:: કબજા વગરનો વેચાણ કરાર ::

આજ રોજ __________ તા.___ માહે __________ સને ૨૦૨૩ નાં દિને..

<u>આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષના :-</u>

૧..

ઉ.આ. :- વર્ષ, જાતના :- , ધંધો :- ,

રહેવાસી :-..

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકિઝકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક તરફવાળા વેચાણ રાખનારા..)

જોગ લી..

<u>આ સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે બીજા પક્ષના :-</u>

ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી રજી. ઓફીસ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫ ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૯, સર્જન પેલેસ, કોઝ વે ભરીમાતા રોડ, કતારગામ, સુરત વતી તથા તેના ભાગીદારો વતી અધિકૃત ભાગીદાર

PAN NO.:- AAOFG 2494 C.

ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયા

ઉ.આ. :- વર્ષ, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર

રહેવાસી :- સર્જન પેલેસ, કોઝવે ભરીમાતા રોડ, કતારગામ, સુરતના.

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં બીજી તરફવાળા અને/અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજી તરફવાળા ગ્લોબલ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારા..) પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારાને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી) ના મોજે ગામ સીંગણપોર ના રે.સ.નં.૭૯/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૦૨૮ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૮૭/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૮૩૭ ચો.મી. છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫ (સીંગણપોર-ટુંકી) નાં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૭૯, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪,૧૯૪ ચો.મી. તે પૈકી, સબ-પ્લોટ નં.૨ (ઉત્તર દિશા) પૈકી ૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૬૪૨ ચો.મી. છે. જેમા ૨૦.૮૦ ચો.મી. દબાણ બાદ કરીને મળવાપાત્ર ૫૬૨૧.૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન

ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીએ તા.૨૨.૦૫.૨૦૧૫ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૧૫૨૦ થી તા.૨૨.૦૫.૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં.૧૬૬૨ થી તા.૦૪.૦૬.૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૩.૦૮.૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. હમો બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢી ઇન્ડિયન પાર્ટનરશીપ એકટ હેઠળ નોંધાયેલી ભાગીદારી પેઢી છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.GUJSRT(17)43593 છે. ત્યારબાદ **"ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ"** એક ભાગીદારી પેઢીનાં અધિકૃત ભાગીદાર ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયાને ભાગીદારી દસ્તાવેજનાં આધારે તમામ ભાગીદારો વતી ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયાને મામલતદાર કચેરી, ગ્રામપંચાયત કચેરી, નગરપાલીકા, મહાનગરપાલીકાની કચેરી, જી.ઇ.બી., ટોરેન્ટ પાવર લી. તથા સરકારી અને અર્ધ–સરકારી કચેરીઓમાં અરજીઓ આપવા, જવાબ આપવા તથા લેવા, જરૂરી સહિ, સંમતી, મતુ તથા કબુલાતો આપવી તથા લેખીત કરારો કે કોઇ પ્રકારના લૈખીક દસ્તાવેજો, સાટાખતો, તથા વેચાણ દસ્તાવેજો જે તે સબ રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં રજુ કરવા તે અંગેની કબુલાતો આપવા અને નોંધાવી આપવાના થાય ત્યારે તેવા તમામ પ્રકારના પાવર તથા વ્યવસ્થા ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયાની સહીથી કરવા અધિકૃત કરેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી મહે.સુરત મહાનગરપાલિકાએ તા.૦૭.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં.૧૧૪ થી મંજુર કરેલ.

સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૯ વાળી જમીનમાં ભાગલા પ્લાન અંગેની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.–૧/નં.૬૫ થી તા.30.0૬.૨૦૧૮ ના રોજથી મંજુર કરેલ. ત્યારબાદ રીવાઇઝ પ્લાનો મંજુર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૨૫૬ થી તા.૧૫.૦૨.૨૦૨૩ નાં રોજથી રીવાઇઝ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં બિનખેતી હેતુફેર કરવા માટે મહે.કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા તેઓના હુકમ નં.૨૮૪/૨૨/૧૭/૦૨૧/૨૦૨૧ થી તા.૧૮.૦૩.૨૦૨૧ ના રોજ બિનખેતી હેતુફેર–બહુહેતુક ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં.૧૯૨૩ થી તા.૧૮.૦૩.૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૯.૦૪.૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહું પ્રોજેકટ માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઇન્ડીયા, પશ્ચિમ રીજીયન

તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક : SURA/WEST/B/022322/656672 તા.૨૦.૦૨.૨૦૨૨ ના રોજથી હાઇટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટ માટે સ્ટેટ લેવલ એન્વાયર્નમેન્ટ ઇમ્પેકટ એસેસમેન્ટ ઓથોરીટી ગુજરાત તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક : SEIAA/GUJ/EC/8(A)/109/2023 તા.૩૧.૦૧.૨૦૨૩ નાં રોજથી પર્યાવરણીય કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

આમ, સદરહુ રે.સર્વે નં.૭૯/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૦૨૮ ચો.મી. તથા રે.સર્વે નં.૮૭/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૮૩૭ ચો.મી. છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫ (સીંગણપોર-ટુંકી) નાં ફાયનલ પ્લોટ નં.૭૯, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪,૧૯૪ ચો.મી. તે પૈકી, સબ-પ્લોટ નં.૨/ પૈકી ૧ (ઉત્તર દિશા) વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૬૪૨ ચો.મી. છે. જેમા ૨૦.૮૦ ચો.મી. દબાણ બાદ કરીને મળવાપાત્ર ૫૬૨૧.૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે **ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી** સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર બનેલ છીએ, અને તેની ઉપર અમો બીજા પક્ષનાએ **<u>શગુન હાઇટ્સ</u>** નામથી ઓળખાતી ઇમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે, એણી વિગતે, અમો બીજા પક્ષના **ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીથી**, મજકુર મિલકતના ટાઇટલ્સ સંપૂર્ણ બને છે.

સદરહું પરવાનગી મુજબ હમો બીજા પક્ષનાએ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બહુમાળી ઇમારતનું બાંધકામ કરેલુ છે જે શગુન હાઇટસનાં નામથી ઓળખાય છે અને તે રીતે સદરહું આખા પ્રોજેકટનાં સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર હમો બીજા પક્ષના છીએ અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ આ વેચાણ સાટાખતથી વેચાણ આપીએ છે સહી.

રેરા રજીસ્ટ્રેશન :-

સદરહું પ્રોજેકટ **ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી** દ્વારા કરવામાં આવેલ "શગુન હાઇટસ" નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથો.રેરા એકટ ૨૦૧૬ હેઠળ નોંધાયેલો છે અને જેનો રજી.નં.______________ તા.______________ છે.

સદરહું જમીનમાં શગુન હાઇટસનું આયોજન :-

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી) ના મોજે ગામ સીંગણપોર ના રે.સ.નં.૭૯/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૦૨૮ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૮૭/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૮૩૭ ચો.મી. છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫ (સીંગણપોર-ટુંકી) નાં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૭૯, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪,૧૯૪ ચો.મી. તે પૈકી, સબ-પ્લોટ નં.૨ (ઉત્તર દિશા) પૈકી ૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૬૪૨ ચો.મી. છે. જેમા

૨૦.૮૦ ચો.મી. દબાણ બાદ કરીને મળવાપાત્ર ૫૬૨૧.૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ **"ગ્લોબલ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી"** હેઠળ બાંધવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામનાં પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

આથી આપણે પક્ષકારો આ કરાર કરી જણાવીએ છીએ હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે. અને સદરહું મિલકત પહેલા પક્ષનાએ ખરીદવા માટે બીજા પક્ષનાને સહમતી આપેલી છે અને તે વિગતે સદરહું મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલી શરતોએ વેચાણ આપવાનું નકકી કર્યું છે. અને તે તમામ શરતોએ પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલી છે અને તે આધિન આપણે પક્ષકારોએ આ કરાર આજ રોજ કર્યો છે.

--- ::: શરતો ::: ---

(૧) સદરહું મિલકતની કિંમત **રૂ.____________=00 (અંકે રૂપીયા __________પુરા)** પુરા ઠરાવવામાં આવી છે. જે આપણે પક્ષકારોની સહમતી છે.

(૨) આ કરારનાં બાના તરીકે મજકુર વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી તમો પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે સહી અને જેની બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે.

ક્રમ	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧.				
૨.				
૩.				
૪.				
૫.				

(૩) બાકીનો વેચાણ અવેજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને **રૂ.____________=00 (અંકે રૂપીયા __________પુરા)** નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

ક્રમ	વિગત	કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ટકા
૧.	બુકીગ સમયે	કુલ અવેજનાં ૧૦ ટકા
૨.	કબજા વગરનું સાટાખત (કરાર કર્યા પછી)	કુલ અવેજનાં ૩૦ ટકા
૩.	પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજનાં ૪૫ ટકા
૪.	આર.સી.સી.કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજનાં ૭૦ ટકા
૫.	ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ અને બારી દરવાજાનું કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજનાં ૭૫ ટકા
૬.	સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલનું કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજનાં ૮૦ ટકા
૭.	પ્લમબીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન,	કુલ અવેજનાં ૮૫ ટકા

	ટેરેસ વોટર પુફીંગ સાથેનું કામ પુર્ણ થયેથી	
૮.	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર પુર્ણ થયેથી	કુલ અવેજનાં ૯૫ ટકા
૯.	કબજો તૈયાર થયેથી (કમ્પલીશન સર્ટી વખતે)	બાકીના ૧૦૦ ટકા

(૪) આ કરારમાં વર્ણવેલ શરત નં.૩ માં જણાવેલ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરત તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઇ કરવાની જી.એસ.ટી.ભરપાઇ કરવાની શરત આ કરારની મહત્વની શરત છે એટલે કે સમય એ આ કરારની મહત્વની કડી છે. જે હકીકતમાં બીજા પક્ષના શરત નં.૩ માં ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા જે તે ઠરાવેલ હપ્તા વખતે ભરપાઇ કરવાની જી.એસ.ટી.ની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો પ્રથમ પક્ષનાંનાં ચુકવાયેલા હપ્તાની રકમ બીજા પક્ષનાએ ફોરફીટ કરેલ ગણાશે. અને બીજા પક્ષનાં આ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ અન્ય કોઇને વેચાણ કરી શકશે અને તે અંગે પ્રથમ પક્ષનાની કોઇ તકરાર ચાકશે નહી. પરંતુ જો બીજા પક્ષના પ્રથમ પક્ષનાની બાકી રહેતી બીનચુકવાયેલી રકમ તથા બીનચુકવાયેલી જી.એસ.ટી.ની રકમ પર એમ.સી.એલ.આર.+ ૨% વાર્ષિક વ્યાજની નુકશાની લઇ આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો રાખી શકશે. બીજા પક્ષના આ રીતે વ્યાજની નુકશાની લઇ કરાર ચાલુ રાખશે તો સમય આ કરારની મહત્વની કડી નથી તેવી એક પક્ષના તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી.

(૫) આ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ તૈયાર થયા અંગેની લેખીત અગર મૌખિક સુચના બીજા પક્ષના દ્વારા એક પક્ષનાને મળ્યેથી એક પક્ષનાએ શરત નં.૩ માં જણાવેલ રકમ એક પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષના દ્વારા ઠેરવવામાં આવતી મુદતમાં બીજા પક્ષના 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 ચુકવાયેથી બીજા પક્ષનાએ એક પક્ષનાને નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો સુપરત કરવાનો છે.

(૬) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ બીજા પક્ષનાએ તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૭ નાં દિન સુધીમાં એક પક્ષનાને સુપરત કરવાનું છે અને જો કોઇ સંજોગોમાં આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે બીજા પક્ષના એક પક્ષનાને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એક પક્ષના આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે એક પક્ષનાએ ચુકવેલ રકમ કરાર રદ થયાની તારીખથી વસુલ થતાં સુધી વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર.+ ૨% વાર્ષિક વ્યાજની નુકશાની સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુતે રકમમાં નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ફી,

જી.એસ.ટી. વેટ અને અન્ય ટેક્ષો લાગેલા હોય તો તે એક પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે માંગવા મેળવવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૭) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ "કાબુ બહારનાં સંજોગો" નો અર્થ પક્ષકારોએ નકકી કરેલ છે. અને તેમાં ધરતીકંપ, દુકાળ, રેલ તેમજ કુદરતી આફતોનો સમાવેશ થાય છે. તેમજ પ્લેગ જેવી કાબુ બહારની માંદગીનો પણ સમાવેશ થાય છે. વળી જો કોઇ સંજોગોમાં માલસામાનની અછત ઉપસ્થિત થાય તેમજ માણસ, મજુરો અથવા કારીગરો (મિસ્ત્રી વિગેરે) ની અછત કમી હોય તો તેવા સંજોગો પણ કાબુ બહારનાં ગણાવાનાં છે અને બહારનાં દેશો દ્વારા કોઇ મુશ્કેલી ઉપસ્થિત થાય કે યુધ્ધ થાય તો તેવા સંજોગોને પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે. વળી સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયાનો દાખલો આપવામાં ન આવે તેમજ પાણી જોડાણ, વીજળી જોડાણ વિગેરે આપવામાં કચેરી દ્વારા મોડું થાય તો તેવા સંજોગોમાં પણ કાબુ બહારનાં સંજોગો ગણવાનાં છે.

(૮) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજતી રૂએ આ કરારમાં જણાવેલી વિગતે બીજા પક્ષનાં એક પક્ષનાંને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એક પક્ષનાં આ કરાર રદ કરવા હકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકપક્ષનાં બીજા પક્ષનાં પાસે એક પક્ષનાંએ ચુકવેલ રકમ કરાર રદ થયાની તારીખથી વસુલ થતાં સુધી એમ.સી.એલ.આર + ૨% વાર્ષિક 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 એક પક્ષનાં બીજા પક્ષનાં પાસે માંગવા મેળવવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૯) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા ફ્લેટનું પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનું રેરાનાં પ્રબંધો મુજબ કારપેટ એરીયાની ગણતત્રીએ આશરે ______ચો.ફુટનું બાંધકામ કરી આપવામાં આવશે તથા કારપેટ એરીયાની ગણતરીએ બાલ્કનીનું આશરે _______ચો.ફુટનું બાંધકામ આપવામાં આવશે.

(૧૦) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બાંધકામમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૩ હેઠળ વર્ણવેલ સ્પેસીફીકેન્સ આપવામાં આવશે.

(૧૧) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં વીજળી તથા પાણીની કાઇનું કામ બીજા પક્ષનાનાં ખર્ચે કરી આપવામાં આવશે. પરંતુ નગરપાલિકા માંથી જોડાણ મેળવવાની જવાબદારી એક પક્ષનાની છે તે માટે ફાળે પડતો ખર્ચ એક પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે અને તે જ રીતે સદરહું મિલકતનાં વીજળી જોડાણ મેળવવા અંગેની જવાબદારી એક પક્ષનાની છે અને તે અંગેનો ફાળે પડતો ખર્ચ એક પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૨) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ ટેરેસ પર સંયુકત પાણીની ટાંકી બાંધી આપવામાં આવશે.

(૧૩) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં એક પક્ષના પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ એરીયા મુજબ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે અને તે અંગે એક પક્ષનાનાં કોઇ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી.

(૧૪) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ એક પક્ષનાની નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં બાંધકામનાં પ્લાનમાં આર્કીટેકટની સલાહ મુજબ ફેરફાર કરવાનો હકક રહેશે અને તે અંગે એક પક્ષનાનાં કોઇ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહી.

(૧૫) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ એક પક્ષનાની નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવું કોઇ કૃત્ય તેમજ બિલ્ડીંગનાં બાહ્ય દેખાવમાં ફેરફાર થાય તેવા કોઇપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કે સુધારો એક પક્ષનાં હસ્તે પરહસ્તે કરી કરાવી શકશે નહી.

(૧૬) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં એક પક્ષનાનાં કોઇ આંતરીક ફેરફાર કરી કરાવી શકશે નહી. અને જો કોઇ સંજોગોમાં આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં એક પક્ષના પોતાની મરજી મુજબ જો કોઇ આંતરીક ફેરફાર કે ફેરફારો કરાવવા ઇચ્છતા હોય તો તે અંગે એક પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસે મંજુરી પ્રાપ્ત કરવાની રહેશે અને તે આંતરીક ફેરફાર માત્ર બીજા પક્ષના પાસે કરાવવાનાં રહેશે અને જેનો ખર્ચ એક પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સમાં આપવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં હાલના સ્પેસીફીકેશનોની કોઇ રકમ એક પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે મજરે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહી. વધમાં આર્કીટેકટશ્રી દ્વારા ફેરફાર કે ફેરફારો કરવાનું યોગ્ય ન જણાય તો તેવા સંજોગોમાં એક પક્ષના કોઇ ફેરફાર કરવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૧૭) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** માં આવેલ કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, ખુલ્લી જમીન, લોબીઝ, તેમજ પાર્કીંગ અનયથા હસ્તાંક્ષર ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલીકીનાં રહેશે અને સદરહું સુવિધાઓ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી માત્ર નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ

વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગ ખરીદનારાઓનાં સહીયારા વપરાશ રહેશે.

(૧૮) આ વેચાણ કરારનાં એક પક્ષના બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતી વિના વેચાણ કરવા નકકી કરવામાં આવેલ પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે તે અંગેના હકક કે અધિકારો અનય કોઇને પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી અનય કોઇને હસ્તાંક્ષર કરી શકશે નહી કે અન્ય કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

(૧૯) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ–૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતમાં જો કોઇ સંજોગોમાં એક પક્ષના ગ્રીલ મુકવા ઇચ્છતા હોય તો તે જે તે ગ્રીલની ડિઝાઇન એક પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાં તેમજ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવનાર મંડળી, ટ્રસ્ટ વિગેરે પાસે મંજુર કરાવવાની રહેશે અને જે તે ગ્રીલની મુકવાની સ્થળ સ્થિતી પણ મંજુર કરાવવાની રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ કરાર રૂએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મિલકતનો એક ભાગ છે અને **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં સ્લેબોનું બાંધકામ પી.ટી.સ્લેબ એટલેકે પોસ્ટ ટેન્શન સ્લેબ નું બાંધકામ છે એટલે કે સ્લેબનું બાંધકામ પી.ટી.સ્લેબનું બાંધકામ છે અને તેવા સંજોગોમાં એક પક્ષના કે બીજા પક્ષનાનાં વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ વિગેરે આ પી.ટી.સ્લેબમાં આર્કીટેકટ દક્ષેશ આઇ પંચોલી રહેવાસીઃ– ૫,૬, સારસ્વત નગર સોસાયટી, પીપલોદ, વેસુ, સુરતની સંમતિ વિના કોઇપણ પ્રકારે કાણાં કે હોલ પાડી શકશે નહી તેમજ આ પી.ટી.સ્લેબમાં હાલે જે જગ્યાએ પંખા, લાઇટ વિગેરે મુકવાની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે વ્યવસ્થા સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ પંખા, લાઇટ વિગેરે મુકી કશે નહી તેમજ પી.ટી.સ્લેબ માંથી ધીસી પાડીને કોઇપણ પ્રકારનું વાયરીંગ લાવી લઇ જઇ શકશે નહી અને આર્કીટેકટ દક્ષેશ આઇ પંચોલી રહેવાસીઃ– ૫,૬, સારસ્વત નગર સોસાયટી, પીપલોદ, વેસુ, સુરતની સંમતિ વિના પી.ટી.સ્લેબમાં એક પક્ષનાએ કે એક પક્ષનાનાં વખોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો વિગેરે દ્વારા કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવામાં આવે અને તેને કારણે **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગને જો કોઇ નુકશાન કે નુકશાની થાય તો તે તમામ જવાબદારી એક પક્ષના તથા એક પક્ષનાનાં વખોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કબજેદારો, વંશવારસો વિગેરેની રહેશે અને તે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

(૨૧) આ વેચાણ કરાર રૂએ પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતની રૂએ આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મિલકતમાં એક પક્ષના કોઇ કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી કરાવી શકશે નહી તેમજ આ બાલ્કની બંધ કરાવી શકશે નહી કે કોઇ ગ્રીલ કે ગ્રીલ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરી કરાવી શકશે નહી.

(૨૨) એક પક્ષનાએ જગ્યા જોઇ, સ્થળે બધી પરિસ્થિતિ વિગતની તપાસ કરી તથા પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનાં માલીકી હકકની તપાસ કરી, જોઇ, વિચારી તથા કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાની ગણતરી તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ અને ડેવલપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ નાં પ્રબંધો હેઠળ જણાવેલ કાગળો દસ્તાવેજો તેમજ પરવાનગી વિગેરે ચકાસણી કરી આ પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકત જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં ખરીદવા નકકી કરેલ છે અને તે અંગે એક પક્ષનાં કે એક પક્ષનાનાં વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ કબજેદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેએ કોઇ વાદ, વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવી કરાવવાની નથી.

(૨૩) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** મિલકતની દિવાલો કે સીલીંગો પડોશી સાથે સહમાલીકી ગણાશે.

(૨૪) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** ના નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ખરીદનારા માટે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે. જે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા જે તે બાંધકામ ખરીદનારાઓ પ્રાથમિકતાનાં ધોરણે પ્રાપ્ત કરી શકશે અને તે અંગે નકકી કરવામાં આવેલ જાળવણીની રકમ જે તે બાંધકામ ખરીદનારાએ ચુકવવાની રહેશે.

(૨૫) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** ના નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ખરીદનારા માટે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે તેમાં ખરીદનારાઓએ પાર્કીંગ વ્યવસ્થાનો વપરાશ, ઉપયોગ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે.

(૨૬) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** ના નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ખરીદનારા માટે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે તેમાં ખરીદનારાઓએ અન્ય મિલકતનાં સહમાલિકોને હરકત ન થાય તે રીતે વાપરવાની રહેશે. અને કોઇને કોઇરીતે અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે વાપરવાની રહેશે. અને માર્જીનની જગ્યામાં બાંધકામ ખરીદનારાઓ પોતાના રોજીંદા વપરાશ વેપારની ચીજવસ્તુઓ ગોઠવી શકશે નહી ન્યુસન્સ થાય તેવી રીતે વપરાશ કરી શકશે નહી.

(૨૭) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** ના નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ખરીદનારા માટે જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે તેમાંથી પસાર થનાર પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઇનોના મેઇન્ટેન્સ તથા

રીપેરીંગ માટે સદરહું બાંધકામના ભાગો ખરીદનારાઓએ જરૂર તે તમામ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૨૮) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** ના નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ખરીદનારાઓ માટે જે લીફ્ટ વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને આ લીફ્ટનો વપરાશ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીગોનાં ખરીદનારાઓ સાથે હળીમળીને કરવાનો રહેશે અને આ લીફ્ટની પરવાનગી રીન્યુ કરવા સંબંધોની કાર્યવાહી તેમજ વીમો પ્રાપ્ત કરવા સંબંધેની કાર્યવાહી **"શગુન હાઇટસ"** નાં ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતા ખર્ચની રકમ ભોગવી વખતોવખત પ્રાપ્ત કરવાની રહેશે અને તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

(૨૯) **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવેલ લીફ્ટોનો વપરાશ માલ સામાન લાવા લઇ જવા માટે એકપક્ષનાં કરી શકશે નહી.

(30) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ભોયતળિયામાં લીફ્ટ આપવામાં આવેલ છે અને જે અંગેનો ખર્ચ જે તે ખરીદનારાએ બીજાપક્ષનાંને આપવાનો રહેશે અને જે તે લીફ્ટની જાળવણી જે તે ખરીદનારાએ સ્વતંત્ર રીતે કરવાની રહેશે અને તે અંગેની પરવાનગી સ્વતંત્ર રીતે પ્રાપ્ત કરવાની રહેશે અને તે પરવાનગી વખતોવખત જે તે ખરીદનારાએ રીન્યુ કરવાની રહેશે અને તે અંગે બીજા પક્ષનાંની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

(૩૧) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતનાં ભવિષ્યનાં મેઇન્ટેનન્સ અંગે જો કોઇ મંડળી રચવામાં આવે તો તેનાં એક પક્ષનાંએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે. તેમજ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ જો કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અગર એસોસીએશન કે તે પ્રકારની સંસ્થા બનાવવાનું નકકી કરે તે એક પક્ષનાંએ તેના ફરજીયાત સભ્ય બનવું પડશે.

(૩૨) એક પક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતની જાળવણી અંગે તથા સફાઇ અંગે એટલે કે ફલેટ જાળવણી માટે હાલે ઠેરવવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ નકકી કરવામાં આવેલ છે અને બીજા પક્ષનાં દ્વારા નકકી કરવામાં આવતી રકમ એક પક્ષનાંએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામનો કબજો લેતા પહેલા ભરપાઇ કરવાની રહેશે. બીજાપક્ષનાં દ્વારા જમા કરાવવામાં આવતી મેઇન્ટેનન્સની રકમ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવતા બાંધકામનું સંપૂર્ણપણે વેચાણ થયેથી નીચે પરીશીષ્ટ-૧

હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામના મેઇન્ટેનન્સ સબંધે જે કોઇ મંડળી, સંસ્થા, પેઢી, કંપની, એસોસીએશન, વિગેરેની રચના કરવામાં આવે તેને બીજાપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામના મેઇન્ટેનન્સ માટે જે કાંઇ રકમ ખર્ચેલ હોય તે રકમ બાદ કરી વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને તે અંગે એક પક્ષનાં કોઇ વાદ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી કરાવી શકશે નહીં.

(૩૩) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા મિલકતનું બાંધકામ ખરીદનારાઓ સાથે મળી **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતનો તેમજ લીફટનો વિમો પ્રાપ્ત કરવાનો રહેશે અને જે તે ભાગ ખરીદનારાઓએ ફાળે પડતો ખર્ચ જે તે મંડળી, સંસ્થા, પેઢી, વિગેરેને એક પક્ષનાંએ તથા એક પક્ષનાંના વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ, વશંવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તા વિગેરે વખતો વખત સુપરત કરવાનો રહેશે.

(૩૪) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકત અંગેની જે કોમન ગટર પાઇપલાઇન છે અને જે કાંઇ કોમન સુવિધાઓ છે તે સહિયારાપણામાં માત્ર વાપરવાના હકક સહીત નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ એક પક્ષનાં દ્વારા વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે.

(૩૫) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન તથા તેમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામ સંબંધે વખતો વખત રીવાઇઝડ પરવાનગી બીજાપક્ષનાં દ્વારા માંગવા કે મેળવવામાં આવે તો તેમાં એક પક્ષનાએ કે એક પક્ષનાંના વખતો વખતનાં હસ્તાંતરીઓ, કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિગેરેએ કોઇ વાંધો, વિરોધ કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની નથી અને સદરહું રીવાઇઝડ પરવાનગી સંબંધે જરૂરી સહી સંમતિ બીજાપક્ષનાંએ આ લેખ રૂએ આપેલી ગણવાની છે.

(૩૬) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતમાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતિઓને આધિન તમો એક પક્ષનાંનાં લાભમાં થયેથી તમો એકપક્ષનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં સહમાલીક ગણાશો અને સહમાલીક તરીકે પોતાનું નામ આ મિલકતમાં આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધીન દાખલ કરાવી શકશે.

(૩૭) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ, નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનો એક ભાગ છે, જે હકકીતમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં

બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વીજળી લાઇન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સંબંધે બીજા પક્ષનાંની સીધી કે આડકતરી રીતે કોઇ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી, જે હકીકતનો એક પક્ષનાં આથી સ્વીકાર અને અંગીકાર કરે છે અને જો કોઇ સંજોગોમાં કાયદા કે હકીકતમાં કે નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનનાં બીનખેતીનાં હુકમ રૂએ નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં ડ્રેનેજ, ખાળકુવા, વીજળી લાઇન, પાણીની વ્યવસ્થા વિગેરે સબંધે બીજાપક્ષનાંની કોઇ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી હોય તો તે નષ્ટ થયેલી ગણવાની છે.

(૩૮) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર મીલકતની માર્જીનની જગ્યામાં મુકવામાં આવનાર લાઇટસ, બોરીંગ વિગેરે સંબંધે કોમન મીટર કનેકશનની વ્યવસ્થા બીજા પક્ષનાં કરી આપશે, પરંતુ તેની જાળવણી **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતનાં ખરીદનારાઓએ કરવાની રહેશે અને એક પક્ષનાં દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ સંબંધે તેમજ કોમન ફેસેલીટી અંગે લાઇટ કે મીટર કનેકશન લેવાની કોઇ જવાબદારી બીજા પક્ષનાંની રહેશે નહીં અને તે અંગેનો તમામ કાર્ય અને ખર્ચ એક પક્ષનાંએ કરવાનો રહેશે. વધુમાં નીચે પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામમાં આપવામાં આવનાર વીજ જોડાણ પ્રવર્તમાન નિયમો હેઠળ બીજા પક્ષનાંનાં નામે પ્રાપ્ત કરવામાં આવે છે, જે હકકીકતમાં સદરહુ વીજ જોડાણ અંગે બીજા પક્ષનાંની કોઇ જવાબદારી બનતી કે ઠરતી નથી અને સદરહુ વીજ જોડાણ અંગે જો કોઇ પ્રકરણ કે પ્રકરણો ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી એક પક્ષનાંની છે અને જો કોઇ સંજોગોમાં એક પક્ષનાં, એક પક્ષનાંની જવાબદારીનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને તેને કારણે બીજા પક્ષનાંએ કોઇ પ્રકરણ કે પ્રકરણોમાં પક્ષકાર થવું પડે અને બીજા પક્ષનાંની પ્રતિષ્ઠાને નુકશાન થાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ પ્રકરણ તથા પ્રકરણનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાની પ્રતિષ્ઠાને થતી નુકશાનીની રકમ બીજા પક્ષનાં, એક પક્ષનાં તથા એક પક્ષનાંનાં વંશવારસો, કાયદેસરનાં પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ, વખતોવખતનાં હસ્તાંતરીઓ વિગેરે પાસેથી વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૩૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે, કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ ૧૫૧૭૭.૨૪ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરી અત્રે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.સાઇ.(ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો ૨.૬૯૭ ચો.મી. નો લાભ મેળવીને કુલ્લે

ચો.મી. પૈકી બિલ્ડીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં ૧૫૧૯૫.૫૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. નું ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન પર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૫૧૯૫.૫૭ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ લેવાની પ્રમોટરે કરવાનાં એપાર્ટમેન્ટનાં સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતિનાં આધારે સદરહું ફલેટ/મિલકત ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે.

બીજાપક્ષનાં દ્વારા આયોજન કરવામાં આવેલ બાંધકામનાં વપરાશનો દાખલો (બી.યુ.) પ્રાપ્ત થયા અગાઉ વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની, એફ.એસ.આઇ. મળવા પાત્ર થાય તો મકાનનાં ૨/૩ ખરીદનારાઓ (એલોટીઓ) ની મંજુરી પ્રાપ્ત કરી બીજાપક્ષનાં રીવાઇઝડ બાંધકામની પરવાનગી પ્રાપ્ત કરી શકશે, તેમજ રેરાનાં પ્રબંધોની કલમ-૧૪ હેઠળ રેરાની રીવાઇઝડ નોંધણી બીજાપક્ષનાં કરી શકશે.

બીજાપક્ષનાં દ્વારા આયોજન કરવામાં આવેલ બાંધકામનાં વપરાશનો દાખલો (બી.યુ.) પ્રાપ્ત થયા બાદ એટલે કે પ્રોજેકટ વેચાણ થયા બાદ પ્રાપ્ત થતી ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. મકાનની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવતી મંડળી એટલે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટીને પ્રાપ્ત થશે.

(૪૦) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીન સબંધે હાલે બીજાપક્ષનાંને પ્રાપ્ત થયેલ એફ.એસ.આઇ. સિવાય જો કોઇ સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાંને ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઇ. પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા બાદ મળે કે મળવા પાત્ર હોય તો તે એફ.એસ.આઇ. અંગે બીજાપક્ષનાંનાં કોઇ હક્ક હિત રહેશે નહી અને તેજ રીતે નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકત સબંધે બિલ્ડીંગ વાપરવા અંગેની (Building Use Permission) પરવાનગી પ્રાપ્ત થયેથી **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં ટેરેસ તેમજ કોમન એરીયા, તેમજ પાર્કીંગ અંગેનાં હકકો બીજાપક્ષનાં દ્વારા **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી સબંધે બનાવવામાં આવનાર ટ્રસ્ટ, સોસાયટી, મંડળી કે એસોસીએશને હસ્તાંતર કરવાનાં રહેશે અને જે અંગેનો ખર્ચ ટ્રસ્ટ, સોસાયટી, મંડળી કે એસોસીએશનએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૧) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધવામાં આવનાર **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતનું બાંધકામનાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહીં તેમજ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકત મજબુતિને નુકશાન થાય તેવું કંઇપણ કૃત્ય કરશે નહીં.

(૪૨) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકત કુદરતી કે આગ જેવા બનાવને કારણે આ મકાનને નુકશાન થાય અને તેવા કારણસર જો આ મકાન નવેસરથી પૂરેપુરૂ ફરીથી બાંધવાનો પ્રસંગ આવે તો જે તે બિલ્ડીંગના અલગ અલગ ભાગો ખરીદનારાઓએ હળીમળીને પોતાના કબજા હકક પ્રમાણે ફાળે પડતો ખર્ચ ભોગવી આ મીલકત નવેસરથી બાંધશે.

(૪૩) આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"**નામે ઓળખાતી મીલકતમાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ માટે દુકાન/ઓફીસનાં બોર્ડ માટે બીજાપક્ષનાંનાં આર્કીટેકટ દ્વારા લંબાઇ પહોળાઇ તેમજ તેની ગુણવત્તા નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તેમાં તેમજ સ્થળે જે તે ખરીદનારઓ માટે જે સ્થળસ્થિતિ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ જે તે ખરીદનારાઓ પોતાનાં નામનું કે ધંધાનાં નામનું બોર્ડ મુકી શકશે નહીં, તેમજ તેની લંબાઇ પહોળાઇ પણ કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને તેની ગુણવત્તામાં કોઇ ફેરફાર કરી કરાવી શકશે નહીં.

(૪૪) એકપક્ષનાં આ વેચાણ કરારનાં નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"**નામે ઓળખાતી મીલકતમાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારાઓ દુકાન/ઓફીસનાં આગળનાં ભાગે એ.સી. નું કોમ્પ્રેશન 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 કોમ્પ્રેશન મુકી શકશે તેમજ એ.સી. નાં પાણીનાં નિકાલની જે વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે, તે જગ્યાએ જ એ.સી. નાં પાણીનો નિકાલ કરી શકશે.

(૪૫) બીજાપક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાંન આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતી મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ જે તે મકાનનું સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્રરા 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 નક્કી કરેલ બાંધકામની છેવટનાં કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરવાની રહેશે અને વેચાણ આપનાર દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ગણત્રીએ વેચાણ અવેજની રકમની ફરી ગણતરીએ કરવાની રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં નિયત સમયમર્યાદામાં કારપેટ એરીયામાં કોઇ ઘટાડો થાય તો તે વધારાની રકમ બીજાપક્ષનાંએ, એકપક્ષનાંને ચુકવેલ વધારાની રકમ એમ.સી.એલ.આર. + ૨% વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ એકપક્ષનાંએ, બીજાપક્ષનાં પાસે વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ બાંધકામમાં જો કોઇ સંજોગોમાં કારપેટ એરીયાની ગણતરીમાં કોઇ વધારો થયેલ હોય તો બીજા પક્ષના

એક પક્ષનાને પાસે આ વેચાણ કરારનાં પેરા નં.૩ માં જણાવેલ એક પ્રતિ ચોરસ મીટરનાં ભાવે પ્રાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

(૪૬) બીજા પક્ષનાં દ્વારા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનો કબજોના દાખલો પ્રાપ્ત થયેથી ૫ વર્ષની મુદતમાં પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ બાંધકામ કે **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનાં માળખા અને તેની ગુણવતા અથવા સુવિધાઓ સંબંધે જો કોઇ ખામી નીકળે તો તે ખામી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુંસંધાને પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઇ માલ-મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રીક/ઇલેકટ્રોનિક સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તો તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી. અને માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ પહેલા પક્ષનાની લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકી કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. બીજા પક્ષના પ્રયોજક દ્વારા પહેલા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીનાં તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીની જાળવણી પહેલા પક્ષનાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૪૭) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતમાં એક પક્ષના અને બીજા પક્ષના વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરાર બાદ બીજા પક્ષના પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતમાં કોઇપણ પ્રકારનો બોજો, ચાર્જ પ્રાપ્ત કરી શકશે નહી કે અન્યથા ગીરો મુકી શકશે નહી અને જો કોઇ સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સદરહું મિલકત પર બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તે

સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો ગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર પહેલા પક્ષનાનાં હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૪૮) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં અગ્નિશામકનાં સાધનો પ્રવર્તમાન કાયદા હેઠળ મુકવામાં આવનાર છે. અને તેવા સંજોગોમાં આ અગ્નિશામક સાધનોની જાળવણી એક પક્ષનાએ તથા ખરીદનારાઓએ તેમજ આ મિલકતની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવતી મંડળીએ કરવાની છે અને તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી. અને ગુજરાત ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઇફ સેફ્ટી મેઝર્સ એકટ ૨૦૧૩ નાં પ્રબંધો હેઠળ બિલ્ડીંગ સંબંધે વખતોવખત હવે પછી જે કંઇ પરવાનગી પ્રાપ્ત કરવા પાત્ર હોય કે પરવાનગી રીન્યુ કરવાની જવાબદારી એક પક્ષનાની તથા ખરીદનારાઓની તેમજ આ મિલકતની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવતી મંડળીની છે એન તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

(૪૯) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં આગનાં અકસ્માત વખતે સ્થાનિક અગ્નિશામક કચેરીનાં વાહનોની સહેલાઇથી અવર જવર થઇ શકે તે માટે મુખ્ય દરવાજાની ચાર મીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ થાય તેવું કૃત્ય એક પક્ષના કે એક પક્ષનાનાં વંશવારસો, વખતોવખતના. હસ્તાંતરિઓ વિગેરે હસ્તે પરહસ્તે કતી કરાવી શકશે નહી.

(૫૦) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટમાં ખરીદનારાઓએ પોતાની મિલકતમાં અગ્નિશામક માટે સ્પ્રિંકલની વ્યવસ્થા જે તે ખરીદનારાએ જે તે ખરીદનારાનાં ખર્ચે કરાવાની રહેશે અને જે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રાખવામાં આવેલ નથી કે ઠેરવવામાં આવેલ નથી.

(૫૧) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જે હકીકતમાં એક પક્ષના કે એક પક્ષનાનાં વંશવારસો, વખતોવખતના. હસ્તાંતરિઓ વિગેરે પરીશીષ્ટ-૧ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું નામ એક પક્ષના તથા ખરીદનારાઓ નામ બદલી શકશે નહી.

(૫૨) આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓ પૈકી કોઇ શરતો જો કોઇ સંજોગોમાં પ્રવર્તમાન કાયદા હેઠળ કે રેરાનાં કાયદા હેઠળ કે નિયમો કે વિનિમયો વિરૂધ્ધ

હોય તેમજ બીનઅસરકાર કે રદ થવા જણાય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે શરત જે તે કાયદા મુજબ સુધારેલી અટવા તો રદ થયેલી ગણાશે. પરંતુ આ કરારની અન્ય શરતો અને સમજુતિઓ પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫૩) આ કરારને આધિન અને આ કરારની રૂએ બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવાવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (Regulation And Development) act 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૫૪) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ એક પક્ષના તેમની સગવડતા માટે કે અન્યથા અનય કોઇ ભાષામાં ભાષાંતર કરાવે તો તેવા સંજોગોમાં અર્થઘટન સંબંધે કોઇ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે સમયે અનય ભાષામાં ભાષાંતર કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારનાં અર્થઘટન માટે વંચાણે લેવાનો નથી અને આ વેચાણ કરારનું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે.

(૫૪) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ એક પક્ષના તેમની સગવડતા માટે કે અન્યથા અન્ય કોઇ ભાષામાં ભાષાંતર કરાવે તો તેવા સંજોગોમાં અર્થઘટન સંબંધે કોઇ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે સમયે અનય ભાષામાં ભાષાંતર કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારનાં અર્થઘટન માટે વંચાણે લેવાનો નથી અને આ વેચાણ કરારનું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે.

(૫૫) બીજા પક્ષના તથા એક પક્ષના વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ બીજા પક્ષના તથા એક પક્ષના વચ્ચે પક્ષકારો વચ્ચે પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકત સંબંધે કરવામાં આવેલ કરારની શરતો અને સમજુતીઓ તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓ તેમજ **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટની જાળવણી માટે બનાવવામાં આવતી મંડળી, ટ્રસ્ટ, કંપની વિગેરેનાં નિયમો, પેટા નિયમો તેમજ વખતોવખતનાં ઠરાવો વિગેરે એક પક્ષનાને તથા એક પક્ષનાનાં વંશ વારસો, કાયદેસરના? પ્રતિનિધિઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે અને આ વેચાણ કરારની શરતો ાને મસજુતીઓ પણ એક પક્ષના કબુલ રાખે છે અને સ્વીકાર કરે છે.

(૫૬) પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી રૂએ આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ–૨ હેઠળ વર્ણવેલ જમીનમાં **"શગુન હાઇટસ"** નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગ સંપુર્ણ વેચાણ થઇ ગયા બાદ સદરહું પ્રોજેકટની સોંપણી એક પક્ષના તથા ખરીદનારને કર્યા બાદ સદરહું પ્રોજેકટ ઉપર બીજા પક્ષના તથા તેમના વંશવારસદારોનો કોઇપણ પ્રકારનો હકકહિસ્સો રહેશે નહી.

(( ))

(૫૭) આ વેચાણ કરારનાં પરીશીષ્ટ-૨ હેઠળ વર્ણવેલ મિલકતનો વેચાણનો તમામ ખર્ચ એટલેકે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, ટાઇપીંગ ફી વિગેરે એક પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જી.એસ.ટી. તથા કેન્દ્ર સરકારના કે રાજય સરકારનાં અનય કોઇ જે કંઇ વેરાઓ ભરવાપાત્ર હોય તો તે વેરાઓ અલગથી એક પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ભરપાઇ કરવાનાં રહેશે.

શીડ્યુલ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ કતારગામ (સુરતસીટી) ના મોજે ગામ સીંગણપોર ના રે.સ.નં.૭૯/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૦૨૮ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૮૭/૧, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧,૮૩૭ ચો.મી. છે. જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૫ (સીંગણપોર-ટુંકી) નાં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૭૯, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪,૧૯૪ ચો.મી. તે પૈકી, સબ-પ્લોટ નં.૨ (ઉત્તર દિશા) પૈકી ૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૬૪૨ ચો.મી. છે. જેમા ૨૦.૮૦ ચો.મી. દબાણ બાદ કરીને મળવાપાત્ર ૫૬૨૧.૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ **શગુન હાઇટ્સ** નામથી એ,બી,સી,ડી અને ઇ એમ કુલ પાંચ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ચર્તુદિશા

પુર્વે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૮૦,
પશ્ચિમ :- લાગુ ટી.પી.રોડ,
ઉતરે :- લાગુ સબ-પ્લોટ નં.૨ પૈકી ૧,
દક્ષિણ :- લાગુ ટી.પી.રોડ.

શીડ્યુલ-૨

ઉપરોકત શીડ્યુલ -૧ માં જણાવેલ **શગુન હાઇટ્સ** નામથી એ,બી,સી,ડી અને ઇ એમ કુલ પાંચ બિલ્ડીંગોનું આયોજન કરવામાં આવેલ જે પૈકી બિલ્ડીગ નં.________ ના માળે આવેલ ફલેટ નં.________વાળી મિલકત, જેનું રેરા મુજબનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર તથા બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ____ **ચો.મીટર** છે. મજકુર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળમાં વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મીટર નો સમાવેશ થાય છે. મજકુર મિલકતને લાગુ તળની જમીનમાં ફાળે પડતા _________ ચો.મીટર વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સા સહીત તથા અન્ય તમામ રાસુકા વપરાશનાં હકકો સહીત કુલ દરોબસ્ત.

(( ))

<u>શીડ્યુલ -૩ (સહીયારી સુવિધા)</u>

સદરહું પ્રોજેકટમાં સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ, બોરવેલ અને એસ.એમ.સી ના પાણીની સવલત, ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમ, પાર્કિંગની વ્યવસ્થા સુરત મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ પાર્કિંગ એરીયા આપવામાં આવશે. કોઇપણ એલોટીને ટુ. વ્હીલર કે ફોર વ્હીલર કે અન્ય વાહનોનું એલોટમેન્ટ કરી આપવામાં આવશે નહી.પાર્કિંગ શેડ બનાવી આપવામાં આવશે નહી. તથા કોઇપણ મિલકતનાં માલિકને પાર્કિંગ તથા શેડ બનાવવાની મંજુરી આપવામાં આવશે નહી, કોમન સી.ઓ.પી.ની જગ્યા, સમગ્ર મોઝેક ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ કરી આપવામાં આવશે નહી તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મુજબ સુવિધાનો કોઇપણ દુકાન હોલ્ડર કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલિકીનો હક્ક કે દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાં આજરોજ હમારી રાજી ખુશીથી મળી, સમજીને વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારીને તન-મન ની સંપુર્ણ સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફ હાલતમાં, કોઇના કોઇ પણ જાતના દાબદબાણ કે ધાકધમકી વગર, એક મને એક ચિત્તે, સંપુર્ણ અક્કલ અને હોશિયારી પુર્વક કરેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશવાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામ ને તમામ રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી. અને રહેશે સહી..

અત્રે.....................................મતુ   તત્રે...શાખ

ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી
પેઢીનાં અધિકૃત ભાગીદાર.
શ્રી ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયા.

--   --

મિલકતનું સરનામું :- ફલેટ નં._______, શગુન હાઇટસ, સીગણપોર, જી.સુરત..

મિલકત તબદિલ કરનાર :- **ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી.**

....

દસ્તાવેજ કરાવી લેનારની સહિ દસ્તાવેજ કરી આપનારની સહિ

એક તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારા :-

.

X-------------------------------

ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નીશાન

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ આપનારા :-

ગ્લોરીયસ ડેવલોપર્સ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીનાં અધિકૃત ભાગીદાર.

શ્રી ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયા.

(( ))

X--------------------------------

ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નીશાન