<u>વેચાણ કરાર</u>

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

પ્રશાંત ડેવલપર્સ, એ નામની ધી ભારતીય ભાગીદારી ધારા, ૧૯૩૨ નાં પ્રબંધો હેઠળ રચાયેલી ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ પ્લોટ નં. ૫૪, સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૮, સુર્ય કિરણ એપાર્ટમેન્ટની પાસે, છરવાડા રોડ, આંનદ નગર, વાપી, તા. વાપી, જી. વલસાડ મુકામે આવેલ છે, તે ભાગીદારી પેઢી તરફે તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી નિશાંત કરસનભાઈ ભાનુશાલી, ઉ.આ.વ. ૨૮, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : પ્લોટ નં. ૩૦, મૈયા બંગ્લો, પ્રમુખ પાર્ક, તીથલ રોડ, વલસાડ, તા. જી. વલસાડનાં.

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

(જે એકપક્ષનાંની સંજ્ઞામાં પૂર્વાપર સબંધથી અપવર્જીત ગણાતું ન હોય ત્યારે એકપક્ષનાં ભાગીદારી, વંશવારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ 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 આ કરારમાં બીજાપક્ષનાં તરીકે વર્ણવાયા છે.

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

વાપી નગરપાલિકાની હદમાં, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ સી.સ.નં. ૩૮૪૯ વાળી ૧૮૧૧.૬૩ ચો.મી. (નવા માપે ૨૧૬૭.૨૫ ચો.વાર) 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.

વાપી નગરપાલિકાની હદમાં, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ સી.સ.નં. ૩૮૪૯ વાળી ૧૮૧૧.૬૩ ચો.મી. (નવા માપે ૨૧૬૭.૨૫ ચો.વાર) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વાપી નગરપાલિકાએ તારીખ ૨૮/૦૫/૨૦૨૦ ની રજાચીઠ્ઠી નં. વાડા/૧૨–૦૩–૨૦૨૦/ ૧૩૩૫૨૯૯/૦૧/૦૦૦૫૧૨/ઓ.ડી.પી.એસ./૧૩૩/૨૦–૨૧ થી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે.

વાપી નગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી રૂએ હમો વેચાણ આપનારાએવાપી નગરપાલિકાની હદમાં, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ સી.સ.નં. ૩૮૪૯ વાળી ૧૮૧૧.૬૩ ચો.મી. (નવા માપે ૨૧૬૭.૨૫ ચો.વાર) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે અને જેમાં **"બિલ્ડીગ–એ"** નામે ઓળખાતા બેઝમેન્ટ + ભોયતળિયા + ૧૩ (તેર) માળનાં મકાન અને **"બિલ્ડીગ–બી"** નામે ઓળખાતા બેઝમેન્ટ + ભોયતળિયા + ૭ (સાત) માળના મકાનનું આયોજન કરેલ છે.

વાપી નગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી રૂએ એકપક્ષનાંએ વાપી નગરપાલિકાની હદમાં, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ સી.સ.નં. ૩૮૪૯ વાળી ૧૮૧૧.૬૩ ચો.મી. (નવા માપે ૨૧૬૭.૨૫ ચો.વાર) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ + ભોયતળિયા + ૧૩ (તેર) માળનું **"બિલ્ડીગ–એ"** નામે ઓળખાતા મકાન અને બેઝમેન્ટ + ભોયતળિયા + ૭ (સાત) માળનું **"બિલ્ડીગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનો વાળા **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ અને ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવેલી છે અને જેનો નોંધણી નં. ____________________ તા. ____________ નાં દિને આપવામાં આવેલ છે.

વાપી નગરપાલિકાની હદમાં, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ સી.સ.નં. ૩૮૪૯ વાળી ૧૮૧૧.૬૩ ચો.મી. (નવા માપે ૨૧૬૭.૨૫ ચો.વાર) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ મકાનો પૈકી **"બિલ્ડીગ–......"** નામે ઓળખાતા મકાનનું નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાંએ સદરહુ બાંધકામના ચોખ્ખા મારકેટેબલ ટાઈટલની ખાત્રી કરી તેમજ સ્થળે સ્થળસ્થિતિની તપાસ કરી તેમજ વાપી નગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી અને નકશાઓ

જોઈ, તપાસી ખાત્રી કરી ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ અને ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ નાં પ્રબંધો હેઠળ જણાવેલ કાગળો/દસ્તાવેજો જોઈ તપાસી, ખાત્રી કરી આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતિઓથી એકપક્ષનાં પાસે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

<u>શરતો અને સમજૂતિ</u>

૧. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતની વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે અને જેમાં બાલ્કીની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થાય છે.

૨. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ર હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની ૧૦% ની રકમ રૂા. ..../– 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. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ર હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની 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>

<u>બિલ્ડીગ–"બિલ્ડીગ–એ" (૧ માળથી ૧૩ માળ માટે)</u>

૧. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૩૦% થી વધુ નથી) કરાર સહી થયેથી.
૨.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૪૫% થી વધુ નથી) ભોયતળિયા + પાર્કીગ + તેરમાં માળ સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.
૩. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૭૦% થી વધુ નથી) સ્લેબ લેવલ અને પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલનું કામ પૂર્ણ થયેથી.
૪. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૮૦% થી વધુ નથી) સ્ટેરકેસ, લીફટવેલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ફલોર, લાબીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૫. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૮૫% થી વધુ નથી) અંદર તેમજ બહારનાં પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, બારણાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૬. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૯૫% થી વધુ નથી) રકમ વોટર પંપ, વોટર પ્રુફીંગ, બારણા, તેમજ ટેરેસનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૭. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૧૦૦% થી વધુ નથી) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણ પત્ર મળ્યેથી.

વિગત :
બિલ્ડીગ–"બિલ્ડીગ–બી" (૧ માળથી ૭ માળ માટે)

૧. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૩૦% થી વધુ નથી) કરાર સહી થયેથી.
૨.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૪૫% થી વધુ નથી) ભોયતળિયા + પાર્કીગ + સાતમા માળનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.
૩. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૭૦% થી વધુ નથી) સ્લેબ લેવલ અને પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલનું કામ પૂર્ણ થયેથી.
૪. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૮૦% થી વધુ નથી) સ્ટેરકેસ, લીફટવેલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ફલોર, લાબીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૫. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૮૫% થી વધુ નથી) અંદર તેમજ બહારનાં પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, બારણાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૬. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૯૫% થી વધુ નથી) રકમ વોટર પંપ, વોટર પ્રુફીંગ, બારણા, તેમજ ટેરેસનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૭. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૧૦૦% થી વધુ નથી) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણ પત્ર મળ્યેથી.

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 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 બીજાપક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની રકમ એકપક્ષનાં ફોરફીટ કરેલ ગણાશે અને આ કરારનો અંત આવી ગયેલો ગણાશે અને એકપક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ કરી શકશે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંની કોઈ તકરાર ચાલશે નહીં. પરંતુ જો એકપક્ષનાં, બીજાપક્ષનાંની બાકી રહેતી બીનચુકવાયેલી રકમ તથા બીનચુકવાયેલી જી.એસ.ટી.ની રકમ પર ૯% લેખેની વ્યાજની નુકશાની લઈ આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો રાખી શકશે. એકપક્ષનાં આ રીતે વ્યાજની નુકશાની લઈ કરાર ચાલુ રાખશે તો સમય આ કરારની મહત્વની કડી નથી તેવી બીજાપક્ષનાં તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં.

૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકત તૈયાર થયા અંગેની લેખીત અગર મૌખીક સૂચના એકપક્ષનાં દ્વારા બીજાપક્ષનાંને મળ્યેથી બીજાપક્ષનાંએ શરત નં. ૩ માં જણાવેલ રકમ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ચૂકવી નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકપક્ષનાં દ્વારા ઠેરવવામાં આવતી મુદતમાં એકપક્ષનાં પાસે કરાવી લેવાનો છે. નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી અને નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજ તથા જી.એસ.ટી. વિગેરેની રકમ પુરેપુરી ચૂકવાયેથી એકપક્ષનાંએ, બીજાપક્ષનાંને નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનો કબજો સુપરત કરવાનો છે.

૬. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુત રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ એકપક્ષનાંએ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ નાં દિન સુધીમાં બીજાપક્ષનાંને સુપરત કરવાનું છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં 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, જી.એસ.ટી., વેટ અને અન્ય ટેક્ષો લાગેલા હોય તો તે બીજાપક્ષનાં એકપક્ષનાં પાસે માંગવા મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

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 અછત/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 અને તેવા સંજોગોમાં આ કરારની શરત નં. ૬ માં જણાવેલ મુદતમાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે.

૮. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–......."** નામે ઓળખાતા મકાન પૈકીનાં નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરા (RERA) નાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ આશરે .... ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે તથા કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ બાલ્કનીનું આશરે ...... ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે તથા કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ વોશ યાર્ડનું આશરે .... ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે.

૯. **<u>વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ – ર 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 સામાન્ય રીતે જે રીતે કરી આપવામાં આવે છે તે મુજબ કરી આપવામાં આવશે.

(સી) ફલેટમાં સામાન્ય રીતે જે પ્રકારનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવે છે તે પ્રકારનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(ડી) ફલેટમાં અંદરનાં ભાગે વીજળી, ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલની લાઈનનું કામ એકપક્ષનાં પોતાના ખર્ચે કરી આપશે. પરંતુ ફલેટ/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 ફલેટમાં વીજળી,

ટેલીફોન, ટી.વી. કેબલ જોડાણ લાવવા અંગે ફાળે આવતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભોગવવાનો રહેશે.

(ઈ) નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–....."** નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ અને કોમન દાદર રહેશે અને તેમાં સામાન્ય રીતે જે પ્રકારનું ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે.

(એફ) નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–......"** નામે ઓળખાતા મકાનનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ માટે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તેમજ ટેરેસ પર કોમન પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.

૧૦. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, ખુલ્લી જમીન, લોબીઝ તેમજ પાર્કિંગ અન્યથા હસ્તાંતર ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એકપક્ષનાંની માલિકીની રહેશે અને સદરહું સુધિવાઓ માત્ર નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–....."** નામે ઓળખાતા મકાનનાં બાંધકામ ખરીદનારાઓનાં સહીયારા વપરાશ રહેશે.

૧૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–એ"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં ભોંયતળીયે જીમનેશીયમ અને પ્લેઝોનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે અને જે વ્યવસ્થાનો ઉપયોગ **"બિલ્ડીંગ–એ"** તથા **"બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં ખરીદનારાઓ સહીયારામાં એકબીજાને અડચણ ન થાય તે રીતે હળીમળી વાપરવાની રહેશે અને આ જીમનેશીયમ તેમજ પ્લેઝોનની જાળવણી માટે **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી સિવાયની રકમ ઠેરવવામાં આવે તે રકમ બીજાપક્ષનાંએ ભરવા ભોગવવાની રહેશે.

૧૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય

રહેલ **"બિલ્ડીંગ–એ"** નામે ઓળખાતા મકાન તથા **"બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં બેઝમેન્ટમાં તથા ભોંયતળીયે કરવામાં આવેલ પાર્કીંગની વ્યવસ્થાનો ઉપયોગ **"બિલ્ડીંગ–એ" તથા "બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં ખરીદનારાઓએ હળીમળી કરવાનો રહેશે અને આ પાર્કીંગની વ્યવસ્થા સહીયારી વાપરવાની રહેશે.

૧૩. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં ખરીદનારાઓએ તેમના બાંધકામની માર્જીનની જગ્યા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં બાંધકામનાં ખરીદનારાઓ બીજા સહમાલીકોને હરકત ન થાય તે રીતે વાપરવાની છે અને કોઈને પણ અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે વાપરવાની છે અને માર્જીનની જગ્યામાં જે તે બાંધકામ ખરીદનારાઓ પોતાનાં ચીજવસ્તુઓ ગોઠવી શકશે નહીં કે ન્યુસન્સ થાય તેવી કૃત્ય કરી શકશે નહી.

૧૪. બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ કે તેમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–એ"** તથા **"બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનને નુકશાન થાય તેવું કે, મકાનનાં 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 હાલના 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 આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–એ"** તથા **"બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં પ્લાનમાં આર્કીટેકટની સલાહ મુજબ ફેરફાર કરવાનો હકક રહેશે.

૧૫. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં મકાનો પૈકી **"બિલ્ડીંગ–એ"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં ભોયતળિયે આયોજન કરવામાં આવેલ જીમનેશીયમ અને પ્લે ઝોનની માલિકી હાલે એકપક્ષનાંની ચાલી આવેલ છે અને આ જીમનેશીયમ અને પ્લે ઝોનની જાળવણી માટે એકપક્ષનાં દ્વારા નકકી કરવામાં આવતી રકમ બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને આ જીમનેશીયમ તથા

પ્લેઝોનની જાળવણી માટે એકપક્ષનાં દ્વારા જે કંઈ આયોજન કરવામાં આવે તે આયોજનમાં બીજાપક્ષનાંએ જરૂરી સાથસહકાર આપવાનો રહેશે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવનાર કો–ઓપરેટીવ સોસાયટી અગર એસોસીએશન કે તે પ્રકારની સંસ્થા દ્વારા જીમનેશીયમ તથા પ્લેઝોનની જાળવણી કરવાની રહેશે. વધુમાં એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતો પ્રોજેકટ પુર્ણ થાય તે અગાઉ એટલે કે **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવનાર મંડળી, એસોસીએશન, પેઢી, ટ્રસ્ટ, કંપની વિગેરેની રચનાની દરમ્યાનગીરીમાં જીમનેશીયમ તથા પ્લેઝનની જાળવણી માટે અન્ય કોઈ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તો તેમાં બીજાપક્ષનાંએ જરૂરી તે તમામ સાથસહકાર આપવાનો રહેશે.

૧૬. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર મકાનોમાં 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 સદરહું બાંધકામના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર બીજાપક્ષનાંએ આપવાનો રહેશે.

૧૭. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સબંધે 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 વિગેર પાસેથી વસુલ મેળવા હકદાર રહેશે.

૧૮. બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ કે તેમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–એ" તથા "બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનોની જાળવણી અંગે **"નિલકંઠ એમીનન્સ"** એ નામની મંડળી/સંસ્થા/પેઢી/કંપની/એસોસીએશન વિગેરેની રચના કરવાની રહેશે તથા સફાઈ અંગે એટલે કે મેઈન્ટેનન્સની એકપક્ષનાં દ્વારા નકકી કરવામાં આવતી 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 **"નિલકંઠ એમીનન્સ"** એ નામની 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.

૧૯. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં ભવિષ્યના મેઈન્ટેનન્સ અંગે બીજાપક્ષનાંએ અને જે તે ખરીદનારાએ એક જ મંડળીની રચના કરવામાં આવનાર છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાંને કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર નથી અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ સબંધે જો કોઈ મંડળી, પેઢી, ટ્રસ્ટ, કંપની વિગેરેની રચવામાં આવે તેમાં બીજાપક્ષનાંએ ફરજીયાત સભાસદ બનવાનું રહેશે અને સદરહુ મંડળી, ટ્રસ્ટ, પેઢી, કંપની વિગેરેની રચના માટે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમાં ફાળે પડતો ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ આપવાનો રહેશે. વધુમાં આ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી માટે જે કંઈ ફાળે પડતો ખર્ચ હોય તે તમામ ખર્ચ બીજાપક્ષનાંએ ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

૨૦. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયેથી **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી માટે મંડળી, ટ્રસ્ટ, પેઢી, કંપની વિગેરેની રચના કરવામાં આવનાર છે અને આ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયેથી જો કોઈ સંજોગોમાં **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"**

નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં જો કોઈ ફલેટો વેચાણ કરવાનાં બાકી હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે વેચાણ કરવામાં આવેલ ફલેટોનાં ખરીદનારાઓ માટે જે કંઈ જાળવણીની રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ પૈકીની ૫૦% ની જાળવણીની રકમ વેચાણ કરવાનાં બાકી હોય તે ફલેટો સબંધે **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતો પ્રોજેકટ પુર્ણ થયાની તારીખથી જે તે ફલેટ વેચાણ કરવાનો બાકી હોય તે ફલેટ વેચાણ થાય તે દરમ્યાન એકપક્ષનાંએ ભોગવવાની રહેશે.

૨૧. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ કે તેમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–એ" તથા 'બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનોનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સાથે મળી બીજાપક્ષનાંએ વિમો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે અને જે તે ભાગ ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતો ખર્ચ જે તે મંડળી, સંસ્થા, પેઢી વિગેરેને બીજાપક્ષનાંએ વખતો વખત સુપરત કરવાનો રહેશે.

૨૨. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર **"બિલ્ડીંગ–એ" તથા "બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનોમાં આવેલ લીફટ/લીફટોની જાળવણી બીજાપક્ષનાંએ તથા **"બિલ્ડીંગ–એ" તથા "બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનોનાં ખરીદનારાઓએ તેમજ તેઓનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ હળી મળી કરવાની રહેશે અને સદરહુ લીફટનો વપરાશ માલ સામાન લાવવા લઈ જવા માટે બીજાપક્ષનાં કરી શકશે નહી સદરહુ લીફટ/લીફટો અંગેની પરવાનગી વખતોવખત બીજાપક્ષનાંએ તેમજ તેઓનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ હળી મળી કરવાની રહેશે તથા જે તે મકાનનાં ખરીદનારાઓએ સાથે મળી રીન્યુ કરાવવાની રહેશે અને તે અંગે એકપક્ષનાંની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

૨૩. બીજાપક્ષનાં આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં **"બિલ્ડીંગ–એ" અને "બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનોની મજબુતિને નુકશાન થાય તેવું કંઈપણ કૃત્ય કરી કરાવી શકશે નહી કે **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટને નુન્યતા ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે કરવાની રહેશે.

૨૪. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટનો ઉપયોગ બીજાપક્ષનાંએ માત્ર રહેઠાણના હેતું માટે કરવાનો છે અને આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટમાં બીજાપક્ષનાં ગૃહ ઉધોગ, બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન કલાસ વિગેરે કોઈપણ પ્રકારની વાણિજય કે અર્ધવાણિજય પ્રવૃતિ હસ્તે પરહસ્તે કરી શકશે નહીં. તેમજ આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ ફલેટમાં વેચાણ લેનારા સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહીં.

૨૫. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધે હાલે હમો એકપક્ષનાંને ૬૫૨૧.૮૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થયેલ છે અને જે પૈકી મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ૬૩૧૨.૬૯ ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે, જે પૈકીની ૪૫૧૫.૪૪ ચો.મી. ની એફ.એસ.આઈ. **"બિલ્ડીગ–એ"** માં વાપરવામાં આવેલ છે તથા ૧૭૯૭.૨૫ ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ. **"બિલ્ડીગ–બી"** માં વાપરવામાં આવેલ છે, જે હકીકતમાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન પરત્વે 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. એકપક્ષનાં, 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 અને એકપક્ષનાંનાં જે તે સમય પ્રાપ્ત થતી બાંધકામની મંજુરી મુજબ વધારાનાં બાંધકામ કરી શકશે. તે હકીકતનું સ્પષ્ટતા સાથે બીજાપક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

૨૬. આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"બિલ્ડીગ–એ" તથા "બિલ્ડીગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનોની જે કોમન ગટર લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, વિજળીની લાઈન, વિગેરેની કોમન સુવિધાઓ સહીયારાપણાંમાં વાપરવાનાં હકક સહીત નીચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજાપક્ષનાંએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

૨૭. આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં બીજાપક્ષનાં માસાહાર કરી શકશે નહીં, તેમજ માસાહારની કોઈ ચીજવસ્તુઓ બનાવી શકશે નહીં કે વેચાણ કરી શકશે નહીં.

૨૮. નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં બાંધવામાં આવનાર/બંધાય રહેલ **"બિલ્ડીંગ–એ" તથા "બિલ્ડીંગ–બી"** નામે ઓળખાતા મકાનોનાં બાંધકામની દિવાલો અને સીલીંગો પડોશી સાથે સહમાલિકીની ગણાશે.

૨૯. 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 ભોગવી આ મકાનો નવેસરથી બાંધી શકશે.

૩૦. બીજાપક્ષનાંએ જગ્યા જોઈ, સ્થળે બધી પરિસ્થિતી વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં માલિકી હકકની તપાસ કરી, જોઈ, વિચારી વાપી નગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી, બીનખેતીનાં નકશાઓ તથા કારપેટ/બીલ્ટઅપ/સુપર બીલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રીની ચકાસણી કરી આ નીચે પરીશીષ્ટ – ર હેઠળ વર્ણવેલ મિલકત ખરીદવા નકકી કરેલ છે અને તે અંગે બીજાપક્ષનાં કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી.

૩૧. 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 પરવાનગી સબંધે જરૂરી સહી સંમતિ એકપક્ષનાંને બીજાપક્ષનાંએ આ લેખ રૂએ આપેલી ગણવાની છે.

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

૩૩. પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતિઓ રૂએ આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ કરવા નકકી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટ–ર 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 ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી.

૩૪. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં જે તે મકાનોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ જે તે મકાનોનું સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા કબજા પ્રમાણ પત્ર એટલે કે બાંધકામ પુર્ણ થયા અંગેનો દાખલો ૩% નાં ફેરફારનાં ગાળાને આધિન, કારપેટ એરીયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો તેને આધિન વેચાણ કરવા નકકી કરેલ બાંધકામની છેવટનાં કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરવાની રહેશે અને વેચાણ આપનારા દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ વેચાણ અવેજની રકમની ફરી ગણત્રીએ કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં નિયત સમયમર્યાદામાં કારપેટ એરીયામાં કોઈ ઘટાડો થાય તો તે વધારાની રકમ એકપક્ષનાંએ, બીજાપક્ષનાંને ચુકવેલ વધારાની રકમ, ...% વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં ચુકાવી આપવાની રહેશે તેમજ બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાં પાસે વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ બાંધકામમાં જો કોઈ સંજોગોમાં કારપેટ એરીયાની ગણત્રીમાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, એકપક્ષનાં બીજાપક્ષનાંને પાસે આ વેચાણ કરારનાં પેરા નં. ૩ માં જણાવેલ એક (૧) પ્રતિ ચોરસ મીટરનાં ભાવે પ્રાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

૩૫. એકપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનો કબજોનો દાખલો પ્રાપ્ત થયેથી ૫ (પાંચ) વર્ષની મુદતમાં પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં માળખા અને તેની ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓ સબંધે જો કોઈ ખામી નિકળે તો તે ખામી એકપક્ષનાંએ પોતાનાં ખર્ચે દુર કરવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં એકપક્ષનાં સદરહું ખામી સુધારવાનો શકય ન હોય તો બીજાપક્ષનાં રેરા અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ એકપક્ષનાં પાસે રકમ મેળવવા હકકદાર એ શરતે રહેશે કે જે તે ખામીઓ માટે એકપક્ષનાં કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે જવાબદાર ઠરતા નથી અને જે તે ખામીઓ એકપક્ષનાંનાં નિયંત્રણ હેઠળ નથી અને જે તે ખામીઓ જે તે મકાનની જાળવણીની ખામીનાં કારણે ઉપસ્થિત થવાનાં કારણે એકપક્ષનાંનાં નિયંત્રણ હેઠળ નથી.

૩૬. 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.

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

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

૩૯. પક્ષકારો 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.

૪૦. 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 રાજય સરકારના અન્ય કોઈ જે કંઈ વેરાઓ ભરવાપાત્ર હોય તો તે વેરાઓ અલગથી બીજાપક્ષનાંએ એકપક્ષનાંને ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ – ૧</u>

વાપી નગરપાલિકાની હદમાં, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ સી.સ.નં. ૩૮૪૯ વાળી ૧૮૧૧.૬૩ ચો.મી. (નવા માપે ૨૧૬૭.૨૫ ચો.વાર) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે તે તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

ઉત્તરે	:	લાગુ રસ્તો અને સી.સ.નં. ૩૮૫૫.
દક્ષિણે	:	લાગુ રસ્તો.
પૂર્વે	:	સી.સ.નં. ૩૮૫૦ અને લાગુ રસ્તો.
પશ્ચિમે	:	લાગુ રસ્તો.

<u>પરીશીષ્ટ – ૨</u>

<u>વેચાણ કરવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

વાપી નગરપાલિકાની હદમાં, તા. વાપી, જી. વલસાડમાં આવેલ સી.સ.નં. ૩૮૪૯ વાળી ૧૮૧૧.૬૩ ચો.મી. (નવા માપે ૨૧૬૭.૨૫ ચો.વાર) ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"નિલકંઠ એમીનેન્સ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આવેલ મકાનો પૈકી **"બિલ્ડીંગ–........"** નામે ઓળખાતા મકાનનાં ...... માળનો ફલેટ નં. .... કે જેનું કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ ક્ષેત્રફળ ...... ચો.ફુટ થાય છે અને કે જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે તે ફલેટ તેના લાગતા વળગતા તમામ હકકો સહીત.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજી કર્યો છે જે હમો પક્ષકારોને તથા હમારા વંશવાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે સહી.
અત્રે —————————————— મતુ તત્રે —————————————— શાખ
————————————————————

એકપક્ષનાં
————————————————————

બીજાપક્ષનાં

<u>સાક્ષી</u>

૧. ————————————————

૨. ————————————————

૩. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૩૪% થી વધુ નથી) પ્રથમ માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૪. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૩૮% થી વધુ નથી) બીજા માળ સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૫. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૪૨% થી વધુ નથી) ત્રીજા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૬. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૪૬% થી વધુ નથી) ચોથા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૫. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૫૦% થી વધુ નથી) પાંચમા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૬.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૫૪% થી વધુ નથી) છઠ્ઠા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૭.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૫૭% થી વધુ નથી) સાતમા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૮. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૬૦% થી વધુ નથી) આઠમા માળનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.
૯. રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૬૩% થી વધુ નથી) નવમા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૧૦. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૬૬% થી વધુ નથી) દસમા માળ સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૧૧. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૬૯% થી વધુ નથી) અગ્યિારમાં માળ અને બારમાં માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૧૨. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૭૨% થી વધુ નથી) તેરમાં માળ અને ચઉદમાં માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

....

૩. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૪૦% થી વધુ નથી) પ્રથમ માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૪. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૪૫% થી વધુ નથી) બીજા માળ સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૫. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૫૦%થી વધુ નથી) ત્રીજા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૬. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૫૫% થી વધુ નથી) ચોથા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૭. રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૬૦% થી વધુ નથી) પાંચમા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.

૮.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૬૫% થી વધુ નથી) છઠ્ઠા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.
૯.રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા (જે રકમ કુલ અવેજની રકમનાં ૭૦% થી વધુ નથી) સાતમા માળનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી.