ પહોળાઈ તેમજ તેની ગુણવત્તા નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ સ્થળે જે તે ખરીદનારાઓ માટે જે સ્થળસ્થિતિ નકકી કરવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ પોતાનાં નામનું કે ધંધાનાં નામનું બોર્ડ મુકી શકશે નહીં, તેમજ તેની લંબાઈ પહોળાઈમાં પણ કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને તેની ગુણવત્તામાં કોઈ ફેરફાર કરી કરાવી શકશે નહીં, પરંતુ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં ઓફીસ ખરીદનારા માટે જે તે ઓફીસનાં બહાર બોર્ડ મુકવા માટે જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે, તે સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યા કે રસ્તા તરફ એટલે કે **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનની પશ્ચિમ તરફની દિવાલ પર રસ્તા તરફ કોઈ બોર્ડ મુકી શકશે નહીં.

૩૯. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદનારાઓ સદરહુ બાંધકામમાં માસાહાર કરી શકશે નહીં તેમજ માસાહારની કોઈ ચીજવસ્તુઓ બનાવી શકશે નહીં કે વેચાણ કરી શકશે નહીં.

૪૦. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનું 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 આવનાર **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનું નામ બદલી શકશે નહીં.

૪૧. 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.

૪૨. કુદરતી કે આગ જેવા બનાવને કારણે આ બિલ્ડીગને નુકશાન થાય અને તેવાં કારણોસર જો આ બિલ્ડીગ નવેસરથી પુરેપુરી ફરીથી બાંધવાનો પ્રસંગ આવે તો આ બિલ્ડીગનાં અલગ–અલગ ભાગો ખરીદનારાઓ હળીમળી પોતાનાં કબજા હકક પ્રમાણે ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવ્યા આ બિલ્ડીગ નવેસરથી બાંધવાની રહેશે.

૪૩. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તેનાં મંજુર કરેલા નકશાઓ મુજબ તેમજ આર્કીટેકટ અને સ્ટ્રકચર ઈન્જીનીયર દ્વારા આપવામાં આવેલ નકશા મુજબ કરવામાં આવેલ છે, જેની ખાત્રી બીજાપક્ષનાંએ કરેલ છે. આ હકીકત છત કબ્જો સોંપ્યાના તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષની મુદત્તમાં પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરમાં 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 રેરાનાં કાયદા હેઠળ નકકી કરવામાં આવતી રકમ પરત માંગવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં સદરહું ખામી કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે કે જાળવણીમાં નિષ્કાળજીનાં કારણે ઉપસ્થિત થયેલ હોય તો અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી બનતી નથી કે ઠરતી નથી.

૪૪. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામની કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ જે ક્ષેત્રફળ ઠરે છે, તે ક્ષેત્રફળમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર "આગમ બીઝનેસ પાર્ક" નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને બાંધકામ પૂર્ણ થયા અંગેનો દાખલો પ્રાપ્ત થયેથી ૩% ની વધઘટ થાય તો તે અંગે બીજાપક્ષનાં કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી. પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ હાલનાં ક્ષેત્રફળ કરતા ૩% થી ઓછું થાય તો દર ચોરસ મીટર દીઠ ઠરતી અવેજની રકમ એકપક્ષનાંએ બીજાપક્ષનાંને ગણત્રીની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મહત્તમ એમ.સી.એ.આર. + ૨% લેખેનાં વ્યાજ સહિત પરત કરવાની રહેશે અને જો કોઈ

સંજોગોમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ હાલનાં ક્ષેત્રફળ કરતા ૩% થી વધુ થાય તો એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાં પાસે વધારાનાં ક્ષેત્રફળનાં બાંધકામની દર ચોરસ મીટર દીઠ ઠરતી રકમ બીજાપક્ષનાંએ, ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મહત્તમ એમ.સી.એ.આર. + ૨% લેખેનાં વ્યાજ સહિત એકપક્ષનાંને ચુકવી આપવાની રહેશે.

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

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

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

૪૮. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના વેચાણનો તમામ ખર્ચ એટલે કે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી વિગેરે બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે, તેમજ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, તથા કેન્દ્ર સરકારના કે રાજય સરકારના અન્ય કોઈ જે કંઈ વેરાઓ જે તે સમયે ભરવાપાત્ર હોય તો તે વેરાઓ અલગથી બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ – ૧

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ

ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીન તેના લાગતાં વળગતાં તમામ હકકો સહીત કે જેની ચતુર દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : હર્ષ પેલેસ.
દક્ષિણે : ઉડીપી હોટલ.
પૂર્વે : લક્ષ્મી ટોકીસ.
પશ્ચિમે : જાહેર રસ્તો.

<u>પરીશીષ્ટ – ૨</u>
<u>વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

વલસાડ નગરપાલિકાની હદમાં, તા. જી. વલસાડમાં સી.સ.નં. ૫૦૯૯ વાળી ૪૫૭.૭૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૨ વાળી ૧૧૬.૫૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા સી.સ.નં. ૫૧૦૩ વાળી ૮૨.૫૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન મળી થતી કુલ ૬૫૬.૮૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૦૧ હેઠળ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫.૦૦ ચો.મી. નોંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"આગમ બીઝનેસ પાર્ક"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં .... માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. .... કે જેનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ (નવા માપે .... ચો.મી.) થાય છે, કે જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે તે ઓફીસ/દુકાન તેનાં લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

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

____

પદમાવતી એન્ટરપ્રાઈસીઝ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી શ્રેણિક ચંદ્રકાંત શાહ.

એકપક્ષનાં

____

બીજાપક્ષનાં

<u>સાક્ષી :</u>

____

____