ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટી રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

...

તા. .... છે.

<u>–:: વેચાણ કરાર ::–</u>

સંવત ૨૦૭૭ ના ....ને, વાર : ...., તારીખ : ....મી, માહે :............, સને : ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી દિને....

<u>આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના :–</u>

મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી (PAN NO. ADXFS 4512 M)

ઠે.: ફ્લેટ નં.બી–૧૩૧, બીલ્ડીંગ નં.૨, ગાંજાવાલા એપાર્ટમેન્ટ, એસ.વી. પટેલ રોડ, બોરીવલી (વેસ્ટ) મુંબઈ વતી અને તેના તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

નિરવકુમાર ખીમજીભાઈ કોશીયા

ઉ.આ.વ.: ૩૧, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહે.: એ/૨૯, અક્ષરદીપ સોસાયટી, રાજદીપ સોસાયટીની પાસે,

સીંગણપોર ચાર રસ્તા, સુરત.

મો.નં.:

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં પહેલા પક્ષના અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે.)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

<u>આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના :–</u>

જાતના :..........., ઉ.આ.વ.: ...., ધંધો : ....,

રહે.: ....

PAN : ……….....................

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે.) બંને પક્ષના વચ્ચે આ કરાર કરવામા આવે છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, પુણા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ : સીમાડા ના રે.સ.નં.૧૮/૧, ૧૮/૨ એકત્રીકરણ કાયદા હેઠળ બ્લોક નં. ૩૭ થી નોંધાયેલી સુમારે હે. ૨–આરે૬૮–૧૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૨૯.૧૦ પૈસા વાળી જમીન, જેને ડ્રાફટ/ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નં. ૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) ના ઓરીજનલ પ્લોટ નં. ૧૦ અને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૭૬૨૪ ચો.મી. ફાળવેલ છે, તે જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૩ વાળી સુમારે ૬૪૫૮.૩૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનનાં અમારા માલિકીનાં ટાઈટલ એવા છે કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસીના મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧ વાળી જમીન નાથાભાઈ પરભુભાઈ વિગેરેની માલીકીની ચાલી આવેલી. તેઓ કનેથી સદરહુ જમીન પૈકીની એકર ૦–૩૫ ગુંઠા જમીન હરકીશનદાસ મોતીરામે તા.૦૩/૦૬/૧૯૩૭ ના રોજ વેચાણ લીધેલી. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૧૫૦ તા.૦૯/૦૭/૧૯૩૭ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

સદરહુ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં. ૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલિક નરસિંહભાઈ દુર્લભભાઈએ સદરહુ જમીનમાં રહેલો તેમનો વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન હરકીશનદાસ મોતીરામને વેચાણ આપેલો. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા,

તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૨૦૨ તા.૧૨/૦૫/૧૯૪૨ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં. ૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલિક હરકીશનદાસ મોતીરામ તા.૧૦/૦૧/૧૯૪૬ ના રોજ અવસાન પામતા, વારસાઈ હકકે તેમના પૌત્ર કાંતીલાલ છગનલાલનુ નામ, રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૨૯૭ તા.૧૬/૧૨/૧૯૫૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

સદરહુ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલિક કાંતીલાલ છગનલાલ તેમના હિસ્સાની જમીન પૈકી એકર ૦–૩૫ ગુંઠા જમીન નાથુભાઈ પરભુભાઈને સને : ૧૯૪૮ માં વેચાણ આપેલી. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૨૯૮ તા.૧૬/૧૨/૧૯૫૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલીક કાંતીલાલ છગનલાલ તેમના બાકી હિસ્સાની જમીન જગાભાઈ નરસિંહભાઈને વેચાણ આપેલી. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૩૧૨ તા.૧૦/૦૮/૧૯૫૩ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં. ૧૮/૧ વાળી જમીનમાં સહમાલિક કબજેદાર તરીકે કાનજીભાઈ પરભુભાઈનુ નામ દાખલ કરાવવામાં આવેલુ. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૪૦૪ તા.૧૮/૧૧/૧૯૬૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં. ૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલિક નાથાભાઈ પરભુભાઈ તા.૧૧/૦૬/૧૯૭૧ ના રોજ અવસાન પામતા, વારસાઈ હકકે તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) ગોવનભાઈ નાથુભાઈ તથા (૨) ધનજીભાઈ નાથુભાઈના નામો રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુનો નં.૬) માં નોંધ નં.૫૭૨ થી તા.૨૫/૦૪/૧૯૭૨ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

ત્યારબાદ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં. ૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલિક નરોત્તમભાઈ દુર્લભભાઈ તા.૨૧/૦૬/૧૯૭૧ ના રોજ અવસાન પામતા, વારસાઈ હકકે તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે ભીખાભાઈ નરોત્તમભાઈનુ નામ, રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) નોંધ નં.૫૭૮ તા.૨૫/૦૪/૧૯૭૨ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં. ૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલિક જગાભાઈ નરસિંહભાઈ તા.૦૭/૦૨/૧૯૭૩ ના રોજ અવસાન પામતા, વારસાઈ હકકે તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) છીતુભાઈ જગાભાઈ તથા (૨) ભાઈચંદભાઈ જગાભાઈના નામો, રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૫૯૭ તા. ૨૪/૦૪/૧૯૭૩ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧ વાળી જમીનના સહમાલિક ભીખાભાઈ નરોત્તમભાઈ તા.૨૮/૦૪/૧૯૭૬ ના રોજ અવસાન પામેલા, પરંતુ તેમણે તેમની હયાતીમાં તા.૦૩/૦૪/૧૯૭૬ ના રોજ એક રજીસ્ટર્ડ વીલ યાને વસીયતનામું કરેલ, જે વીલના ફરમાન મુજબ, વજીયાબેન તે ભીખાભાઈ નરોત્તમભાઈની દિકરીનુ નામ, સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં દાખલ કરવામાં આવેલુ જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૬૯૪ તા.૦૩/૦૮/૧૯૭૬ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી.

સુરત જીલ્લાના ચોર્યાસી તાલુકાના મોજે સીમાડાના રે.સ.નં. ૧૮/૨ વાળી જમીનના મુળ માલિક ભુલાભાઈ ખુશાલભાઈ કરીને હતા, તેઓ તા.૧૯/૦૬/૧૯૬૪ ના રોજ અવસાન પામતા, સદરહુ જમીનનાં રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં તેમના દિકરા ચીમનભાઈ ભુલાભાઈનુ નામ વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામના નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૪૨૯ તા.૦૯/૦૯/૧૯૭૪ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલ.

સદરહુ મોજે ગામ સીમાડા અંગે મે. જીલ્લા ઈન્સપેકટર સાહેબ, લેન્ડ રેકર્ડ, સુરતના હુકમ ક્રમાંક : કે.જે.પી./એસ.આર./૧૦, તા. ૨૨/૦૯/૧૯૭૭ ના હુકમથી એકત્રીકરણ યોજના દાખલ કરવામાં આવેલી, જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૭૩૪

તા.૧૫/૦૫/૧૯૭૮ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી. સબબ, સદરહુ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧ તથા ૧૮/૨ વાળી જમીનને એકત્રી કરી, સદરહુ જમીનને બ્લોક નં.૩૭ ફાળવવામાં આવેલો.

ત્યારબાદ મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧, ૧૮/૨, બ્લોક નં.૩૭ વાળી જમીનના માલીકો (૧) કાનજીભાઈ પરભુભાઈ (૨) ગોવનભાઈ નાથુભાઈ (૩) ધનજીભાઈ નાથુભાઈ (૪) વજીયાબેન તે ભીખાભાઈ નરોત્તમભાઈની દિકરી (૫) છીતુભાઈ જગાભાઈ (૬) ભાઈચંદ જગાભાઈ તથા (૭) ચીમનભાઈ ભુલાભાઈ પૈકી કાનજીભાઈ પરભુભાઈ તા.૦૧/૧૦/૧૯૭૯ ના રોજ અવસાન પામેલા, પરંતુ તેમણે તેમની હયાતીમાં એક રજીસ્ટર્ડ વીલ નં. ૨૨૩૬ તા.૦૩/૦૯/૧૯૬૪ ના રોજ કરેલ, જે વીલના ફરમાન મુજબ ઠાકોરભાઈ બાલુભાઈનુ નામ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા. ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૭૫૩ તા.૨૧/૧૧/૧૯૭૯ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી. સબબ, સદરહુ બ્લોક નં.૩૭ વાળી જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર (૧) ઠાકોરભાઈ બાલુભાઈ (૨) ગોવનભાઈ નાથુભાઈ (૩) ધનજીભાઈ નાથુભાઈ (૪) વજીયાબેન તે ભીખાભાઈ નરોત્તમભાઈની દિકરી (૫) છીતુભાઈ જગાભાઈ (૬) ભાઈચંદભાઈ જગાભાઈ તથા (૭) ચીમનભાઈ ભુલાભાઈ થયેલા.

ત્યારબાદ ઠાકોરભાઈ બાલુભાઈ વિગેરેએ સદરહુ બ્લોક નં.૩૭ વાળી જમીન (૧) મધુભાઈ પોપટભાઈ પટેલ, (૨) ઘનશ્યામભાઈ પોપટભાઈ પટેલ તથા (૩) ભુરાભાઈ પોપટભાઈ પટેલને કાયદેસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૦૮૮ થી તા.૨૮/૧૦/૧૯૯૧ ના રોજ વેચાણ આપેલી. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૯૪૨, તા.૧૭/૧૨/૧૯૯૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી. સબબ, સદરહુ જમીનના માલીક, મુખત્યારને કબજેદાર (૧)મધુભાઈ પોપટભાઈ પટેલ (૨) ઘનશ્યામભાઈ પોપટભાઈ પટેલ તથા (૩) ભુરાભાઈ પોપટભાઈ પટેલ થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૩૭ વાળી જમીન તેના માલીક (૧) મધુભાઈ પોપટભાઈ પટેલ (૨) ઘનશ્યામભાઈ પોપટભાઈ તથા (૩) ભુરાભાઈ પોપટભાઈ કનેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ રણુભાઈ પોપટભાઈ પટેલે પોતાની સ્વકમાણીની આવકમાંથી તા.૨૩/૦૯/૨૦૦૨ ના રોજ વેચાણ લીધેલી અને સદરહુ જમીનનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ રણુભાઈ પોપટભાઈ પટેલે તેના જમીન માલીકોને ચુકવેલો. જે અંગેનો વેચાણ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

દસ્તાવેજ મહે.સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, સુરત–૩ (નવાગામ) ની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.૫૨૪૦ થી તા.૨૩/૦૯/૨૦૦૨ ના રોજ નોંધાયેલો. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નુમના નં.૬) માં નોંધ નં.૧૨૩૦ તા.૨૩/૦૯/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી. સબબ, સદરહુ જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર રણુભાઈ પોપટભાઈ થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૩૭ વાળી જમીનમાં (૧) શારદાબેન રણુભાઈ પટેલ (૨) શૈલેષભાઈ રણુભાઈ પટેલ (૩) મુકેશભાઈ રણુભાઈ પટેલ (૪) ધર્મિષ્ઠાબેન રણુભાઈ પટેલ (૫) કાજલબેન રણુભાઈ પટેલ (૬) રણુભાઈ પોપટભાઈ પટેલ પોતે તથા અનુક્રમ નં.૧ થી ૫ ના નાઓના નામ સદર જમીનના માલિક રણુભાઈ પોપટભાઈ પટેલે સામાયિકપણાના આધારે ૭/૧૨ ના રેકર્ડ પર નામો દાખલ કરાવેલા. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં.૧૨૪૭ તા.૨૭/૧૧/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી. સબબ, સદરહુ જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર શારદાબેન રણુભાઈ પટેલ, શૈલેષભાઈ રણુભાઈ પટેલ, મુકેશભાઈ રણુભાઈ પટેલ, ધર્મિષ્ઠાબેન રણુભાઈ પટેલ, કાજલબેન રણુભાઈ પટેલ તથા રણુભાઈ પોપટભાઈ પટેલ નાઓ થયેલા.

સદરહુ બ્લોક નં.૩૭ વાળી જમીનનુ કુલ ક્ષેત્રફળ હેકટર ૨–૧૫ આરે. ૫૦ ચો.મી. રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં ચાલી આવેલુ પરંતુ સ્થળ ઉપર કબજા ભોગવટા મુજબ સુમારે હેકટર ૨–૭૧ આરે ૧૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ચાલી આવેલુ. જે અંગે પ્રકરણ ચાલતા, મહે.નાયબ નિમાયક જમીન દફતરે, સુરતના ક્રમાંક : એસ.આર.વી. ૧ વશી ૮૮૫/૦૪, તા.૧૦/૦૨/૨૦૦૪ થી હુકમ થતા સદરહુ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ હેકટર ૦–૦૩ આરે ૦૪ ચો.મી. મળી કુલ્લે હેકટર ૨–૭૧ આરે ૧૪ ચો.મી. કરવામાં આવેલું. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં.૬) માં નોંધ નં.૧૨૫૯ તા.૧૧/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણીત થયેલી. ત્યારબાદ દુરસ્તી પત્રક નં. ૩ આવવાથી મે. જીલ્લા ઈન્સ્પેકટર જમીન રેકર્ડઝ અધિકારીશ્રી, સુરતના ક્રમાંક : કે.જે.પી.એસ.આર./૬૨/૨૦૦૩/૦૪, તા.૧૧/૦૨/૨૦૦૪ લગત મામલતદાર સાહેબ, ચોર્યાસી નં. આર.ઈ.વી./વશી ૫૨૨/૦૪ રજીસ્ટર્ડ નં.૮/૦૪, સુરત તા.૧૬/૦૨/૨૦૦૪ થી સદરહુ જમીન અંગે દુરસ્તી કરવામાં આવેલી. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ મોજે ગામ સીમાડા, તા.ચોર્યાસી, જી. સુરતના હકકપત્રક (ગામનો નમુના નં. ૬) માં નોંધ નં.૧૨૬૧, તા.૧૬/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ નોંધાયેલી અને પ્રમાણિત થયેલી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ–ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

સદરહુ બ્લોક નં. ૩૭ વાળી જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૨૧ (સરથાણા–સીમાડા) માં સમાવેશ કરવામાં આવેલ અને સદરહુ જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦ ફાળવી ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૭૬૨૪ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. સબબ, સદરહુ જમીન સુરત શહેર સંકુલ વિસ્તારમાં રહેણાંક ઝોનમાં આવેલી હોય, સદરહુ જમીન અંગે સુરત શહેર વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીમાં કાયદેસરના પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મેળવવા જીલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ, જીલ્લા પંચાયત કચેરીમાં અરજી કરેલી અને સદરહુ જમીનને જમીન મહેસુલ કાયદાના પ્રબંધો હેઠળ રહેણાંકના હેતુસારુ બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે તેમના તા.૨૪/૦૫/૨૦૦૬ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક : ૪–ડી.પી./એ.એ./રજી. નં.૩૭૭/૨૦૦૬ થી હુકમ કરી સદરહુ જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરેલી.ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે સીનીયર ટાઉન પ્લાનર સાહેબ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતનાએ તેમના તા.૦૭/૧૦/૨૦૦૬ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક : સુડા/યુ.૪/વિપઅ/૬૯૦૪/૭૫૪૦ થી કાયદેસરના પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગી મંજુર કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં.૧૪૨૬ થી તા.૧૯/૦૬/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ અને તા.૧૦/૦૪/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ. આમ સદરહુ જમીન બીનખેતીની ચાલી આવેલી.

સદર ઉપરોકત જમીનને બીનખેતી કરવામાં આવેલી ત્યારે ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ (સરથાણા–સીમાડા) લાગુ પડતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૦ પૈકી ૨ વાળી જમીન બીનખેતી થયેલ છે, જેમાં ફા.પ્લોટ નં. ૧૦ પૈકી ૨ ને બદલે ફા.પ્લોટ નં.૧૦ વાંચવા સુધારાનો હુકમ મહે.કલેકટર સાહેબ, સુરતનાએ સુધારા હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/રજી.નં.૨૬/૦૯–૧૦ તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૦ થી કરેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં.૧૫૧૮ થી તા.૧૮/૦૮/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલ અને તા.૦૪/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ. આમ સદરહુ જમીન બીનખેતીની ચાલી આવેલી.

ત્યારબાદ સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, પુણા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧, ૧૮/૨ એકત્રીકરણ કાયદા હેઠળ બ્લોક નં.૩૭ થી નોંધાયેલી સુમારે હે.૨ – આરે ૬૮–૧૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા.૨૯.૧૦ પૈસા વાળી જમીન, જેને ડ્રાફટ/ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) ના ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૧૦ અને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૭૬૨૪ ચો.મી. ફાળવેલ છે, તે જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૩ વાળી સુમારે ૬૪૫૮.૩૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનના માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર (૧) શારદાબેન

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

રણુભાઈ પટેલ (૨) શૈલેષભાઈ રણુભાઈ પટેલ (૩) મુકેશભાઈ રણુભાઈ પટેલ (૪) ધર્મિષ્ઠાબેન રણુભાઈ પટેલ (૫) કાજલબેન રણુભાઈ પટેલ (૬) રણુભાઈ પોપટભાઈ પટેલ પોતે તથા અનુક્રમ નં. ૧ થી ૫ ના કુલમુખત્યાર પાસેથી મેસર્સ શ્યામ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ નવાગામની કચેરીમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૩૮૫ થી ૧ નંબરની બુકમાં તા.૨૦/૦૧/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૧૫૨૦ થી તા.૦૧/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને સદર નોંધ તા.૧૮/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

આમ, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, પુણા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ સીમાડાના રે.સ.નં.૧૮/૧, ૧૮/૨ એકત્રીકરણ કાયદા હેઠળ બ્લોક નં.૩૭ થી નોંધાયેલી સુમારે હે.૨ આરે ૬૮–૧૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા.૨૯.૧૦ પૈસા વાળી જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ / ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) ના ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૧૦ અને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૭૬૨૪ ચો.મી. ફાળવેલ છે, તે જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૩ વાળી સુમારે ૬૪૫૮.૩૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનના મેસર્સ શ્યામ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર ચાલી આવેલ છે.

ત્યારબાદ મેસર્સ શ્યામ ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન મે. કપુજેમ્સ ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપેલ અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સુરત સીટી–૩ (નવાગામ ઝોન)માં અનુક્રમ નં.૧૪૮૪૦ થી તા.૩૦/૮/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૧૫૪૯ થી તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને સદર નોંધ તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

આમ સદરહુ જમીનના મેસર્સ કપુ જેમ્સ એક ભાગીદારી પેઢી માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ મેસર્સ કપુજેમ્સ એક ભાગીદારી પેઢીમાંથી કપુજેમ્સ એલએલપી નું નામ ફેરફાર અંગે ભારત સરકારના કોર્પોરેટર અફેર્સ મંત્રાલય સેન્ટ્રલ રજીસ્ટ્રેશન સેન્ટર ફોર્મ – ૧૯ સર્ટીફિકેટ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન ઓન કન્વર્ઝેશન ઓફ કપુ જેમ્સ ટુ કપુ જેમ્સ એલ.એલ.પી. તરીકેનો સુધારો કરવા રજુ થયેલ. ભારત સરકારમાં રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ (એલએલપી આઈ.ડી.નં. AAP-0277 તા.૨૩/૦૪/૨૦૧૯) એલએલપી એગ્રીમેન્ટ ઓફ

કપુ જેમ્સ એલએલપીમાં રૂપાંતર થયેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૧૯૬૬ થી તા.૦૮/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને સદર નોંધ તા.૨૯/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ મેસર્સ કપુજેમ્સ એલ.એલ.પી. એ સદરહુ જમીન મે.સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપેલ અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સુરત સીટી–૩ (નવાગામ ઝોન)માં અનુક્રમ નં.૧૧૨૮૫ થી તા.૧૯/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૨૦૫૩ થી તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને સદર નોંધ તા.૨૯/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

આમ, સદરહુ જમીનના મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન પર મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા રીવાઈઝડ પ્લાન મુકવામાં આવેલ અને સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા રજાચીઠ્ઠી નં. TDO/DP/No.013 તા.૨૭/૦૪/૨૦૨૧ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ઉપરોકત મુજબના ટાઈટલ વાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગીઓ મેળવીને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ જમીન ઉપર સુરત મહાનગર પાલિકા ધ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ **ઈન્ફીનીટી પાર્ક** નામની બહુમાળી બિલ્ડીંગો **એ, બી, સી, ડી, ઈ** નું આયોજન કરેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગર પાલિકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ પહેલા પક્ષના હકક–અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર એક (૧) બેઝમેન્ટ, (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૧૨ માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "મકાન" અથવા "પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) માં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **બિલ્ડીંગ**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

નં...... ના **..........** **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.........** ધરાવતો ફલેટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ફલેટ" અથવા "મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે .... નંબરથી તા................. ના રોજ .... ખાતે કરાવી છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેકટની જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** નું બાંધકામ કરવાનો તથા તે **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** માં આવેલ એપાર્ટમેન્ટો (ફલેટો) નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના **આર્કીટેકટ લાભુભાઈ વધાસીયા** ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૭ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) જે નકશા, આલેખનો સુરત મહાનગર પાલીકામાં **આર્કિટેકટ શ્રી લાભુભાઈ વધાસીયા** ધ્વારા પાસ કરાવવામાં આવેલ છે અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** નું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

પહેલા પક્ષના ઉકત **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બાંધવામાં આવેલ **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** માં .... **માળ** ઉપર **ફલેટ નં.........** **ધરાવતા ફલેટની** ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી મજકુર નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) નો **કાર્પેટ એરીયા** .... **સ.ચો. ફુટ યાને** .... **સ.ચો.મી. છે.** (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે અને તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમા જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થેયલ સમજુતિ મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** મા .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં........... ધરાવતો ફલેટ** બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે.

–: શરતો :–

(1) પહેલા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **એક (૧) બેઝમેન્ટ, (ભોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૧૨ માળ** ધરાવતા **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** નું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે નહી.

1(a) (૧) **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **બિલ્ડીંગ નં...........** કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૭ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા .... સ.ચો. ફુટ યાને .... સ.ચો.મી. છે.** તે મકાન / ફલેટની ઉચ્ચક કિંમત અવેજની ચુકવણી સમય મર્યાદા અને શરતો અનુસાર **રૂા..................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. તેમ છતાં વેચાણ કરાર થયા બાદ અવેજ ચુકવણીની સમય મર્યાદા, તેમજ ફલેટમાં એડીશન, અલ્ટરેશન કે ડીડકશન અનુસાર બંન્ને પક્ષના સમજુતી થી કુલ કિંમતમાં ફેરફાર કરી શકશે. ઉપરોકત કિંમતમાં **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને **કોમન પાર્કિંગ** સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

ઈન્ફીનીટી પાર્કના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત આ સાથે એનેક્ષર – સી થી જોડવામાં આવેલ છે. તદઉપરાંત **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** ને સંલગ્ન અન્ય એરીયાની વિગત નીચે મુજબ છે કે જેની કિંમત ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ છે.

(૨) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલકની, વરંડા (૧) નો વિસ્તાર .... સ.ચો.ફુટ / સ.ચો.મી. છે, જે મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે અને જેની કિંમત રૂા............/– છે.

(૩) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં બાલકની, વરંડા (૨) નો વિસ્તાર .... સ.ચો.ફુટ / સ.ચો.મી. છે જે મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે અને જેની કિંમત રૂા............/– છે.

(૪) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (વોશ એરીયા)નો વિસ્તાર .... સ.ચો.ફુટ / સ.ચો.મી. છે, જે મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે અને જેની કિંમત રૂા............/– છે.

(૫) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસ નો વિસ્તાર .... સ.ચો.ફુટ / સ.ચો.મી. છે, જે મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે અને જેની કિંમત રૂા............/– છે.

(૬) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે અને સદર વેચાણ અંગે પ્રયોજક એલોટીને તેમાં મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ ઓપન પાર્કીગની જગ્યા ફાળવણી નં........ જે બેઝમેન્ટમાં આવેલ છે કે જેનો નં.......... છે જે મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે અને જેની કિંમત રૂા............/– છે. સદર બાબતે એલોટીએ પ્રયોજક પાસે ખરીદ કરેલ છે, તે નકકી રાખેલ છે.

(૭) એલોટી પ્રયોજક પાસેથી ખરીદવા સહમત થયા છે અને સદર વેચાણ અંગે પ્રયોજક એલોટીને તેમાં મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ કવર્ડ પાર્કીગની જગ્યા ફાળવણી નં........ જે બેઝમેન્ટમાં આવેલ છે કે જેનો નં.......... છે જે મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે અને જેની કિંમત રૂા........../– છે. સદર બાબતે એલોટીએ પ્રયોજક પાસે ખરીદ કરેલ છે, તે નકકી રાખેલ છે.

1(b) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.**.......... ની કુલ કિંમત **રૂા..................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** છે.

1(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂા.................../– (અંકે રૂપિયા ....પુરા)** (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી.) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
૨				
૩				
			કુલ્લે રૂા.	

ઉપરોકત ચેકની બેંક ધ્વારા વસુલી થયેથી ઉપરોકત રકમ મળ્યા અંગેની પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારે છે તેમજ બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતો–વખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષના નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **રૂા.................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ **"મકાન"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોકત અનુક્રમ નં. ii નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકના ૨ (બે) ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહીં)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" માં ફલોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ "મકાન" ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારેમાંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "મકાન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

1(d) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતો એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(e) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના

ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

1(f) જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર નકકી થયા મુજબના વ્યાજના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

1(g) **ફલેટ નં...........** નો કાર્પેટ એરીયા .... સ.ચો. ફુટ યાને ..... સ.ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયા જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખુડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h) **પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.**

2.1 **"ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલીકા ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.**

2.2 **બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.**

એવી જ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1 **<u>પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે હાલ જોગવાઈઓને આધિન 2.70 ની</u>** <u>F.S.I.</u> **<u>મળવાપાત્ર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની</u>** <u>F.S.I.</u> **<u>ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ</u>** <u>F.S.I.</u> **<u>તરીકે ઉપલ્બધ</u>** <u>F.S.I.</u> **<u>ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા</u>** <u>F.S.I.</u> **<u>નો લાભ મેળવીને 2.699 ની</u>** <u>F.S.I</u> **<u>નો વપરાશ કરી તે મુજબ બીલ્ડીગનું આયોજન કરેલ છે. પહેલા પક્ષનાએ સદરહું પ્રોજેકટમાં ની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 2.699 નો</u>** <u>F.S.I.</u> **<u>જાહેર કરેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ સૂચિત</u>** <u>F.S.I.</u> **<u>નો લાભ મેળવીને પહેલા પક્ષનાએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત</u>**

F.S.I. નો લાભ ફકત પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું બીજા પક્ષનાએ કબુલ રાખેલ છે.

3.2 પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

4 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ 3.2 ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણપસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ મા બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના

છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

5. સદરહુ "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" અને ફલેટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમા લીફટ વિગેરે આપવાના રહેશે.

6. પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા..27-04-2026 ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપરત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ 4.1 માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાનો ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

i. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, પેન્ડેમીક, એપીડેમીક, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

ii. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી

iii. પહેલા પક્ષનાના હાથમા ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

iv. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

vi. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

7.1 કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (**Procedure for taking possession**) પહેલા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

7.2 BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના કનેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 **<u>બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :– (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/ Plot) :-</u>**

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ 7.1 મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા 7.1 માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કરજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલાપક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર ફલેટ / યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 **<u>બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા</u>**

<table>
<tr><th>દસ્તાવેજનો પ્રકાર</th><th>ગામનું નામ</th><th>બ્લોક નંબર</th><th>ટી.પી./એફ.પી.નંબર</th><th>ફલેટ નંબર</th><th>ક્ષેત્રફળ ચો.મી.</th></tr>
<tr><td>કબજા વગરનું સાટાખત</td><td>સીમાડા</td><td>૩૭</td><td>ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩</td><td>એ–
ઈન્ફીનીટી પાર્ક</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)</td><td colspan="3">બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)</td></tr>
<tr><td colspan="3">મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી

ભાગીદાર</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

<u>આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.</u>

(i) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ ફલેટ (એપાર્ટમેન્ટ) ની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપુર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીસમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જેવી કે, પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લીમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકટ્રીકટ કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વિસીસમાં, લીફટમાં, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કીગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટર, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ, ફાયર, ફાઈટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો / ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે કાર્યો કરવાથી પહેલા પક્ષનાએ સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો / ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(ii) વધુમાં બીજા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર ફલેટ તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી

અને જો નીચે જણાવેલ કામો / કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત / સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ–૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(A) સદરહુ ફ્લેટ (એપાર્ટમેન્ટ) અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

(B) બીલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટુ પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડવાના કે ટાઈલ્સ લેવલ અપ–ડાઉન થઈ જવાની તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે, માટે આવુ કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

(C) બીજા પક્ષકારે સદરહુ ફ્લેટ (એપાર્ટમેન્ટ) માં ફાયનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે, જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી / પુટટ્ટી / પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

(D) બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

(E) બીલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની દિવાલના તથા કોમન સુવિધાઓના વોટર પ્રુફીંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય / તોડફોડ બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

(F) ફલેટમાં તેમજ કોમન એમેનીટીઝમાં વપરાતી લાઈટો, લીફ્ટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને ફલેટમાં અને કોમન એમેનીટીઝમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

7.5 <u>બિલ્ડીંગને નુકશાન :–</u>

i. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે

તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

ii. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓના જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાયે કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રચકર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષનાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.6 <u>આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :–</u>

i. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

ii. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા

પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનુ રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઈલેકટ્રીક વર્ક અંગે નિષ્ણાંતો ધ્વારા આપવામાં આવેલ ગણતરી મુજબના લોડની ગણતરી કરી વાયરીંગ સમગ્ર ફલેટ તથા કોમન સુવિધાઓમાં કરવામાં આવેલ છે. તેમાં લોડ વધારો કે વાયરીંગમાં ફેરફાર બીજા પક્ષના ધ્વારા કરી શકાશે નહીં.

iii. B.U.C. મળ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.7 **<u>લીફટ :–</u>**

i. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમા જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

ii. બી.યુ.સી મળ્યા બાદ બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાને રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

7.8 પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ ધ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, ફલેટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગોઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી, તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝેન્ટેશનો અને તેને સંલ્ગન બાબતો ખરીદનારાઓને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ સાથેનો માત્ર નેકેટ ફલેટ જ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયોરય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા – વચકા કે દાવા–દુવીના પ્રકરણો કરવા – કરાવવાના નથી અને જો કરે – કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસહ બીલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે, પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

8. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ / યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા મજકુર પ્રોજેકટમા હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સતાઓની જોગવાઈઓ અનુસારા જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના અમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણા લેવાના નથી. પહેલા પક્ષના ધ્વારા એ.ઓ.પી કે સોસાયટીની રચના થઈ ગયા બાદ બીજા પક્ષના તથા તમામ સભાસદોને કોમન સુવીધાની સોપણી કરેલ. અમો વધુમાં જણાંવીએ છીએ કે, અમારા ધ્વારા કોઈપણ

પ્રકારનું અલોટેડ પાર્કીગ આપવામાં આવશે નહી. આથી પ્રથમ આવનાર પ્રથમ વાહન પાર્ક કરશે અને બધા જ સભ્યોને પાર્કીંગના એક સરખા હકકો રહેશે. અને સદર પાર્કીગ અંગે સોસાયટી કે કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતના સ્વૈચ્છિક કાયદા બનાવવાનો કોઈપણ જાતનો હકક આપવામાં આવતો નથી.

9. બીજા પક્ષનાએ "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

9.1 એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામા આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક પહેલા પક્ષના નકકી કરે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને

આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

10. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજા પક્ષનાએ ઉકત "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

11. ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો–વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

12. પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

13. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :– **(Representations and Warranties of the Promoter)**

i. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

ii. પહેલા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકોક તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા

પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

iii. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત, રહેલા નથી.

iv. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

v. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

vi. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

vii. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

viii. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

ix. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/ એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

x. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

14. **એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,**

i. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાુન છે અને એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ, "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે–કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii. બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને

મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

iii. બીજા પક્ષનાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં કરવા–કરાવવુાન નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

iv. બીજા પક્ષના ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ની સાથે તેમજ બિલ્ડીગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા

કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા સમગ્ર કેમ્પસમાં જે કોમન સુવિધાઓ આપવામાં આવનાર છે તે સોસાયટીના સભ્યોની સુખાકારી માટે અલગથી આપવામાં આવે છે. જેનો મકાનની કિંમતમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. આથી ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી કે સ્થાનિક સત્તાઓના કાયદાઓમાં ફેરફાર થાય કે હાલના કાયદાઓના અમલીકરણ બાબતે સત્તા ધ્વારા ફરજ પાડવામાં આવે તેના સંજોગોમાં ફેરફાર થઈ શકે છે તે સસાયટીના તમામ સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે. સહી.

v. બીજા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેનટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

vi. બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

vii. પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના

તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

ix. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

x. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" અને તેમાં આવેલા એપાટમેન્ટની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાુન રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયોરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની

જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

15. બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામા આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

16. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. બીજા પક્ષના સાથે એપાર્ટમેન્ટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

17. **<u>પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં :–</u>**
<u>(Promoter shall not mortgage or create charge)</u>
પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટ ને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

18. **<u>બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)</u>**

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

19. <u>સમગ્ર કરાર :– (Entire Agreement)</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત "ઈન્ફીનીટી પાર્ક" ની ફલેટ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી

અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

20. **<u>સુધારા કરવાનો અધિકાર :– (Right to Amend)</u>**

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

21. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સપષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારી સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

22. **<u>કરાર રદ કરવા બાબત :– (Severability)</u>**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

23. **આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :– (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટસના/ પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

24. **<u>વધુ બાંહેધરી :– (Further Assurances)</u>**

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

25. **<u>અમલનું સ્થળ :– (Place of Execution)</u>**

આ કરાર, પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેર માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

26. બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

27. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાોન રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>

મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી

ઠે.: ફલેટ નં.બી–૧૩૧, બીલ્ડીગ નં.૨, ગાંજાવાલા એપાર્ટમેન્ટ, એસ.વી. પટેલ રોડ, બોરીવલી (વેસ્ટ) મુંબઈ વતી અને તેના તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

નિરવકુમાર ખીમજીભાઈ કોશીયા

રહે.: એ/૨૯, અક્ષરદીપ સોસાયટી, રાજદીપ સોસાયટીની પાસે,
સીંગણપોર ચાર રસ્તા, સુરત.

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :–</u>

રહે.:

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ ગણાશે.

28. <u>સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)</u>

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમને મોકલવામા આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

29. <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp Duty and Registration)</u>

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

30. <u>વિવાદનું નિરાકરણ :– (Dispute Resolution)</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

31. <u>લાગુ પડતો કાયદો :– (Governing Law)</u>

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ ::–</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, પુણા સબ–ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ : સીમાડા ના રે.સ.નં.૧૮/૧, ૧૮/૨ એકત્રીકરણ કાયદા હેઠળ બ્લોક નં. ૩૭ થી નોંધાયેલી સુમારે હે. ૨–આરે૬૮–૧૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૨૯.૧૦ પૈસા વાળી જમીન, જેને ડ્રાફટ/ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) ના ઓરીજનલ પ્લોટ નં. ૧૦ અને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૭૬૨૪ ચો.મી. ફાળવેલ છે, તે જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૩ વાળી સુમારે ૬૪૫૮.૩૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ **" ઈન્ફીનીટી પાર્ક"** (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "મકાન" અથવા "પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) નામની બિલ્ડીંગો **એ, બી, સી, ડી, ઈ પૈકી બિલ્ડીંગ .... ના .... માળે** આવેલ **ફલેટ નં ....** વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ–૨૦૧૭ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ એરીયા .... સ.ચો. ફુટ યાને .... સ.ચો.મી. થાય છે તથા વોશ એરીયા .... સ.ચો.ફુટ યાને કે .... સ.ચો.મી. મુજબ કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા .... સ.ચો.ફુટ યાને કે .... સ.ચો.મી. થાય છે, જેના બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સ.ચો.ફુટ યાને .... સ.ચો.મી. થાય છે, તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત.

જે આખા બીલ્ડીંગની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

એણી વિગતનો આ વેચાણ અંગેના વેચાણ કરાર અમો પહેલા પક્ષનાઓએ તન–મન અને મગજની સંપૂર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ, ધાક–ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી તથા અકકલ–હોંશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી–સમજી વિચારીને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી લખી આપ્યો છે. જે અમો પહેલા પક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ–વાલી–વારસો,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

એસાઈનીઓ, એટોર્નીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

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

....

મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તેના તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર
નિરવકુમાર ખીમજીભાઈ કોશીયા

....

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નંબર	ટી.પી./એફ.પી.નંબર	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
કબજા વગરનું સાટાખત	સીમાડા	૩૭	ટી.પી.નં.૨૧ (સીમાડા–સરથાણા) એફ.પી.નં.૧૦ (As Per Draft) જેનો નવો ફા.પ્લોટ નં. ૧૩, (As per preliminary) સબ પ્લોટ નં.૩	એ– ઈન્ફીનીટી પાર્ક	

પહેલા પક્ષનાની સહી (વેચનાર)	બીજા પક્ષનાની સહી (ખરીદનાર)
મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર	

પહેલા પક્ષના – વેચનાર	**ફોટો**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

....

મેસર્સ સ્થાપત્ય કન્સ્ટ્રકશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તેના તરફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર નિરવકુમાર ખીમજીભાઈ કોશીયા

બીજા પક્ષના – ખરીદનાર	**ફોટો**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

....