-: વેચાણ અંગેનો કરાર :-

આજ રોજ સંવત ૨૦૭૪ ના .... સુદ/વદ .... ને વાર:- ....વાર, તારીખ:- ......મી માહે................, સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને શહેર .... મધ્યે...

એક તરફવાળા : **મે. નિલકંઠ ડેવલોપર્સ - એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી**
વેચાણ આપનાર : **[P.A. NO. AAUFR 5113 P]**

ઠેકાણું:- ટી.પી. નંબર ૨૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૯, ડીમાર્ટની સામે, કોઝવે રોડ, સુરતના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

શ્રી ....
જાતના:- ઉ.આ.વ.:- ધંધો:-
ઠેકાણું:-

જેમને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા અગર/અને વેચાણ આપનાર અગર/અને પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દોના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા અમોના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે. તે એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર.

॥ જોગ લી..... ॥

બીજી તરફવાળા : શ્રી ....
વેચાણ લેનાર : જાતના:- હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:- ધંધો:-
ઠેકાણું:-

જેમને હવે પછી આ કરારમાં બીજી તરફવાળા અગર/અને વેચાણ લેનાર અગર/અને એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દોના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે. તે બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	ફા.પ્લો. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	૪૧/૭, ૪૨, ૪૦, ૬૦	૨૬	૪૯	શ્રી નિલકંઠ [illegible]	

➢ **<u>સદરહું મિલકતના ટાઇટલની હકીકત નીચે મુજબ છે.</u>**

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા કતારગામના મોજે ગામ સીંગણપોરના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૧/૧, ૪૨, ૪૭, ૯૯ વાળી જમીનના બાઇ પાની તે પ્રેમચંદભાઇ માધુભાઇની વિધવા સને-૧૯૭૧ ના અરસાથી ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર પાનીબેન તે પ્રેમચંદભાઇ માધુભાઇની વિધવા તારીખ ૦૧/૦૩/૧૯૯૭ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, (૨) ડાહીબેન પ્રેમચંદભાઇ, (૩) અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ, (૪) કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇ પટેલનાઓ ચાલી આવેલ હોય તેઓના નામો મર્હુમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે સદર જમીનોમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મોજે સીંગણપોરના, ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૯૬૦ થી તારીખ ૨૯/૧૨/૧૯૯૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલ, અને એ રીતે સદરહુ જમીનના માલિકો (૧) ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, (૨) ડાહીબેન પ્રેમચંદભાઇ, (૩) અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ, (૪) કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇ પટેલનાઓ બનેલા.

ત્યારબાદ, મજકુર નોંધ નંબર ૯૬૦ તકરારી બનતા મે. સીટી મામલતદાર સાહેબની કચેરીમાં સુનાવણી ચાલતા મે. સીટી મામલતદાર સાહેબના હુકમ નંબર આર.ટી.એસ. તકરારી કેસ નંબર ૨ / ૯૯ થી તારીખ ૧૩/૦૬/૨૦૦૦ ના રોજ નોંધ નંબર ૯૬૦ રદ કરવા તેમજ સ્વ. પાનીબેન પ્રેમચંદભાઇના વારસદારો (૧) ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, (૨) અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ, (૩) કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇ પટેલના સંયુકતપણામાં નામો દાખલ કરવા ત્યારબાદ મજકુર હુકમથી નારાજ થઇ નાયબ કલેક્ટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંતમાં વિવાદ અરજી દાખલ કરતા, મામલતદાર સાહેબના હુકમ નંબર આર.ટી.એસ. તકરારી કેસ નંબર ૨ / ૯૯ માં કરવામાં આવેલ હુકમ અયોગ્ય અને ગેર કાયદેસર ઠરાવેલ અને તે રીતે મજકુર જમીનના માલિકો (૧) ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, (૨) ડાહીબેન પ્રેમચંદભાઇ, (૩) અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ, (૪) કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇ પટેલનાઓ બનેલા, ઠરાવેલ હોય ઉપરોક્તહુકમ અને અરજી આધારે નામો દાખલ કરવાની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મોજે સીંગણપોરના, ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૦૦ થી તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૦૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં	એફ.પી. નં	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	સીંગણપોર	૪૧/૧, ૪૨, ૪૭, ૯૯	૪૬	૪૯	શ્રી [illegible]	

ત્યારબાદ મે. ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક ૫૭૨ / ૨૬૯૬-૨૫૯૭ / બ થી તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૯૭ ગેઝેટના પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગરપાલિકામાં આવેલ વોર્ડ નંબર ૧ થી ૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ થતા ગામનો સમાવેશ નવા સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ હોય, મજકુર જમીન મોજે ગામ સીંગણપોરમાં આવતી હોય, સદર ગામનો સમાવેશ સીટી તાલુકામાં થયેલ હોવાથી સદર જમીનના રેકર્ડમાં સીટી તાલુકો દાખલ કરવાની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મોજે સીંગણપોરના, ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૦૩ થી તારીખ ૦૮/૦૮/૨૦૦૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૪/૧૦/૨૦૦૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. આમ, ત્યારથી સદર જમીનોનો હક્કોઇ રેકર્ડમાં સીટી તાલુકો દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, નોંધ નંબર ૯૬૦ થી તારીખ ૨૯/૧૨/૧૯૯૭ પ્રમાણીત કરવા બાબતની સદરહું જમીનના કબજેદાર સ્વ. પાનીબેન પ્રેમચંદનુ નામ ચાલતુ હતુ. પરંતુ તેઓશ્રી ગુજરી જતા ગામ દફતરે તારીખ ૨૯/૧૨/૧૯૯૭ ના રોજ નોંધ નંબર ૯૬૦ થી મર્હુમના તમામ વારસદારો (૧) ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, (૨) ડાહીબેન પ્રેમચંદભાઇ, (૩) અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ, (૪) કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ ના નામો દાખલ થયેલા જે બાબતે નોંધ નંબર ૯૬૦ સામે વાંધા અરજી રજુ થતા સીટી મામલતદારશ્રી સુરત તકરારી કેસ નંબર ૨/૯૯ થી નોંધ નંબર ૯૬૦ નામંજુર કરતા અને નવેસરથી વારસાઇની નોંધ પાડવા હુકમ કરતા જેનાથી નારાજ થઇને હાલના વાદીએ નાયબ કલેક્ટર સાહેબ ચોર્યાસી પ્રાંત માં વિવાદ અરજી મંજુર કરતાં નીચલી કોર્ટનો હુકમ નંબર આર.ટી.એસ. તકરારી કેસ નંબર ૨ / ૪૯ થી તારીખ ૦૬/૦૩/૨૦૦૦ નો અયોગ્ય અને ગેરકાયદેસર જણાતા રદ કરતા તેમજ ફેરફાર નોંધ નંબર ૯૬૦ થી તારીખ ૨૯/૧૨/૧૯૯૭ ને યોગ્ય અને કાયદેસર કરતા પ્રમાણિત કરવા મહેં. નાયબ કલેક્ટર સાહેબ ચોર્યાસી પ્રાંતના હુકમ નંબર આર.ટી.એસ. અપીલ નંબર ૫૦ / ૨૦૦૦ થી તારીખ ૧૮-૧૨/૧-૨૦૦૦ આવતા નોંધ નંબર ૯૬૦ ને પ્રમાણિત કરવા નોંધ કરી, જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મોજે સીંગણપોરના, ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૦૫ થી તારીખ ૨૫/૦૧/૨૦૦૧ થી નોંધાયેલ છે અને જે નોંધ તારીખ ૨૬/૦૨/૨૦૦૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન માલિકો પૈકી ડાહીબેન પ્રેમચંદભાઇએ મજકુર જમીનોમાં ચાલી

આવેલ પોતાનો હક્ક, હિસ્સો મજકુર (૧) ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, (૨) અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ, (૩) કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇની તરફેણમાં સંપુર્ણપણે બીનઅવેજી જતો કરેલ, જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મોજે સીંગણપોરના, ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૧૪૪ થી તારીખ ૧૪/૧૦/૨૦૦૪ થી સંયુક્તપણા માંથી નામ કમી કરવા બાબતની નોંધ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તારીખ ૦૨/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. આ રીતે સદરહુ મિલકત (૧) ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, (૨) અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ, (૩) કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટ ભોગવટામાં ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ, ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ વિગેરેના નામે ચાલે છે. સદરહુ જમીન અંગે નાયબ કલેકટરશ્રીએ તારીખ ૧૯/૦૧/૨૦૦૧ ના હુકમથી વાદવાળી નોંધ નંબર ૮૯૦ પ્રમાણીત કરવા અને મામલતદારશ્રીનો હુકમ રદ કરવા હુકમ કરેલ તેની સામે અરજદારોએ કલેકટરશ્રી સુરતને અપીલ કરતા કલેકટરશ્રી સુરતે તેઓના તારીખ ૨૮/૧૧/૨૦૦૧ ના વાદગ્રસ્ત હુકમ નંબર આર.ટી.એસ. / અપીલ / રજી. નંબર ૩૦ / ૨૦૦૧ થી અપીલ નામંજુર કરતા તેનાથી નારાજ થઇ અરજદાર ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ તથા કાનજીભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ અગ્રસચિવ(વિવાદ) સમક્ષ તારીખ ૧૮/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજ ફેરતપાસણીની અરજી કરતા અગ્રસચિવ (વિવાદ) એ નંબર મવિવિ / હકપ / સત / ૩૦ / ૨૦૦૨ થી તારીખ ૨૯/૦૩/૨૦૦૬ ના હુકમથી નીચે મુજબ હુકમ કરેલ છે. અરજદારની ફેરતપાસ અરજી બિનશરતી પરત ખેંચવાની માંગણી ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે. સદરહુ કેસ અત્રેના કેસ રજીસ્ટરેથી કમી કરવામાં આવે છે. આ કામે આવેલ હુકમની નકલ આધારે નોંધ કરી, જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મોજે સીંગણપોરના, ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૩૨૫ થી તારીખ ૦૬/૦૩/૨૦૦૭ થી હુકમની નોંધ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ નંબર ૦૨/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મહે. કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નંબર જમીન-૪ / રજી. નં. ૧૯૧ / ૧૨ / ઘણી ૯૫૩ / ૧૩ થી તારીખ ૧૬/૧૨/૨૦૧૩ ના આદેશથી મોજે સીંગણપોર તાલુકો સુરતસીટી જીલ્લો સુરત સર્વે નંબર ૪૧ / ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧-૫૨-૭૭ ચો.મીટર, સર્વે નંબર ૪૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૮-૭૨ ચો.મીટર, સર્વે નંબર ૪૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૯૯-૭૪ ચો.મીટર, સર્વે નંબર ૯૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૪૯-૯૦ ચો.મીટર ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીંગણપોર) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૯ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૯૦ ચો.મીટર પૈકી ૨૦૭૮૬ ચો.મીટર તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ ની ૬૧૮૦

ક્ર. પ્રકરણ	ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નુ નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	સીંગણપોર	૪૧/૨, ૪૨, ૪૪, ૯૯	૨૬	૪૯	શ્રી સિલ્વર સિગ્નેચર, [illegible]	

ચો.મીટર નવી શરતની જમીનમાં બીનખેતીના રહેણાંકના હેતુ ક્ષેત્રફળ ૨૦૭૮૬ ચો.મીટર તથા બિનખેતી વાણિજ્યનાં હેતુ માટે ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ ની ક્ષેત્રફળ ૬૫૮૦ ચો.મીટર જુની શરતમાં હેતુફેર કરવા અરજદારશ્રી ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ વિગેરેના પાવરદાર ગીરીશભાઇ રવજીભાઇ પટેલ, રહે.:- ૨૦૪, જલતરંગ એપાર્ટમેન્ટ, કતારગામ, સુરતનાઓ પરવાનગીના ગણોતધારાની કલમ-૬૩ તથા નિયમ-૩૬ હેઠળ શરતો (૧) થી (૧૩) ને આધીન આપવામાં આવેલ પરવાનગીના હુકમની નકલ આધારે આ નોંધ પાડવામાં આવી, સદરહુ અરજદારે પ્રિમીયમની રકમ તારીખ ૧૫/૧૦/૨૦૧૩ થી રકમ રૂા. ૧૧,૦૬,૫૪,૦૦૦/- ચલણ નંબર ૪ / ૧૩ થી ભરપાઇ કરેલ છે. જેની અરજદાર તરફથી આવેલ અરજી ૭/૧૨ મહે. કલેક્ટર શ્રી, સુરતના હુકમ આધારે નોંધ કરી, જે અંગેના ફેરફારની નોંધ મોજે સીંગણપોરના, ગામ નમુના નબર ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૮૧ થી તારીખ ૧૭/૧૨/૨૦૧૩ થી હુકમની નોંધ પાડવામાં આવી અને જે તારીખ ૧૫/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મહે. કલેક્ટરશ્રી, સુરતનો બીનખેતી હુકમ ક્રમાંક એ / જમબ / આઇડી નં ૨૯૭૯૮ / જમન / તત્કાલ / એસ.આર. નં. ૬૯ / ૧૩ / વશી ૪૩૦ / ૨૦૧૪ થી તારીખ ૧૩/૦૩/૨૦૧૪ ના આદેશથી મોજે સીંગણપોર, તાલુકો સુરત સીટી, જીલ્લો સુરતના સર્વે નંબર ૪૧/૧, ૪૨, ૪૭, ૯૯ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૪૬૨૪.૨૪ ચો.મીટર ટી.પી. નંબર ૨૬ (સીંગણપોર) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ ની ૬૫૮૦.૦૦ ચો.મીટર વાણિજ્યના હેતુ માટે અરજદારશ્રી ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ વિગેરે રહે. સીંગણપોર, તા. સીટી, જી. સુરત ને જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ શરતો (૧) થી (૩૦) તથા શિક્ષાત્મક કલમો (૩૦-અ) અને (૩૦-બ) ને આધીન આપવામાં આવેલ વાણિજ્ય ના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી હુકમ અરજદારની અરજી ૭/૧૨ આધારે આ નોંધ પાડવામાં આવી આ જમીનનો વાર્ષિક બીનખેતી આકાર રહેણાંકના હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મીટર દીઠ રૂા. ૦.૬૦ પૈસા લેખે કુલ ૬૫૮૦.૦૦ ચો.મીટર જમીનનો વાર્ષિક બીનખેતી આકાર રૂા. ૩૯૪૮/- થાય છે જે સને ૨૦૧૩-૧૪ ના વર્ષથી લાગુ પાડવામાં આવે છે. આમ, બીનખેતી પરવાનગી હુકમ નોંધ ગામ દફતરે હક્ક-પત્રક નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૭૮૨ થી તારીખ ૧૫/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, બીનખેતી પરવાનગી હુકમ નોંધ મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતના બીનખેતી હુકમ

ક્ર. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફિસ નં.
વાણિજ્ય	સીંગણપોર	૪૧/૧, ૪૨, ૪૭, ૯૯	૨૬	૫૦	શ્રી [illegible]	

નંબર એ / જમન / લન્કોલ / એસ.આર. ન. ૨૩ / ૧૪ / યુ.આઇ.ડી નં. ૬૬૬૫ / વશી ૫૩૯ / ૧૪ થી તારીખ ૨૫/૦૫/૨૦૧૪ ના આદેશથી મોજે સીંગણપોર, તાલુકો સીટી, જીલ્લો સુરત સર્વે નંબર ૪૭, ક્ષેત્રફળ ૩૬૪૨ ચો.મીટર ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૮ ક્ષેત્રફળ ૨૬૬૦ ચો.મીટર તથા સર્વે નંબર ૪૧/૧, સર્વે નંબર ૪૨, સર્વે નંબર ૩૭ તથા સર્વે નંબર ૯૯ ક્ષેત્રફળ ૭૭૯૦ ચો.મીટર ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીંગણપોર) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૯ ની ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૯૦.૦૦ ચો.મીટર પૈકી ૨૦૭૮૬ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટે અરજદારશ્રી ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ વિગેરે રહે. સીંગણપોર, તા. સીટી, જી. સુરત જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ શરતો (૧) થી (૩૦) તથા શિક્ષાત્મક કલમો (૩૦-અ) અને (૩૦-બ) ને આધીન આપવામાં આવેલ બીનખેતી પરવાનગી હુકમનાં આધારે આ નોંધ પાડવામાં આવી, આ જમીનનો વાર્ષિક બિનખેતી આકાર રહેણાંકના હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મીટર દીઠ રૂા. ૦.૨૫ લેખે કુલ ૨૦૭૮૬.૦૦ ચો.મીટર જમીનનો વાર્ષિક બિનખેતી આકાર રૂા. ૫૧૯૭/- થાય છે. જે સને ૨૦૧૩-૨૦૧૪ ના વર્ષથી લાગુ પાડવામાં આવે છે. આમ, બિનખેતી પરવાનગી હુકમ નોંધ ગામ દફતરે હક્ક-પત્રક નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૫૯૯ થી તારીખ ૨૨/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ ૧૯/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, કતારગામ તાલુકાના મોજે સીંગણપોર ગામના ખેડૂત ખાતેદાર ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ, અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ કાંતીલાલ પ્રેમચંદભાઇ ના ખાતા નંબર ૭૯ થી સાર્જુનમાં જણાવેલ જમીન તેઓના ખાતે ચાલે છે. જે પૈકી અંબારામ પ્રેમચંદભાઇ (ખાતા નંબર ૭૯) નું તારીખ ૨૮/૧૨/૨૦૧૩ (મરણ દાખલા નંબર ૦૦૬૧૦૯૧૪) ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) કાશીબેન અંબારામ પટેલ (મરણ તારીખ ૨૮/૦૩/૧૯૯૪), (૨) જયશ્રીબેન અંબારામ પટેલ, (૩) લીલાબેન અંબારામ પટેલ, (૪) રેખાબેન અંબારામ પટેલ, (૫) ઉમેશભાઇ અંબારામભાઇ પટેલ અનુક્રમ નંબર (૧) મરણ પામેલ હોય, અનુક્રમ નંબર (૨) થી (૫) વારસદારોના નામો મરનારના ખાતામાં દાખલ કરવા તથા અંબારામ પ્રેમચંદભાઇનું નામ કમી કરવા રજુ થયેલ અરજી, મરણનો દાખલો તલાટીશ્રી ખાતેદારનું તારીખ ૨૪/૦૪/૨૦૧૪ નું પેઢીનામુ પંચનામુ તથા સોગંદનામુ ૭/૧૨, ૮-અ ના આધારે વારસાઇની નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હક્ક-પત્રક નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૬૦૪ થી તારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	ફ્લેટ/ઓફીસ નં.
સાદગીત	સીંગણપોર	૪૧/૧, ૪૨, ૩૭, ૯૯	૨૬	૪૯	શ્રી [illegible]	

ત્યારબાદ, બિનખેતીની જમીનનું રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપુમાં આવેલ (૧) સર્વે નંબર ૩૧/૧ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧-૫૨-૭૭ ચો.મીટર (૨) સર્વે નંબર ૪૨ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૮-૭૨ ચો.મીટર (૩) સર્વે નંબર ૪૭ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૯૦-૭૪ ચો.મીટર (૪) સર્વે નંબર ૯૯ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૭૭-૯૦ ચો.મીટર ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ વિગેરેના નામે ચાલે છે. સદરહુ જમીન (૧) સર્વે નંબર ૩૧/૧ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૭૭ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૧૦૯૩૦ ચો.મીટર (૨) સર્વે નંબર ૪૨ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૮૭૨ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૬૨૪૦ ચો.મીટર (૩) સર્વે નંબર ૪૭ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૦૭૪ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૬૩૮૩ ચો.મીટર (૪) સર્વે નંબર ૯૯ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૯૦ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૫૨૩ ચો.મીટર ટી.પી. નંબર ૨૬ (શીંગણપોર) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૯ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૯૯૦ ચો.મીટર પૈકી ૨૮૯૭૧ ચો.મીટર ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ, કાંતિભાઇ પ્રેમચંદભાઇ તથા ઉમેશભાઇ અંબારામભાઇ પટેલ જાતે પોતે તથા (૧) થી (૩) કુ.મુ તરીકે (૧) જયશ્રીબેન તે અંબારામભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલની પુત્રી અને બાબુભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (૨) લીલાબેન તે અંબારામભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલની પુત્રી અને સતીષભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (૩) રેખાબેન તે અંબારામભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલની પુત્રી અને અનિલભાઇ પટેલની ધણીયાણી એ તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ રજી. દસ્તાવેજ નંબર ૧૫૩૨૦ થી રૂ. ૪૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાલીસ લાખ પુરામાં (૧) કેયુર મનુભાઇ બલર, (૨) જયેશભાઇ ગોવિંદભાઇ બલર, (૩) બાબુભાઇ મનજીભાઇ ગાબાણીને વેચાણ કરતા આવેલ અરજી, ર.વે.દ. તથા ઇન્ડેક્ષની નકલ, સોગંદનામું, ૭/૧૨, ૮-અ ની નકલ આધારે ક્ષેત્રફળ ૨૮૯૭૧ ચો.મીટર માંથી વેચાણ આપનારના નામો કમી કરી વેચાણ લેનારાના નામો દાખલ કરવાની નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હક્ક-પત્રક નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૬૦૮ થી તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ ૦૭/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, બિનખેતીની જમીનનું રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) સર્વે નંબર ૩૧/૧ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧-૫૨-૭૭ ચો.મીટર (૨) સર્વે નંબર ૪૨ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૮-૭૨ ચો.મીટર (૩) સર્વે નંબર ૪૭ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૯૦-૭૪ ચો.મીટર (૪) સર્વે નંબર ૯૯ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૭૭-૯૦ ચો.મીટર ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ વિગેરેના નામે ચાલે

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	ફાઇ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	શીંગણપોર	૩૧/૧, ૪૨, ૪૭, ૯૯	૨૬	૪૯	શ્રી [illegible]	

છે. સદરહુ જમીન (૧) સર્વે નંબર ૪૫/૧ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૭૭ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૩૫૧ ચો.મીટર (૨) સર્વે નંબર ૪૨ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૦૨ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૧૯૩૫ ચો.મીટર (૩) સર્વે નંબર ૪૭ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૦૦૪ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૧૯૭૫ ચો.મીટર (૪) સર્વે નંબર ૯૯ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૯૦ ચો.મીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૧૭૦૯ ચો.મીટર ટી.પી. નંબર ૨૬ (સીંગણપોર) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૦ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૧૯૦ ચો.મીટર ગોવિંદભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલ, કાંતિભાઇ પ્રેમચંદભાઇ તથા ઉમેશભાઇ અંબારામભાઇ પટેલ જાતે પોતે તથા (૧) થી (૩) કુ.મુ. તરીકે (૧) જયશ્રીબેન તે અંબારામભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલની પુત્રી અને બાબુભાઇ પટેલની ધર્મપત્ની, (૨) વીલાબેન તે અંબારામભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલની પુત્રી અને સતીષભાઇ પટેલની ધણીયાણી, (૩) રેખાબેન તે અંબારામભાઇ પ્રેમચંદભાઇ પટેલની પુત્રી અને અનિલભાઇ પટેલની ધણીયાણી એ તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ રજી. દસ્તાવેજ નંબર ૧૫૩૨૨ થી રૂા. ૧૧,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર લાખ પુરામાં (૧) કેયુર મનુભાઇ બલર, (૨) જયેશભાઇ ગોવિંદભાઇ બલર, (૩) બાબુભાઇ મનજીભાઇ ગાબાણીને વેચાણ કરતા આપેલ અરજી, રૂ.વે.દ. તથા ઇન્ડેક્ષની નકલ, સોગંદનામું, ૭/૧૨, ૮-અ ની નકલ આધારે ક્ષેત્રફળ ૬૧૮૦ ચો.મીટર માંથી વેચાણ આપનારના નામો કમી કરી વેચાણ લેનારાના નામો દાખલ કરવાની નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે હકક-પત્રક નમુના નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૬૦૯ થી તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ ૦૭/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ કરતા ગામ મોજે સીંગણપોરના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૫/૧, ૪૨, ૪૭ અને ૯૯ ને ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ઓપન નંબર ૩૪/એ, ૩૪/બ, ૩૪/સી અને ૩૪/ડી આપવામાં આવેલ છે તથા ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૯ તથા ૫૦ આપેલ છે. જે પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૯ માટે સુરતના પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં તમોએ સ્પે. દિ. મુ. નંબર ૨૫૮ / ૨૦૦૭ થી તારીખ ૨૫/૦૭/૨૦૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ બંને પક્ષકારો વચ્ચે કોર્ટ બહાર ખાનગી રાહે સમાધાન કરવામાં આવેલ તે મુજબનું હુકમનામું મેળવવા માટે માટે સુરતના પાંચમા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં પક્ષકારો તરફે સમાધાન રજુ થયેલ છે સમાધાન પક્ષકારોને વાંચી સંભળાવતા તેઓ તે કબુલ રાખેલ. સબબ, આ સમાધાન મુજબનું

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
સાટાખત	સીંગણપોર	૪૫/૧, ૪૨, ૪૭, ૯૯	૨૬	૪૯	શ્રી [illegible]	

હુકમનામુ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. જે પરમેનન્ટ લોકઅદાલતમાં તારીખ ૦૧/૦૮/૨૦૦૯ થી હુકમ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન નવી જમીનને બીનખેતી રહેણાંક વિષયક હેતુવાળી જુની શરતની જમીનમાં ફેરફાર માટે, ઉપરોક્ત માલિકોએ કરેલ અરજીના અનુસંધાનમાં, કલેકટર, સુરત દ્વારા મજકુર જમીન અંગેના પ્રિમીયમની રકમ નક્કી કરવામાં આવેલ હતી જે પ્રિમીયમની રકમ ભરપાઇ કરવામાં આવતા કલેકટર સુરતે તેમના હુકમ ક્રમાંક નંબર ગણત-૪ / રજી. નંબર ૫૮૨ / ૧૦ વશી / ૭૫૩ / ૧૩ થી તારીખ ૧૬/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ આપેલ. ત્યારબાદ જમીનમાં વિકાસની પરવાનગી મેળવવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકા કચેરીમાં અરજી કરેલી જેમાં સ્કુટીની ફી તથા વિકાસ ચાર્જ અંગેની રસીદ નંબર ૩૬૧૬૨૩, ૩૬૧૫૩૮, ૩૬૧૫૩૮, ૩૬૧૬૨૫ થી તારીખ ૨૪/૧૨/૨૦૧૩ ની નકલ રજુ કરેલ છે. ત્યારબા, સદરહુ જમીનમાં સબ-ડીવીઝન કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકાના ટાઉન પ્લાનીંગ વિભાગમાંથી ડી.ડી.ઓ. / ડીપી / નંબર ૦૩ થી તારીખ ૦૮/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજથી જરૂરી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીંગણપોર) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૯ પૈકીની ૧૯૯૭૧ ચો.મીટર વાળી બિનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે (૧) કેશુર મનુભાઇ બલર, (૨) જયેશભાઇ ગોવિંદભાઇ બલર, (૩) બાબુભાઇ મનજીભાઇ ગાભાણી ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૬ (સીંગણપોર) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૯ પૈકીની ૧૯૯૭૧ ચો.મીટર પૈકી ૩૬૧૬.૫૫ ચો.મીટર જમીન શ્રી હરિ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી મનુભાઇ ધીરજીભાઇ માશુકિયા, (૨) શ્રી ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયા, (૩) શ્રી રોહિતભાઇ ભીમજીભાઇ બલર, (૪) શ્રી દિનેશભાઇ મનજીભાઇ માણીયા, (૫) શ્રી વિજયભાઇ હરિભાઇ ગોળકીયા, (૬) શ્રી ભુમિનભાઇ ભરતભાઇ વિહાણી, (૭) શ્રી વિજયભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ગઢીયા,એ તેઓની પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ સબ. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર ૯૩૭૪ થી તારીખ ૨૩/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે ફેરફાર અંગેની નોંધ મોજે ગામ સીંગણપોરના ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૬૭૮ થી તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૧૨/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	ફા.પ્લો. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ફ્લેટ/ઓફીસ નં.
સટ્ટાખત	સીંગણપોર	૪૪/૧, ૪૬, [illegible]	૨૬	૪૯	શ્રી નિવાસ [illegible]	

કરવામાં આવેલ, આમ, સદરહુ બીનખેતીની જમીનના શ્રી હરિ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી મનુભાઇ વીરજીભાઇ માંગુકિયા, (૨) શ્રી ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયા, (૩) શ્રી રોહિતભાઇ ભીમજીભાઇ બલર, (૪) શ્રી દિનેશભાઇ મનજીભાઇ માણીયા, (૫) શ્રી વિજયભાઇ ઇશ્વરભાઇ ગોળકીયા, (૬) શ્રી ભુમિનભાઇ ભરતભાઇ વિહાણી, (૭) શ્રી વિજયભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ગઠીયા, સંયુકત માલિક અને મુખત્યાર ચાલી આવેલ છીએ.

ત્યારબાદ, સદરહુ રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ચાલી આવેલ હોય, જે જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટે હેતુફેર કરવા માટે મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતનાને અરજી કરતા તેઓશ્રી તેમના હુકમ નંબર ગણત-૩ / વાણિજ્ય હુકમ / વશી.૩૯૦ / ૨૦૧૬ થી તારીખ ૨૪/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે ફેરફાર અંગેની નોંધ મોજે ગામ સીંગણપોરના ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૯૭૪૯ થી તારીખ ૧૩/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનખેતી અંગે થયેલ સુધારા હુકમ મુજબ લેવાની થતી વાણિજ્ય હેતુ માટેની હેતુફેર અંગેની બિનખેતીની પરમીશન મેળવવા માટે મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતનાને અરજી કરતા તેઓશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર (જે) આન / તમસ / ક-૬૭ / રજી નં. ૩૩ / ૨૦૧૭-૧૮ થી તારીખ ૨૫/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ થી રીવાઇઝ બીનખેતી હુકમ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ સીંગણપોરના ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૦૬૩ થી તારીખ ૨૮/૧૯/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૧૩/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ બીનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકેથી હરિ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી મનુભાઇ વીરજીભાઇ માંગુકિયા, (૨) શ્રી ભરતભાઇ કાનજીભાઇ કાકડીયા, (૩) શ્રી રોહિતભાઇ ભીમજીભાઇ બલર, (૪) શ્રી દિનેશભાઇ મનજીભાઇ માણીયા, (૫) શ્રી વિજયભાઇ ઇશ્વરભાઇ ગોળકીયા, (૬) શ્રી ભુમિનભાઇ ભરતભાઇ વિહાણી, (૭) શ્રી વિજયભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ગઠીયા, ચાલી આવેલા, તેઓની પાસેથી પરિશિષ્ટ-૧ વાળી સદરહુ જમીન અમો એક તરફવાળાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૨૪૫૦૪થી તારીખ ૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે ફેરફાર અંગેની નોંધ મોજે ગામ

ક. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	ફા.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	સીંગણપોર	[illegible]	[illegible]	[illegible]	શ્રી [illegible]	

સીંગણપોરના ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૭૬૭ થી તારીખ ૧૮/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૧૩/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, સદરહું બીનખેતીની જમીનના અમો એક તરફવાળા સંયુકત માલિક અને મુખત્યાર થાકી આવેલ છે. જે હક્ક અને અધિકારની રૂએ સદરહું નીચે શીડયુલમા જણાવેલ બીનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણથી આપવા નક્કી કરવામા આવેલ છે સહી.

સદરહુ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતી અંગે થયેલ સુધારા હુકમ મુજબ લેવાની થતી વાણિજય હેતુ માટેની હેતુફેર અંગેની બિનખેતીની પરમીશન મેળવવા માટે મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતનાને અરજી કરતા તેઓશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર (જે) બખ / તપસ / ક-૬૭ / રજી નં. ૩૩ / ૨૦૧૭-૧૮ થી તારીખ ૨૫/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ થી રીવાઇઝ્ડ બીનખેતી હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મોજે ગામ સીંગણપોરના ગામ નમુના નંબર ૬ (હક્ક-પત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૭૬૩ થી તારીખ ૨૮/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તારીખ ૧૩/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકા સમક્ષ બાંધકામ અંગેના પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા રજા ચીઠ્ઠી નંબર ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. / નંબર ૪૯૧ થી તારીખ ૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

આમ અમો એક તરફવાળા સદરહુ જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. એક તરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો વખતના **GDCR** ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઇઝ્ડ કરાવશે. હાલ જોગવાઇઓને આધિન મળવાપાત્ર ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ૪ (ચાર) માળના બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે, આથી ભવિષ્યમા બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ કોઇપણ રીતે ઇફેકટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજી તરફવાળા આવા રીવાઇઝ્ડ પ્લાનની માહિતી સાથે ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે બીજી તરફવાળા સંમત છે. એક તરફવાળાના સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કોઇ સુધારા વધારા અથવા કોઇ કાયદાકીય જોગવાઇઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	સીંગણપોર	૪૪/૧, ૪૨, ૪૪, [illegible]	૨૯	૭૭	શ્રી નિલકંઠ બિઝનેસ હબ	

ઉપસ્થિત થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની પૂર્વ સંમતિ લેવાની રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **<u>॥ શ્રી નિલકંઠ બિઝનેશ હબ ॥</u>** નામની ઇમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબંધ એક તરફવાળાના હક્ક અને અધિકાર ચાલી આવેલા છે.

આમ, એક તરફવાળાના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર **૧ (એક) નંગ બેઝમેન્ટ (ભોંયરા) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના પર ૧ થી ૪ માળના** બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં રીવાઇઝ પ્લાનની આધિન ૧ થી ૪ માળ ઉપર વધારે બાંધકામનું આયોજન થનાર છે.

બીજી તરફવાળા એવા એલોટીએ, એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **<u>॥ શ્રી નિલકંઠ બિઝનેશ હબ ॥</u>** નામની ઇમારતમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "બીલ્ડીંગ" અથવા "પ્રોજેક્ટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) .... **માળે .... નંબર ધરાવતી દુકાન/ઓફીસ** (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ **"દુકાન/ઓફીસ/યુનીટ"** અથવા **"સદરહુ મિલકત"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી મંડળ પાસે .... નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનુ બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ દુકાનો/ઓફીસ નુ વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજી તરફવાળાની માંગણીથી, એક તરફવાળાએ સદર પરિયોજનની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજી અને એક તરફવાળાના **આર્કિટેક્ટ શ્રી રમણ પટેલ તથા સુરેશ પટેલ** ડીઝાઇન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને

દ. પ્રકાર	મોજે નામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	ફા.પ્લો. નં.	બિલ્ડીંગ નુ નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	૬૬	૩૦	શ્રી નિલકંઠ બિઝનેશ હબ	

વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજી તરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને બીજી તરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પર એક તરફવાળાનો હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક-પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી છે, અને સમજી, વિચારીને આ દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે.

બીજી તરફવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બીલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા ઉક્ત મકાન 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 જણાશે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સુરત મહાનગરપાલિકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારી કચેરીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન એક તરફવાળાએ સદર પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉક્ત મકાન અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આપવામાં આવશે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

બીજી તરફવાળાએ ઉક્ત પરિયોજનમાં બંધાય રહેલા **"મકાન"** માં આવેલ .... **માળ** પર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... ની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના અનુસંધાને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરારથી **દુકાન/ઓફીસ** .... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ (દુકાન/ઓફીસ) ની કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મીટર છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તેને સમજી, કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ, કરવા / કરાવવાના નથી અને કરે / કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એક તરફવાળાને મળી ગયેલ છે અને તે એક તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજી તરફવાળાએ, એક તરફવાળાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ એક તરફવાળાએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે બીજી તરફવાળાની સાથે કરાર કરવા જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે થયેલ સમજુતિ

દ. પ્રકાર	મોજે નામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	૩૪/૧, ૪૨, ૪૭, ૯૯	૧૬	૩૬	શ્રી [illegible]	

મુજબ એક તરફવાળાના "મકાન" માં આવેલ .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર .... બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે.

તેથી બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે:-

-: શરતો :-

1 એક તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **૧ (એક) લેવલ બેઝમેન્ટ (ભોંયરા), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર ૧ થી ૪ માળ** ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એક તરફવાળાઓ કોઇ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટ ને અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, બીજી તરફવાળાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

1(A) **"મકાન"** ના .... **બિલ્ડીંગના** .... **માળ** ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ **(દુકાન / ઓફિસ / યુનિટ) નંબર** .... કે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયા** .... **ચો.મીટર** છે, તે મકાન / દુકાન / ઓફીસ ની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.** .... છે અને તે બીજી તરફવાળાના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એક તરફવાળા તે વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. અને ઉપરોકત કિંમતમાં **"મકાન"** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **॥ શ્રી નિલકંઠ બિઝનેશ હબ ॥** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એક તરફવાળાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

1(B) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **"મકાન"** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ **(દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ) નંબર** .... ની **કુલ કિંમત રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા** ....**પુરા** છે.

1(C) આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા **રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા**

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	ફા.પ્લો. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
સાટાખત	સીંગણપોર	૭૧/૧, ૭૨, ૪૦, ૯૯	૨૯	૩૯	શ્રી નિલકંઠ બિઝનેશ હબ	

.... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વખતો-વખત માગણી કરતી નોટીસ બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવ્યેથી સાત દિવસોમાં ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજી તરફવાળાના સહમત થાય છે. પરંતુ એક તરફવાળાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

(i) રૂ. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહીં) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરાર ના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

(ii) કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહીં તેવી રકમ **"મકાન"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(iii) ઉપરોક્ત અનુક્રમે નંબર ii નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે સમયે ચાલે કે, દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના સમયે બાકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫% ની રકમના હપ્તા ની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહીં.)

(iv) કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં તેવી રકમ **"મકાન"** ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(v) કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહીં તેવી રકમ **"મકાન"** માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vi) કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહીં તેવી રકમ **"મકાન"** માં ફ્લોરીંગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(vii) કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહીં તેવી રકમ **"મકાન"** ની લીફ્ટનું કાયમ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ, તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, બીજી વધારાની અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેલા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

(viii) બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાએ **"મકાન"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

દ.પ્રકાર	મોજે નામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નુ નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

1(ઘ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી. સેસ, આઇટીના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડૉકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇનાન્સ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઇલેક્ટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના 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 બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અગાઉથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

1(ઇ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાઓ બીજી તરફવાળા કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

1(ઈ) જો બીજી તરફવાળાના નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળા પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ, ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૬ (છ) ટકાના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એક તરફવાળાના ક્યારેક પાછી માંગી શકશે નહીં. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહીં.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	શ્રી [illegible]	

1(d) **"મકાન"** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... નો **કાર્પેટ એરીયા** .... **ચો.મીટર** છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એક તરફવાળાઓ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ)% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(ઓ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

1(h) એક તરફવાળાઓ બીજી તરફવાળાના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કોઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાઓ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

2.1 **"મકાન"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાને દુકાન/ઓફીસ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એક તરફવાળાના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સમત છે.

2.2 બંને તરફવાળાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. તદ્દનુસાર, મર્યાદામાં પરિયોજના

ઈ પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગનું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	શ્રી [illegible]	

પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાઓ મેળવી લેવાનુ છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવી જ રીતે બીજી તરફવાળાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3.1 સદરહુ જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હક્ક એક તરફવાળાનો છે સહી.

3.2 મજકુર **<u>॥ શ્રી નિલકંઠ બિઝનેશ હબ ॥</u>** નામના મકાનનું આજદિને જેટલી ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ/યુનિટનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનારે યાને કે એક તરફવાળાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઇ રીતે કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય રીતે વધારાની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ **(FLOORS)** તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપૂર્ણ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) એક તરફવાળાના પ્રોજેક્ટના કોઇપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની **<u>॥ શ્રી નિલકંઠ બિઝનેશ હબ ॥</u>** નામના મકાનની પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) સંપૂર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે આવી વધારાની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનુ છે જેની સંપૂર્ણમાલિકી અમો એક તરફવાળાની રહેશે તે સાથે સંમત થઇને તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઇ

વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

4.1 એક તરફવાળા ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજી તરફવાળાના કે જેઓ આ પરિયોજનમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા આને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક .... ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળાના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક .... ટકાના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે, ઉપરોક્ત શરત માટે બંને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે.

4.2 આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ **4.1** ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હકકને બાધક બન્યા વિના તેને બીજી તરફવાળાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં બસ વાર કસુર કરે તો, એક તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજી તરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નું નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
સાટાખત	[illegible]	૪૫/૫, ૪૨, ૪૭, ૪૯	[illegible]	[illegible]	શ્રી [illegible]	

સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ગ્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ગ્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજી તરફવાળાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સહાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

5 સદરહુ બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં એક તરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી જોડેલ છે.

6 એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ .... ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એક તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજી તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા 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 એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર રહેશે.

I. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ, વિગેરે.

દ. પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નંબર	ટી.પી. નં.	એફ.પી. નં.	બિલ્ડીંગ નુ નામ	દુકાન/ઓફીસ નં.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	૨૬	૪૦	શ્રી બિલ્ડર્સ ...	

II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી,

III. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કોઇપણ કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે,

IV. ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં જણની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ શાહિત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે,

V. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે,

VI. બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એક તરફવાળાના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

7.1 <u>**કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-**</u> એક તરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "મકાન" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની

બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજી તરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

7.2 **BUC** આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજી તરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરી આપવાનો રહેશે.

7.3 <u>**બીજી તરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો**</u> :- એક તરફવાળાથી ખંડ **7.1** મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર બીજી તરફવાળા પેરા નંબર **7.1** માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે સહી. તેમજ બીજી તરફવાળાને નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા આ વેચાણ કરાર રદ કરી મજકુર દુકાન/ઓફીસ/યુનિટઅન્ય કોઇ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે, ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

7.4 <u>**વપરાશ બાબત**</u> :- બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા

દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા "મકાન" માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી બીજી તરફવાળા, એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તે અનુસંધાને બીજી તરફવાળાની અન્ય કોઇ માલ-મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ ને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજી તરફવાળાને કે તેના થકી કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. એક તરફવાળા યાને પ્રયોજકો દ્વારા બીજી તરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ ની જાળવણી બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

7.5 બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

I. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, હાઇવટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ

પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કરાવવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજી તરફવાળાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

7.6 <u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ</u> :-

I. જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં, અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

II. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ દુકાન/ઓફીસ/યુનિટ નું તથા બિલ્ડીંગનું તમામ કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સર્વીસ વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.