

વેચાણ અંગેનો કરાર

સંવત ૨૦૭૮ ના - ને વારવાર ને તા. માહે
....., સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના:-

મે. સંગીની કોર્પોરેશન - એક ભાગીદારી પેઢી

ઠેકાણું: સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫, એફ.પી.નં. ૧૮૫, ૧૮૩, ૧૭૧/૧ તથા
૧૦૨, કુંભારીયા, સુરત. (PAN : AARFM 8823 G)

તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-

મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી, ઉં.આ.વ.: ૫૩,

ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ, ઠેકાણું : એજનના.

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

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના:-

.....

ઉ.આ.વ.: , ધંધો : વેપાર, જાતના: હિંદુ,

રહેવાસી:

(PAN:

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર
અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આ વેચાણ કરારથી અમો પહેલા પક્ષના, તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

મે. સંગીની કોર્પોરેશન-એક ભાગીદારી પેઢી તા. ૦૧-૦૪-૨૦૧૦ થી ભાગીદારી
દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલ. ત્યારબાદ, વખતોવખત ભાગીદારી પેઢીમાં ફેરફારો વિગેરે થતાં
ભાગીદારી ફેરફારનો દસ્તાવેજ થયેલ છે. જે રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સમાં નોંધણી નં.
જીયુજે/એસઆટી/(૧૭)૩૦૦૦૬ થી તા. ૦૫-૦૫-૨૦૧૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. મે. સંગીની
કોર્પોરેશન - એક ભાગીદારી પેઢીમાં હાલમાં (૧) ઓમપ્રકાશ રૂપચંદ ખુરાના, (૨) દિનેશ ધનરાજ
ગર્ગ, (૩) નાનુભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ, (૪) દેવરાજભાઈ મોહનભાઈ પટેલ, (૫) આદર્શભાઈ
રવજીભાઈ પટેલ, (૬) પ્રિતેશભાઈ દેવરાજભાઈ પટેલ, (૭) જીજ્ઞેશભાઈ પોપટભાઈ પટેલ, (૮)

મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી વિગેરેઓ ભાગીદારો છે. તે સિવાય કોઈ ભાગીદાર નથી કે મે. સંગીની કોર્પોરેશન - એક ભાગીદારીમાં ઉપરોક્ત ભાગીદારો સિવાય અન્ય કોઈનું હિત સમાયેલ નથી.

મજકુર તમામ ભાગીદારો દ્વારા અમો સહી કરનારાને ભાગીદારી પેઢીના કુલમુખત્યાર ભાગીદાર તરીકે નિમણૂક કરવામાં આવેલ તેમજ ભાગીદારી પેઢી વતી ભાગીદારી પેઢીની મિલકત વેચાણ અંગેના દસ્તાવેજો તથા કાયદેસરના લખાણો કરવા તેમજ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં કબુલ, મંજૂર રાખવા માટેની સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનું કુલમુખત્યારનામું મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુ.નં. ૬૭૦૭ થી તા. ૩૦-૦૮-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. અને જે કુલમુખત્યારનામનું આજે પણ અમલમાં છે. તેવો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને અમારી પેઢી તરફ અને વતી તથા તમામ ભાગીદારો વતી વેચાણ અંગેનો કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે કુંભારીયા ના રે.સ.નં. ૨૬, બ્લોક નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી ૬૪૬૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ), ઓ.પી.નં. ૧૮૫, એફ.પી.નં. ૧૮૫ વાળી ૫૪૦૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૯/૧ પૈકી, ૨૯/૧ પૈકી, બ્લોક નં. ૨૭/અ થી નોંધાયેલી ૪૫૫૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ), ઓ.પી.નં. ૧૮૩, એફ.પી.નં. ૧૮૩ વાળી ૨૭૩૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૪૮, ૪૮, ૫૯, બ્લોક નં. ૪૮/અ/૧ થી નોંધાયેલી ૫૮૭૦ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૪૮/બ થી નોંધાયેલી ૨૦૨ ચો.મી. વાળી જમીનોનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી.નં. ૧૭૧/એ થી ૨૭૯૬ ચો.મી. તથા ઓ.પી.નં. ૧૭૧/બી થી ૨૦૨ ચો.મી. જમીન મળી કુલ ૨૯૯૮ ચો.મી. જમીનના બદલામાં એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ તથા એફ.પી.નં. ૧૭૧/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૭૮૫ ચો.મી. તથા ૧૦૧૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. જે પૈકી એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ વાળી ૭૮૫ ચો.મી. જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૦૨/અ તથા ૨૦૩/૧, બ્લોક નં. ૨૧૫ થી નોંધાયેલી ૨૪૨૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) ઓ.પી.નં. ૧૦૨, એફ.પી.નં. ૧૦૨ વાળી ૧૪૫૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનો મળી એફ.પી. મુજબની કુલ ૧૦૩૭૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીનો કે જેને હવે પછી આ કરારમાં એકત્રીત રીતે સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા-ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નં. ૨૫, એફ.પી.નં. ૧૮૫ વાળી જમીન અંગે મે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબશ્રી સમક્ષ બીનખેતી અંગે તેઓના હુકમ ક્રમાંક ૪-ડી.પી./એન.એ./રજી.નં.૬/૨૦૦૭, તા. ૧૭-૦૪-૨૦૦૭ થી બીનખેતી કૃત્ય અંગે પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૦૮૪ થી તા. ૧૭-૦૭-૨૦૦૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૦૭-૦૧-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન અંગે વાણિજ્યના હેતુ માટે રીવાઈઝડ બીનખેતીની પરવાનગી મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/ક-૬૭/રજી.નં.૯૯/૨૦૧૫-૧૬, તા. ૧૨-

૦૪-૨૦૧૬ ના રોજના હુકમથી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૯૫૩ થી તા. ૨૨-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૧૩-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ બ્લોક નં. ૨૭/અ, એફ.પી.નં. ૧૮૩ વાળી જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી અંગે મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતના સમક્ષ અરજી કરતાં મે. સુરતના કલેક્ટરશ્રીએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૫૪૫/૧૫/આઈ.ડી.નં. ૨૩૦૭૩/વશી.૧૧૫૮ થી ૧૧૭૦/૧૬, તા. ૨૨-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજથી બીનખેતી હુકમ ફરમાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૯૪૪ થી તા. ૦૬-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૦૬-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૫૨૬/૨૦૧૬/આઈ.ડી.નં. ૨૬૬૮૩/વશી.૪૩૦૮ થી ૪૩૧૬/૧૬, તા. ૨૩-૦૫-૨૦૧૬ ના રોજથી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૯૮૭ થી તા. ૦૬-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૨૮-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ બ્લોક નં. ૨૧૫, એફ.પી.નં. ૧૦૨ વાળી જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી મહે. સુરતના કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. એ/જમન/તત્કાલ/એસ.આર.નં.૭૪/૨૦૧૬/ આઈ.ડી.નં.૨૬૪૮૨/વશી. ૩૪૫૧ થી ૩૪૬૫/૧૬, તા. ૦૬-૦૫-૨૦૧૬ ના રોજથી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૯૭૧ થી તા. ૧૧-૦૫-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૧૧-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતના દ્વારા રજાચિઠી પત્ર નં. સુડા/વિ.પ.અ/યુ.૪/કેયુએમ/૦૦૮૨/૧૬-૧૭/૮૨૦૨ થી તા. ૧૨-૧૨-૨૦૧૭ નાં રોજ મંજૂર કરાવેલ તેમજ સદરહુ જમીનના બાંધકામ અંગેનાં રીવાઈઝડ પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતના દ્વારા રજાચિઠી પત્ર નં. સુડા/વિ.પ.અ/યુ.૪/કેયુએમ/૦૦૮૧/૧૬-૧૭/૮૨૦૩ થી તા. ૧૨-૧૨-૨૦૧૭ નાં રોજ મંજૂર કરાવેલ. સદરહુ જમીનના બાંધકામ અંગેનાં રીવાઈઝડ પ્લાન સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠી નં. ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં. ૦૦૩ થી તા. ૧૭-૦૫-૨૦૨૩ નાં રોજથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજૂર કરાવવામાં આવેલ છે. પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે હાલ જોગવાઈઓને આધીન ૪.૦ ની F.S.I મળવાપાત્ર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમનના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની F.S.I ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની ચુકવણી કરી એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને ૩.૯૯ ની F.S.I નો વપરાશ કરી ૨(બે) નંગ બેઝમેન્ટ(ભોંયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૮

માળના બિલ્ડીંગ મુજબ સ્ટ્રક્ચર સાથે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ કોઈપણ રીતે ઈફેક્ટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજા પક્ષના આવા રીવાઈઝડ પ્લાનની માહિતી સાથે ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે બીજા પક્ષના સંમત છે. પહેલા પક્ષના સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કોઈ સુધારા-વધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સિવાયના સંજોગોમાં કોઈપણ પ્રકારના મોડીફિકેશન કે બિલ્ડીંગને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની પુર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર” નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ. સદરહુ જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનીટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા પહેલા પક્ષનાના હકક-અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરીયોજનાની જમીન પર ૨(બે) નંગ બેઝમેન્ટ(બોયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૮ માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરીયોજનામાં યાને કે “સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર” નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ બિલ્ડીંગ અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ દુકાન/યુનીટ/હાઉસ અથવા મિલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બુકલેટ, વેબસાઈટ તેમજ અન્ય કોઈ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફક્ત માહિતી માટે જ છે, જે ફક્ત માર્ગદર્શન માટે જ છે. જે કોઈ કરાર નથી અને હાઉસ તથા પ્રોજેક્ટમાં કરેલ ફેરફાર તમો બીજા પક્ષના એવા એલોટીને સંપુર્ણ વાકેફ કરેલ છે. જે તમામ હકીકત સમજી-વિચારીને ત્યારબાદ જ હાઉસ ખરીદેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરવી નહીં.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ(રેરા)માં નોંધવામાં આવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર: PR/GJ/SURAT/CHORASI/SUDA/CAA01899/EX1/201119, તા. ૨૦-૧૧-૨૦૧૯ થી આપેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્સર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કજબેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાનો/હાઉસો/યુનીટો નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક્ટશ્રી સંજય જોષી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને

વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં 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 દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પત્રક(સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીંગનું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને સદરહુ દુકાન/હાઉસ/યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર પ્રોજેક્ટનું 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.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે હાઉસના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીઓ દ્વારા જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણાનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા ‘પ્રોજેક્ટ માં મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી સદરહુ હાઉસો વાળી મિલકતો વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત હાઉસ/યુનીટનો કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા ચો.ફુટ યાને કે ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે દુકાન/હાઉસની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો દુકાન/હાઉસનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં દુકાન/હાઉસની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો

સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ-મંજૂર રાખીને સદરહુ દુકાન/હાઉસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ 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 અને જોગવાઈઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતાં પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી સદરહુ મિલકત રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા ના કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવેલ છે.

નાણાં મળ્યાની વિગત

બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.

ઉપરોક્ત વિગતેની 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.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત દુકાન/હાઉસના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી “સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર” માં આવેલ મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત 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

૧. પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ ૨(બે) નંગ બેઝમેન્ટ(ભોંયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૮ માળ માળ ધરાવતા પ્રોજેક્ટનું 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 નક્કી કરેલ હાઉસને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧(a)(I) પ્રોજેક્ટના મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કુલ્લે કાર્પેટ એરીયા ચો.ફુટ યાને કે ચો.મી. છે. તે દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસની ઉચ્ચકિંમત રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા સંમત થયા છે. તેમછતાં વેચાણ કરાર થયા બાદ અવેજ ચુકવણીની સમય મર્યાદા તેમજ દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસમાં એડીશન, અલ્ટરેશન કે ડીડકશન અનુસાર બંને પક્ષનાની સમજુતીથી કુલ કિંમતમાં ફેરફાર કરી શકાશે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત કે જેને આ સાથે એનેક્સર-સી જોડવામાં આવેલ છે.

૧(b) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે પ્રોજેક્ટના મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત ની કુલ કિંમત રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા છે.

૧(c) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પહેલા પક્ષના દ્વારા વખતોવખત માંગણી કરતી નોટીસ બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે. પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

- (i) કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેવી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.
- (ii) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા થી વધુ નહી તેવી રકમ પ્રોજેક્ટનું પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત અનુ.નં. (ii) નું પેમેન્ટ પુરું થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના

સમયે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તાની માંગણી કરી શકશે.(કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં)

- (iv) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ પ્રોજેક્ટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (v) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ પ્રોજેક્ટ માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરું થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (vi) કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં તેવી રકમ પ્રોજેક્ટ માં ફ્લોરીંગ કામ 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 નહીં તેવી રકમ પ્રોજેક્ટ ની લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
- (viii) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી/દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧(d) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં હાઉસનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી, સેસ, આઈસીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટાંપ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનન તમામ ચાર્જસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જસ 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 ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(e) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે

સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(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 પુરતું વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના દરે બીજા પક્ષનાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૧(g) પ્રોજેક્ટના મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત કે જેનું કુલ્લે કાર્પેટ એરીયાચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તે બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની ઉપર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી 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 એરીયા વાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

૨.૧ પ્રોજેક્ટના પ્લાનો મંજૂર કરાવની વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને હાઉસનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા 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.

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું 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, ચાર્જસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધીન હાલ ફાયનલ પ્લોટ વાળી જમીનમાં સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. આથી, ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપુર્ણ હકક પહેલા પક્ષનાનો છે સહી.

૩.૨ પહેલા પક્ષના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે હાલ જોગવાઈઓને આધીન ૪.૦ ની F.S.I મળવાપાત્ર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમનના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની F.S.I ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ F.S.I તરીકે ઉપલબ્ધ F.S.I ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા F.S.I નો લાભ મેળવીને ૩.૮૮ ની F.S.I નો વપરાશ કરી તે મુજબ બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે. પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન પર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩.૮૮ ની F.S.I જાહેર કરેલ છે.

૩.૨ મજકુર ‘સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર’ નામના પ્રોજેક્ટનું આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ હાઉસ/યુનિટનો સમાવેશ થઈ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફારો થાય અને વેચનારે યાને કે પહેલા પક્ષનાને જી.ડી.સી.આર દ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તેની માલીકી સદરહુ પ્રોજેક્ટની બનનાર સોસાયટીની રહેશે.

૪.૧ પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસનો 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 નિયમ સમયમર્યાદાથી જ્યાં 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 બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો નિયત સમયમર્યાદાથી વધારાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬(છ) ટકાના

દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

- ૪.૨ 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 ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે.(બીજા પક્ષનાએ નિયમ સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષનાના ભાગે આપવા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિને-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજી. એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા 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 ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાની આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સઘાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે. જો આ કરાર રદ કરવાનો થાય તો રદ કરવાનો ખર્ચ જેવાં કે રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૫. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને મિલકતમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.
૬. પહેલા પક્ષનાએ દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસનો કબજો તા. ૩૧-૦૮-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર હાઉસનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ

સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેક્ટ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના હાઉસની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- i. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિઓ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અનિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- ii. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી
- iii. પહેલા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે
- iv. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવાં છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેમના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે
- v. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે
- vi. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

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

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી(Procedure for taking Possession):-

પહેલા પક્ષના સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પ્રોજેક્ટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી હાઉસનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા જેવા કે પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું

કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

- ૭.૨ **BUC** આવી ગયેલ છે તથા દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી હાઉસનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ 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, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજૂ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

- ૭.૩ **બીજા પક્ષના હાઉસ/યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો:-** (Failure of Allottee to take Possession of(Apartment/Flat):-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ હાઉસનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને હાઉસનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ હાઉસના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી તેમજ બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાની ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર હાઉસ/યુનીટ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

- ૭.૪ બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસમાં અથવા પ્રોજેક્ટ 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 શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ, તે અનુસંધાને તમો બીજા પક્ષનાની અન્ય કોઈ માલ-મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપુર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આવી ખામી દુર

કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું 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 દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. પહેલા પક્ષના પ્રયોજકો દ્વારા બીજા પક્ષનાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળવણી બીજા પક્ષનાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીંગને નુકશાન:-

- i જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની 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 આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના હાઉસ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ:-

- i જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીક 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 લેતાં પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસનું તથા બિલ્ડીંગનું, કોમન સુવિધાનું, જનરેટરનું, ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું, લીફ્ટનું, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું, ફાયર એન.ઓ.સી., અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું, અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત 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 ગણવાનું રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઇલેક્ટ્રીક વર્ક અંગે નિષ્ણાતો દ્વારા આપવામાં આવેલ ગણતરી મુજબના લોડની ગણતરી કરી વાયરીંગ સમગ્ર દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકતમાં તથા કોમન સુવિધાઓમાં કરવામાં આવેલ છે. તેમાં લોડ વધારો કે વાયરીંગમાં ફેરફાર બીજા પક્ષના દ્વારા કરી શકાશે નહીં.

iii બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની કે બીજા પક્ષનાની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં. તદઉપરાંત, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય, હોદ્દદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો બીજા પક્ષનાની મિલકત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૭.૭ લીફ્ટ:-

i બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ, લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કંડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં 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 લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

૮. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોમર્શીયલ હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તાધારા વિગેરેની પરવાનગી મેળવીને દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/ગોડાઉન તરીકે ઉપયોગ કરી શકાશે. પ્રોજેક્ટ માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તદઉપરાંત, પાર્કિંગ અંગેના તમામ બીજા પક્ષના પાસેથી અમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારના નાણાં લેવાના નથી. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નક્કી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.
૯. બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સોસાયટીની રચના અથવા એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીના 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, સમજૂતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે કે બદલાવ કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.
- ૯.૧ પ્રોજેક્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને

પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભમાં સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવાં કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમમા ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન 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 જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે પહેલા પક્ષના નકકી કરે તે મુજબનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પ્રોજેક્ટ 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.
૧૧. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એસોસીએશન/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 વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
૧૨. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ એસોસીએશન/સોસાયટીને જ્યારે પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટાંપ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. **પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાહેધરી:- (Representations and Warranties of the Promoter)**

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

- ii** પહેલા પક્ષના પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
- iii** ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.
- iv** ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
- v** પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉક્ત પ્રોજેક્ટ તથા તેની વિંગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષના પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- vi** પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ કે નુકશાની પહોંચે.
- vii** પહેલા પક્ષનાએ આ પરીયોજના અને ઉક્ત હાઉસ/યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- viii** પ્રોજેક્ટ(પરીયોજના) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.
- ix** પહેલા પક્ષના ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત હાઉસનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

- x** પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાંઓ, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.
- xi** ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ 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.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક(Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

- i** બીજા પક્ષનાને દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવો તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે હાઉસની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને હાઉસ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું 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 કરવાનો બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેધરી આપેલ છે.
- ii** બીજા પક્ષના દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકત જેમાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટ 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 હાઉસ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને પ્રોજેક્ટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે પ્રોજેક્ટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે તેમજ પ્રોજેક્ટ માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકાશે નહીં. આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના

લીધે બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

iii બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને હાઉસને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ હાઉસમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડિફેક્ટ લાયબીલીટી અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

iv બીજા પક્ષના દ્વારા દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે હાઉસ/યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેક્ટ ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના હાઉસ/યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર પ્રોજેક્ટ ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટ માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે હાઉસ/યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેક્ટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સમગ્ર કેમ્પસમાં જે કોમન સુવિધાઓ આપવામાં આવનાર છે તે સોસાયટીના સભ્યોની સુખાકારી માટે અલગથી આપવામાં આવે છે. જેનો મિલકતની કિંમતમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. આથી, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી કે સ્થાનિક સત્તાઓના કાયદાઓમાં ફેરફાર થાય કે હાલના કાયદાઓના અમલીકરણ બાબતે સત્તા દ્વારા ફરજ પાડવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં ફેરફાર થઈ શકે છે તે સોસાયટીના તમામ સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

- v** બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ હાઉસના કોઈભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.
- vi** બીજા પક્ષનાએ દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/યુનીટ/મિલકતમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી. તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી.
- vii** પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટ માં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.
- viii** બીજા પક્ષનાને હાઉસ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા 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 ચુકવવાપાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.
- x** મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલા હાઉસની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ

લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

xi પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત પ્રોજેક્ટના અથવા દુકાન/શો-રૂમ/કહાઉસ/યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે પ્રોજેક્ટની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરીયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા હાઉસ/યુનીટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. 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 રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકત અથવા પ્રોજેક્ટ ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી. બીજા પક્ષના સાથે દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/મિલકતને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના 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 માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું 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.

૧૭. **પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)**

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહુ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહુ મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. **બંધનકર્તા અસર:- (Binding Effect)**

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન 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 કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. આ કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું 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 દ્વારા 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 તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની હાઉસ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકીંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ તે 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 દ્વારા 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 દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. **સમગ્ર કરાર:- (Entire Agreement)**

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત પ્રોજેક્ટ ની હાઉસ અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર, વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. **સુધારો કરવાનો અધિકાર:- (Right to Amend)**

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

૨૧. 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 સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ઈન્ટરેસ્ટ સદરહુ મિલકતના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા(એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે હાઉસ/યુનીટ તથા પ્રોજેક્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. **કરાર રદ કરવા બાબત:- (Severability)**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં 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 તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. **આ કરાર જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ:- (Method of Calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/યુનીટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. **વધુ બાહેધરી:- (Further assurances)**

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

૨૫. **અમલનું સ્થળ:- (Place of execution)**

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરારને માટે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજા પક્ષનાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.
૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજુ. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:- (મેઈલ આઈ.ડી.)

મે. સંગીની કોર્પોરેશન - એક ભાગીદારી પેઢી

ઠેકાણું: સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫, એફ.પી.નં. ૧૮૫, ૧૮૩, ૧૭૧/૧ તથા ૧૦૨, કુંભારીયા, સુરત. (PAN : AARFM 8823 G)

તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-

મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી, ઉં.આ.વ.: ૫૩,

ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ, ઠેકાણું : એજનના.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:- (મેઈલ આઈ.ડી.)

.....

ઉ.આ.વ.: , ધંધો : વેપાર, જાતના: હિંદુ,

રહેવાસી:

(PAN:

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાઓ એકબીજાને રજુ. પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ:- (Joint Allottee)

બીજા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવાં સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે

મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:- (Stamp Duty and Registration)**

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

૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ:- (Dispute Resolution)**

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

૩૧. **અલગતા બાબત:-**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ આ કાયદાના અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૩૨. **લાગુ પડતો કાયદો:- (Governing Law)**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમનો હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકારી દ્વારા અમલ કરવામાં આવશે. 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.

પરિશિષ્ટ-૧

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે કુંભારીયા ના રે.સ.નં. ૨૬, બ્લોક નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી ૬૪૬૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ), ઓ.પી.નં. ૧૮૫, એફ.પી.નં. ૧૮૫ વાળી ૫૪૦૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૯/૧ પૈકી, ૨૯/૧ પૈકી, બ્લોક નં. ૨૭/અ થી નોંધાયેલી ૪૫૫૩

ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ), ઓ.પી.નં. ૧૮૩, એફ.પી.નં. ૧૮૩ વાળી ૨૭૩૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૪૮, ૪૯, ૫૯, બ્લોક નં. ૪૮/અ/૧ થી નોંધાયેલી ૫૮૭૦ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૪૮/બ થી નોંધાયેલી ૨૦૨ ચો.મી. વાળી જમીનોનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી.નં. ૧૭૧/એ થી ૨૭૯૬ ચો.મી. તથા ઓ.પી.નં. ૧૭૧/બી થી ૨૦૨ ચો.મી. જમીન મળી કુલ ૨૯૯૮ ચો.મી. જમીનના બદલામાં એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ તથા એફ.પી.નં. ૧૭૧/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૭૮૫ ચો.મી. તથા ૧૦૧૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. જે પૈકી એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ વાળી ૭૮૫ ચો.મી. જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૦૨/અ તથા ૨૦૩/૧, બ્લોક નં. ૨૧૫ થી નોંધાયેલી ૨૪૨૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) ઓ.પી.નં. ૧૦૨, એફ.પી.નં. ૧૦૨ વાળી ૧૪૫૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનો મળી એફ.પી. મુજબની કુલ ૧૦૩૭૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીનો.

પરિશિષ્ટ-૨

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે કુંભારીયા ના રે.સ.નં. ૨૬, બ્લોક નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી ૬૪૬૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ), ઓ.પી.નં. ૧૮૫, એફ.પી.નં. ૧૮૫ વાળી ૫૪૦૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૯/૧ પૈકી, ૨૯/૧ પૈકી, બ્લોક નં. ૨૭/અ થી નોંધાયેલી ૪૫૫૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ), ઓ.પી.નં. ૧૮૩, એફ.પી.નં. ૧૮૩ વાળી ૨૭૩૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૪૮, ૪૯, ૫૯, બ્લોક નં. ૪૮/અ/૧ થી નોંધાયેલી ૫૮૭૦ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૪૮/બ થી નોંધાયેલી ૨૦૨ ચો.મી. વાળી જમીનોનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી.નં. ૧૭૧/એ થી ૨૭૯૬ ચો.મી. તથા ઓ.પી.નં. ૧૭૧/બી થી ૨૦૨ ચો.મી. જમીન મળી કુલ ૨૯૯૮ ચો.મી. જમીનના બદલામાં એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ તથા એફ.પી.નં. ૧૭૧/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૭૮૫ ચો.મી. તથા ૧૦૧૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. જે પૈકી એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ વાળી ૭૮૫ ચો.મી. જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૦૨/અ તથા ૨૦૩/૧, બ્લોક નં. ૨૧૫ થી નોંધાયેલી ૨૪૨૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) ઓ.પી.નં. ૧૦૨, એફ.પી.નં. ૧૦૨ વાળી ૧૪૫૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનો મળી એફ.પી. મુજબની કુલ ૧૦૩૭૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીનો ઉપર બાંધવામાં આવેલ “સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર” નામની કોમર્શીયલ બિલ્ડિંગના મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મી. થાય છે યાને જેનું બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. થાય છે. તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની કુલ દરોબસ્ત.

અત્રે મતુ

તત્રેશાખ

પહેલા પક્ષના યાને વેચનારની સહી:

મે. સંગીની કોર્પોરેશન - એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-

.....

.....
(મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી)

.....

પરિશિષ્ટ-એ

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે કુંભારીયા ના રે.સ.નં. ૨૬, બ્લોક નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી ૬૪૬૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ), ઓ.પી.નં. ૧૮૫, એફ.પી.નં. ૧૮૫ વાળી ૫૪૦૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૯/૧ પૈકી, ૨૯/૧ પૈકી, બ્લોક નં. ૨૭/અ થી નોંધાયેલી ૪૫૫૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ),

ઓ.પી.નં. ૧૮૩, એફ.પી.નં. ૧૮૩ વાળી ૨૭૩૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા રે.સ.નં. ૪૮, ૪૯, ૫૯, બ્લોક નં. ૪૮/અ/૧ થી નોંધાયેલી ૫૮૭૦ ચો.મી. તથા બ્લોક નં. ૪૮/બ થી નોંધાયેલી ૨૦૨ ચો.મી. વાળી જમીનોનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી.નં. ૧૭૧/એ થી ૨૭૯૬ ચો.મી. તથા ઓ.પી.નં. ૧૭૧/બી થી ૨૦૨ ચો.મી. જમીન મળી કુલ ૨૯૯૮ ચો.મી. જમીનના બદલામાં એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ તથા એફ.પી.નં. ૧૭૧/૨ જેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૭૮૫ ચો.મી. તથા ૧૦૧૫ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. જે પૈકી એફ.પી.નં. ૧૭૧/૧ વાળી ૭૮૫ ચો.મી. જમીન તથા રે.સ.નં. ૨૦૨/અ તથા ૨૦૩/૧, બ્લોક નં. ૨૧૫ થી નોંધાયેલી ૨૪૨૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫(કુંભારીયા-સારોલી-સણિયા હેમાદ-દેવધ) ઓ.પી.નં. ૧૦૨, એફ.પી.નં. ૧૦૨ વાળી ૧૪૫૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનો મળી એફ.પી. મુજબની કુલ ૧૦૩૭૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીનો ઉપર બાંધવામાં આવેલ “સંગીની ટ્રેડ સેન્ટર” નામની કોમર્શીયલ બિલ્ડિંગના મંજૂર પ્લાન મુજબ માળ પર આવેલ દુકાન નં., જેને સરળતા ખાતર સ્થળ પર આપવામાં આવેલ માળની દુકાન નં. વાળી મિલકત કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.ફુટ યાને ચો.મી. થાય છે યાને જેનું બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. થાય છે. તે મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની કુલ દરોબસ્ત. જે આખા પ્રયોજનાની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : એફ.પી.નં. ૧૮૪ વાળી મિલકત
 દક્ષિણે : લાગુ ટી.પી. રોડ
 પૂર્વે : લાગુ ટી.પી. રોડ
 પશ્ચિમે : એફ.પી.નં. ૧૮૬ વાળી મિલકત

પરિશિષ્ટ-બી

દુકાન/શો-રૂમ/હાઉસ/યુનીટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ:-

એનેક્ષર-એ

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

બિલ્ડીંગની સુવિધાઓ

ELEGANT EXTERNAL

Elevation with Designer Lighting, Along with Natural Light and Air Ventilation in Each Unit.

PARKING

Parking Space at Ground Level and Two Level Parking Facility in Basement. 14' ft. height.

ELEVATOR/LIFT

24 Standard Quality Automatic Door Passenger Lift and Goods Lift.

GENERATOR

Silent Diesel Generator for Power Backup of Sufficient Capacity for Each Shop and Common Utilities of the Building.

SECURITY

High Definition C.C. T.V Cameras At All Passages And Parking Area, Basement, Foyer & Campus Area.

FIRE SAFETY

Advance Technology Fire Fighting Equipments with Smoke Detectors Fire Alarm, Fire Extinguisher and Sprinkler as per S.M.C Guidelines.

EXHAUST FAN

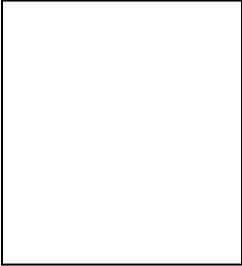
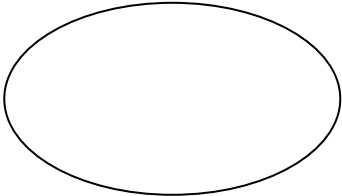
Automatic Operated Exhaust Fan in Basement parking for air circulation.

FLOOR HEIGHT

Slab to Slab Height 16 ft.

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી રૂા
છે.

/- પુરા ની રકમ મળેલ

	<u>ફોટો</u>	<u>ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન</u>
<u>પહેલા પક્ષના યાને વેચનાર ::</u> <u>મે. સંગીની કોર્પોરેશન - એક ભાગીદારી પેઢી</u> <u>તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-</u>		
..... (મનહરભાઈ ભીમજીભાઈ લાખાણી)		

<u>બીજા પક્ષના યાને ખરીદનાર ::</u>	