.....(( )).....

# કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણ કરાર

વિક્રમ સવંત ના ને વાર વાર તારીખ માહે
સને ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી દિને ......

**આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર લખી આપનાર યાને એક તરફવાળા :-**

મેસર્સ હેરોડ્સ એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી [HARROD'S ENTERPRISE LLP]
એક ભાગીદારી પેઢી, જેનું ઠેકાણું : દુકાન નં. ૧ થી ૪, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, રાજતિલક એપાર્ટમેન્ટ, સીટીલાઈટ રોડ, સુરતનાં વતી અને
તરફે તેનાં અધિકૃત/વહીવટકર્તા ભાગીદારો....... **[PAN : AAIFH5132L]**
(૧) કુમારેશ કિશોરકુમાર અગરબત્તીવાલા
ઉ.આ.વ.: ૩૩,ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, જાતનાં : હિંદુ,
રહેવાસી : બંગલા નં.૩૩, આંચલ પ્લોટસ, એચ-૩ હોસ્પિટલની સામે, સીટીલાઇટ, સુરતનાં.
(૨) રમેશ રંગલાલ કોઠારી
ઉ.આ.વ.: ૪૯,ધંધો : વેપાર, જાતનાં : હિંદુ,
રહેવાસી : ૮૦૨/૯૦૨, ધરમ પેલેસ, પાર્લેપોઈન્ટ, સુરતનાં.
(૩) પ્રવિણચંદ્ર પુનમચંદ રૂપાવાલા
ઉ.આ.વ.: ૫૭, ધંધો : વેપાર, જાતનાં હિંદુ,
રહેવાસી : ૮૨-૮૩, પુનમ હાઉસ, ઉધના-મગદલ્લા રોડ, સુરતનાં.
(૪) અમર અરવિંદકુમાર રાવલ
ઉ.આ.વ.: ૪૫, ધંધો : વેપાર, જાતનાં હિંદુ,
રહેવાસી : છપ્પનીયો મહોલ્લો, અડાજણ, સુરતનાં.

( જેમણે હવે પછી આ સાટાખત યાને વેચાણ કરારમાં એક તરફવાળા યાને લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર તરીકે સંબોધવામા આવેલ છે.જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં જયા વિરોધાભાશ ન હોય ત્યાં એક તરફવાળાનાં વંશ, વાલી,વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, ટ્રાન્સફરીઝ તથા અસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લી.....

**આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર યાને બીજી તરફવાળા :-**
**(PAN : )**
ઉ.આ.વ.: , ધંધો : વેપાર
રહેવાસી :
મો.નં. :

( જેમણે હવે પછી આ સાટાખત યાને વેચાણ કરારમાં બીજી તરફવાળા યાને લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં જયા વિરોધાભાશ ન હોય ત્યાં બીજી તરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, ટ્રાન્સફરીઝ તથા અસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

આથી અમો એક તરફવાળાનાં તમો બીજાતરફવાળાઓને હમારી માલિકીની નીચેનાં પરિશિષ્ટમાં સવિસ્તાર વર્ણનવાળી મિલકત આથી આ સાટાખત યાને વેચાણ કરારથી લખી આપી જણાવીએ છીએ કે:-

જીલ્લો સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યારબાદ તાલુકા સુરતસીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ સમ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી. બિનખેતીની વાણિજ્ય હેતુ વાળી જમીન માટે આયોજીત હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકત.(જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર મિલકત યા સદરહુ મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે મિલકત)જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલું છે તે મિલકત હમો પહેલાપક્ષના તમો બીજાપક્ષનાઓને રૂા......................./- અંકે રૂપિયા ............................... પુરાનાં કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપીએ છીએ સહી.

મજકુર પરિશિષ્ટિવાળી મિલકતનાં ટાઇટલની વિગત એ રીતની છે કે,....

જીલ્લે સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યારબાદ તાલુકા સુરત સીટી માં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ સમ ચો.મી. છે તે જુની શરતની ખેતીની જમીન મુળ સને-૧૯૫૪ અગાઉથી ગાંડાભાઈ ઉર્ફે જેરામભાઈની માલિકીની ચાલી આવેલી. તેઓ તા. ૨૨-૦૨-૧૯૫૨ નાં રોજ ગુજરી જવાથી સદર જમીન વારસાઈ હકકે તેમના દિકરા ડાહયાભાઈ ગાંડાભાઈ તથા પૌત્ર મુળજીભાઈ વાલાભાઈનાં નામો રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૭૩, તા. ૨૫-૦૪-૧૯૫૪ ના રોજ દાખલ થયેલા અને સદર નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે. ત્યારબાદ, ડાહયાભાઈ ગાંડાભાઈ તા. ૧૪-૧૧-૧૯૭૫ નાં રોજ ગુજરી જવાથી તેમના સીધી લીટીનાં વારસદારોમાં (૧) પાનીબેન તે ડાહયાભાઈ ગાંડાભાઈની વિધવા, (૨) ધીરજલાલ ડાહયાભાઈ, (૩) દિનેશભાઈ ડાહયાભાઈ તથા (૪) બિપીનભાઈ ડાહયાભાઈ હોય તેમના નામો વારસાઈ હકકે સદર જમીનમાંનાં ડાહયાભાઈ ગાંડાભાઈનાં હિસ્સામાં દાખલ કરવામાં આવેલ અને જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૪૧૫ થી તા. ૨૪-૦૧-૧૯૭૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદર જમીન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાં હાઉસીંગ રીઝર્વેશનમાં આવતા તેની નોંધ રેવન્યુ દફતરના ગામ નમુના નંબર : ૬ નોંધ નંબર : ૬૦૬, તા. ૦૪-૦૮-૧૯૮૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ સદર રીઝર્વેશન ગર્વમેન્ટ ઓફ ગુજરાત, અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એન્ડ અર્બન હાઉસીંગ ડીપાર્ટમેન્ટનાં તા. ૦૨-૦૯-૨૦૦૪ નાં નોટીફીકેશનથી રદ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ, પાનીબેન તે ડાહયાભાઈ ગાંડાભાઈની વિધવા તા. ૨૧-૦૬-૧૯૯૦ નાં રોજ ગુજરી જવાથી તેમના કાયદેસરનાં સીધીલીટીનાં વારસદારોમાં (૧) ધીરુભાઈ ડાહયાભાઈ, (૨) દિનેશભાઈ ડાહયાભાઈ, (૩) બિપીનભાઈ ડાહયાભાઈ, (૪) હંસાબેન ડાહયાભાઈ તે વસંતભાઈની પત્ની(મરણ તા. ૨૨-૦૮-૨૦૦૫), (૫) મનોજભાઈ વસંતભાઈ, (૬) રાજેશભાઈ વસંતભાઈ, (૭) ભરતભાઈ વસંતભાઈ, (૮) પરેશભાઈ વસંતભાઈ અને (૯) ઝંખનાબેન વસંતભાઈ હોય સદર જમીનમાનાં પાનીબેનનાં હીસ્સાનાં વારસાઈ હકકે માલિક થયેલા અને જે વારસાઈની નોંધ રેવન્યુ દફતરમાં ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૬૫૯, તા. ૨૭-૧૧-૨૦૦૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા. ૧૫-૦૨-૨૦૧૦ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( ))..... 

સદરહ જમીન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાં હાઉસીંગ રીઝર્વેશનમાંથી મુકત કરવામાં આવેલ અને સદરહ જમીન રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં ચાલી આવેલ છે તેનું ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી તા. ૦૨-૦૧-૨૦૧૨ નાં રોજ આપવામાં આવેલું. તેમજ તા. ૦૨-૦૧-૨૦૧૩ નાં રોજ પણ આપેલું.

ત્યારબાદ, મોજે રૂંઢનાં બ્લોક/સર્વે નં.૨૫ વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮ (રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં.૩૫ અને ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર સહ જમીન માલિક મુળજીભાઇ વાલાભાઇએ તેમના હિસ્સાની તેમની હયાતિમાં તેમના વારસદારો (૧) વિનુબેન તે મુળજીભાઇ વાલાભાઇની દિકરી, (૨) દિનેશચંદ્ર મુળજીભાઇ, (૩) પ્રદિપભાઇ મુળજીભાઇ, (૪) ટીનુબેન તે મુળજીની દિકરી તથા મોહનભાઇની ધણીયાણી, (૫) ભારતીબેન તે મુળજીભાઇ ની દિકરી અને જયંતિભાઇની ધણીયાણી, (૬) ઉષાબેન તે મુળજીભાઇની દિકરી અને બળવંતભાઇની ધણીયાણીનાં નામો સામાયીકપણામાં દાખલ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરમાં ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૮૩૯, તા. ૦૯-૦૭-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા. ૨૮-૦૩-૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન તેના માલિકો મુળજીભાઇ વાલાભાઇ વિગેરે પાસેથી (૧) એચ.એમ.એ. પોલીફેબ પ્રા.લી. (૨) શાંતાય રીયલ્ટી (ઇન્ડિયા) લી. તથા (૩) એ.કે.એમ. પોલીફેબ પ્રા.લી. એ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ પરંતુ ખરીદનારા બીનખેડૂત હોવાથી ગણોત ધારાની કલમ-૬૩, નિયમ-૩૬ અન્વયે વેચાણની પરવાનગી મેળવવા માટે મજકુર જમીનમાલિકોએ મહે.નાયબ કલેકટરશ્રી,ચોર્યાસી પ્રાંત,સુરતને અરજી કરેલી અને જેના અનુસંધાને મહે.નાયબ કલેકટરશ્રી,ચોર્યાસી પ્રાંત,સુરતનાંએ તેમના હુકમ નંબર : એમએસસી/ગ.ધા.ક.૬૩/વશી-૨૦૯૫/ ૨૦૧૨/એસ.આર.નં.૧૫/ ૨૦૧૨ થી તા.૨૭-૦૭-૨૦૧૨નાં રોજથી પરવાનગી આપેલી અને મજકુર હુકમમાં સર્વે નંબર તથા બ્લોક નંબર લખવામાં ભુલ થયેથી હોવાથી મહે.નાયબ કલેકટરશ્રી,ચોર્યાસી પ્રાંત,સુરતનાંએ તેમનાં હુકમ નંબર : એમએસસી/ ગ.ધા.ક.૬૩/ વશી-૨૦૯૫/૨૦૧૨/એસ.આર.નં.૧૫/૨૦૧૨ થી ૧૧-૧૦-૨૦૧૨નાં રોજ સુધારા હુકમ કરેલો અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરમાં ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૮૫૪ થી તા.૧૧-૧૦-૨૦૧૨ રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત પરવાનગીને આધીન જીલ્લો સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યારબાદ તાલુકા સુરતસીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી. છે તે ખુલ્લી જમીન પૈકી ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ સુમારે ૬૮૫૮.૦૦ ચો.મી.(ફા.પ્લોટ નં.૪૪૫૯ ચો.મી. ) ખુલ્લી જમીન એચ.એમ.એમ. પોલીફેબ પ્રા.લી., એક લીમીટેડ કંપની વતી તેનાં અધિકૃત ડાયરેકટર મુરલી ફતનદાસ સાવલાનીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતનાં સબ-રજી.સાહેબની કચેરી,સુરત સીટી-૮(રાંદેર)માં તા.૦૧-૧૨-૨૦૧૨નાં રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૭૯ થી રજૂ થયેલ અને તા.૨૯-૦૧-૨૦૧૩નાં રોજ અનુક્રમ નંબર : ૯૫ થી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરમાં ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૮૬૮, તા. ૦૮-૦૭-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા. ૦૭-૦૬-૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((    )).....

ઉપરોક્ત તમામ હકીકતો કબુલ કરતા અલગ અલગ કબુલાતનો લેખો ધીરજલાલ ડાહ્યાભાઇ તથા દિનેશભાઇ ડાહ્યાભાઇએ કરેલા અને જે અંગેનાં કબુલાતનાં લેખો મહે.સુરતનાં સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી, સુરત સીટી-૮ (રાંદેર)ની કચેરીમાં તા.૨૯-૦૧-૨૦૧૩નાં રોજ અનુક્રમ નંબર : ૮૬ થી ૯૧ થી નોંધાયેલા છે.

આમ, ઉપરોકત વિગતે, જીલ્લો સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યારબાદ તાલુકા સુરતસીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી. છે તે ખુલ્લી જમીન પૈકી ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ સુમારે ૬૮૫૮.૦૦ ચો.મી.(ફા.પ્લોટ નં.૪૪૫૯ ચો.મી. ) ખુલ્લી જમીનના માલિક મુખત્યાર તથા કબજા વહીવટદાર એચ.એમ.એમ. પોલીફેબ પ્રા.લી., એક લીમીટેડ કંપની વતી તેનાં અધિકૃત ડાયરેકટર મુરલી ફતનદાસ સાવલાની ચાલી આવેલ.

જીલ્લો સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યારબાદ તાલુકા સુરતસીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી. વાળી જમીન માટે સુરત મહાનગરપાલિકા, ટાઉન પ્લાનીંગ ખાતા તરફથી તા.૨૫-૦૬-૨૦૧૩નાં રોજ સીટીડીઓ/ આઉટ/૧૧૨૪/૨૦૧૩-૨૦૧૪ થી સૈધ્ધાંતિક ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન બાબતે ગણોતધારાની કલમ-૬૩, નિયમ-૩૬ અવન્યે વેચાણની પરવાનગી મહે.નાયબ કલેકટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત,સુરતે તેમના તેમના હુકમ નંબર : એમએસસી/ગ.ધા.ક.૬૩/ વશી-૨૦૯૫/૨૦૧૨/એસ.આર.નં.૧૫/૨૦૧૨ થી તા.૨૭-૦૭-૨૦૧૨નાં રોજથી પરવાનગી આપેલી અને મજકુર હુકમમાં સર્વે નંબર તથા બ્લોક નંબર લખવામાં ભુલ થયેથી હોવાથી મહે.નાયબ કલેકટરશ્રી,ચોર્યાસી પ્રાંત,સુરતનાંએ તેમનાં હુકમ નંબર : એમએસસી/ગ.ધા.ક.૬૩/વશી-૨૦૯૫/૨૦૧૨/ એસ.આર.નં.૧૫/ ૨૦૧૨ થી ૧૧-૧૦-૨૦૧૨નાં રોજ સુધારા હુકમ કરેલો અને તે પરવાનગી વધુ સમય માટે વધારી આપતો હુકમ મે.નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત,સુરતનાંએ તેમના હુકમ નંબર : એમએસસી/ગ.ધા.ક.૬૩/મુદત વધારો/વશી-૨૪૨૬/૨૦૧૪ થી તા.૦૭-૦૫-૨૦૧૪નાં રોજ કરેલ છે.તેમજ હુકમમાં વાણીજ્ય હેતુને બદલે રહેણાંક હેતુ લખાયેલ હોવાથી તે અંગેનો સુધારો હુકમ મહે.નાયબ કલેકટર,સીટી પ્રાંચં,સુરતનાંએ તેમના હુકમ નંબરઃ એમએસસી/ગ.ધા.ક.૬૩/રૂંઢ/સુધારો હુકમ/વશી- ૧૧૧૧-અ/૨૦૧૪ થી તા.૨૧-૦૫-૨૦૧૪નાં રોજ કરેલો છે.

મજકુર જમીન અંગે એરપોર્ટ ઓથોરીટી, વેસ્ટર્ન રીજન હેડક્વાટર્સ દ્વારા હાઇટ કલીરન્સ સર્ટીફીકેટ અંગેનું એન.ઓ.સી. નં. BT-1/NOC/MUM/12/SU/ NOCAS/370/ 352/ 2187 થી તા.૧૪-૦૩-૨૦૧૩નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ, રીવાઈઝડ એરપોર્ટ ઓથોરીટી, વેસ્ટર્ન રીજન હેડક્વાટર્સ દ્વારા હાઇટ કલીરન્સ સર્ટીફીકેટ અંગેનું એન.ઓ.સી. નં. SURA/ WEST/B/073018/323878 થી તા.૧૦-૦૮-૨૦૧૮ નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે

સુડા દ્વારા મંજૂર થયેલ પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજના મુજબ મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ વાળી જમીન રેસીડન્સીયલ ઝોનમાં આવેલ છે જે અંગેનું ઝોનીંટ સર્ટીફીકેટ નં.સુડા/ટેક/ઝો.સર્ટી./૪૬૮૫/ ૨૦૧૩, તા.૦૨-૦૧-૨૦૧૩નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( )).....

મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫ વાળી જમીન પર કોમર્શિયલ બિલ્ડીંગ બનાવવા અંગે ઈન્વાયાર્નમેન્ટ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ સ્ટેટ લેવલે ઈન્વાયાર્નમેન્ટ ઈમ્પેક્ટ એસેસમેન્ટ ઓથોરીટી, ગુજરાત દ્વારા પરવાનગી નં.SEIAA/GUJ/EC/8(a)/27/2014 થી તા.૧૭-૦૧-૨૦૧૪નાં રોજથી આપેલ છે અને ત્યારબાદ, રીવાઈઝડ ઈન્વાયાર્નમેન્ટ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ સ્ટેટ લેવલે ઈન્વાયાર્નમેન્ટ ઈમ્પેક્ટ એસેસમેન્ટ ઓથોરીટી, ગુજરાત દ્વારા પરવાનગી નં.SEIAA/GUJ/EC/8(a)/579/2018 થી તા.૧૩-૦૬-૨૦૧૮ નાં રોજથી આપેલ છે.

જીલ્લા સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યારબાદ તાલુકા સુરતસીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી.ખુલ્લી જમીન પર (૧) એચ.એમ.એ. પોલીફેબ પ્રા.લી. (૨) શાંતાય રીયલ્ટી (ઈન્ડિયા) લી. તથા (૩) એ.કે.એમ. પોલીફેબ પ્રા.લી. એ ભેગા મળી વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાનગી પરવાનગી માંગતી અરજી મહે.કલેકટરસાહેબ, સુરતનાંએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : એ/જમન/તત્કાલ/એસ.આર.નં.૭૭/૧૫/ આઈડી નં.૧૮૭૪૨/વશી/૫૦૮૬ થી ૫૧૦૦/૧૫ થી તા.૧૧-૦૮-૨૦૧૫નાં રોજ પરવાનગી આપેલ છે. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરમાં ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૦૦૮ થી તા.૦૧-૦૯-૨૦૧૫ રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા.૩૦-૧૦-૨૦૧૫નાં રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી.ખુલ્લી જમીન અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજોથી તેમના જમીન માલિકો પાસેથી ત્રણ અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજોથી મેસર્સ હેરોડ્સ એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી વતી તેનાં અધિકૃત/ વહીવટકર્તા ભાગીદારો (૧) કુમારેશ કિશોરકુમાર અગરબત્તીવાલા, (૨) રમેશ રંગલાલ કોઠારી, (૩) પ્રવિણચંદ્ર પુનમચંદ રૂપાવાલાએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનાં દસ્તાવેજો મહે.સુરતનાં સબ-રજી.સાહેબની કચેરી,સુરત સીટી-૧ (અઠવા)માં નીચેની વિગત નોંધાયેલ છે.જેની વિગતે નીચે મુજબ છે.

-: વિગત :-

| વેચનારનું નામ | જમીનની વિગત | રજી.નંબર અને રજી.તારીખ |
|---|---|---|
| એચ.એમ.એ. પોલીફેબ પ્રા.લી. વતી તેના અધિકૃત | ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) એફ.પી.નં. : ૩૫,જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી | ૧૬૮૪ ૦૪-૦૨-૧૬ |

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮ નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

| | | |
|---|---|---|
| ડાયરેક્ટર તથા પોતે<br>મુરલી ફતનદાસ<br>સાવાલાની | ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ સુમારે ૬૮૫૮.૦૦<br>ચો.મી.અને એફ.પી. મુજબ<br>૪૪૫૯ ચો.મી. જમીન | |
| શાંતાય રીયલ્ટી<br>(ઇન્ડિયા) લી.<br>વતી તેના અધિકૃત<br>ડાયરેક્ટર તથા પોતે<br>મુરલી ફતનદાસ<br>સાવાલાની | ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ)<br>એફ.પી.નં. : ૩૫,જેનું ક્ષેત્રફળ<br>સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી<br>૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ સુમારે ૩૭૮૨.૦૦<br>ચો.મી.અને એફ.પી. મુજબ<br>૨૪૫૯ ચો.મી. જમીન | ૭૭૪૩<br>દસ્તાવેજ રજૂ<br>તા.૨૬-૦૫-૧૬<br>રજીસ્ટર્ડ<br>તા.૦૨-૦૬-૧૬ |
| એ.કે.એમ.પોલી ફેબ<br>પ્રા. લી.<br>વતી તેના અધિકૃત<br>ડાયરેક્ટર તથા પોતે<br>મુરલી ફતનદાસ<br>સાવાલાની | ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ)<br>એફ.પી.નં. : ૩૫,જેનું ક્ષેત્રફળ<br>સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી<br>૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ સુમારે ૩૭૮૨.૦૦<br>ચો.મી.અને એફ.પી. મુજબ<br>૨૪૫૯ ચો.મી. જમીન. | ૧૬૮૩<br>તા.૦૪-૦૨-૧૬ |

ઉપરોક્ત વિગતે, મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી.વાળી જમીનનાં માલિક મુખત્યાર તથા કબજા વહીવટદાર હેરોડ્ઝ એન્ટરપ્રાઇઝ એલએલપી વતી તેનાં અધિકૃત/ વહીવટકર્તા ભાગીદારો (૧) કુમારેશ કિશોરકુમાર અગરબત્તીવાલા, (૨) રમેશ રંગલાલ કોઠારી, (૩) પ્રવિણચંદ્ર પુનમચંદ રૂપાવાલા થયેલા અને મજકુર ભાગાદારી પેઢીમાં અમર અરવિંદકુમાર રાવલ જોડાયેલા છે.આમ, મજકુર ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો (૧) કુમારેશ કિશોરકુમાર અગરબત્તીવાલા, (૨) રમેશ રંગલાલ કોઠારી, (૩) પ્રવિણચંદ્ર પુનમચંદ રૂપાવાલા,(૪) અમર અરવિંદકુમાર રાવલ ચાલી આવેલ છે.

મેસર્સ હેરોડ્સ એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી, એક ભાગીદારી પેઢી છે જે લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૨૦૦૮ની કલમ-૧૨૩(૧) હેઠળ તા.૦૩-૦૩-૨૦૧૫નાં રોજથી નોંધાયેલી પેઢી છે. જેનો એલએલપી આઇડેન્ટીફીકેશન નંબર એએડી-૪૮૪૪ છે.

મજકુર મોજે ગામ રૂંઢનાં મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી. છે અને જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮(રૂંઢ-વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૫, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ સમ ચો.મી.વાળી જમીન પર સુરત મહાનગરપાલિકા, દ્વારા ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી નંબર : ડી.પી.એ. નં.૫૧૪ થી તા.૨૮-૧૦-૨૦૧૫નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે તથા મજકુર જમીન પર રીવાઇઝ્ડ ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા, દ્વારા પરવાનગી નં.ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં ૧૫૮ થી તા.૨૦-૦૬-૨૦૧૬ થી આપવામાં આવેલ છે, ત્યારબાદ મજકુર જમીન પર રીવાઇઝ્ડ ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા, દ્વારા પરવાનગી નં.ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં. ૦૯૦ થી તા.૩૦-૦૧-૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

(With Reference to the Application for Development permission number : SWZ/30072019/126 Dated 30-07-2019 permisson is hereby granted under Section 29(1)(i)/29(i)(iii), 34,49(i)(b) of Gujarat Town Planning and urban Development Act, 1976, under Section 253 and 254 of Bombay Provincial Municipal Corporation Act, 1949.)

આમ, અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. હમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવે છે કે, વખતો વખત GDCR ફેરફારને આધીન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવશે. હાલ જોગવાઈઓને આધિન મળવાપાત્ર ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ.) મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ૯(નવ)માળનાં બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે, આથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ કોઈપણ રીતે ઈફેકટ ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી બાંધકામ કરશે. બીજી તરફવાળા આવા રીવાઈઝ પ્લાનની માહિતી સાથે ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે. તે અંગે બીજી તરફવાળા સંમત છે. એક તરફવાળાના સરકારી સત્તાઓ ધ્વારા કોઈ સુધારાવધારા અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન સુધારા-વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તેવા ફેરફાર કરતા પહેલા બીજા તરફવાળાની પૂર્વ સંમતિ લેવાની    રેહેશે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર" નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું જમીન ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલિકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ એક તરફવાળાના હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલા છે.

આમ, એક તરફવાળાના પ્રમોટર પરિયોજના જમીન પર ૨ નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા) ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર **૧ થી ૧૨** માળના બાંધકામનું બિલ્ડીગ–બી માં તથા **૧ થી ૧૦** માળનું બાંધકામ બિલ્ડીગ–એ માં ચાલુ કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા એવા એલાટીને, એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે ાા **હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર** ાા નામની ઈમારતમાં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "બિલ્ડીગ" અથવા "પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ાા **હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર** ાા **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકત.(હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ" અથવા "સદરહું મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે. ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી મંડળ પાસે **Regi.No.**

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((    )).....

**(PR/GJ/SURAT/CHORASI/SUDA/CAA03184/190718)**, તારીખ: ૧૯.૦૭.૨૦૧૮ નાં રોજ કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકનમાં આવેલ દુકાનો/ઓફિસનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવાવનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજી તરફવાળાની માંગણથી, એક તરફવાળાએ સદર પરિયોજનની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને એક તરફવાળ ા ના આર્કીટેક **સંજય જોષી** ડીઝાઈન ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને 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 ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, બિલ્ડીગસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પર એક તરફવાળાનો હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક–પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક– ૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી છે અને સમજી, વિચારીને આ દુકાન/ઓફિસ ખરીદ કરવાનં નકકી કરેલ છે.

એક તરફવાળા ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર બિલ્ડીગનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

બીજી તરફવાળા જે ખરીદ કરવા સમંત થયા છે તે બીલ્ડીગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા ઉકત બિલ્ડીગ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળ વેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લે શે .

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( )).....

ઉકત નકશા મંજુક 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 ઉકત બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયત્રંણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા ઉકત બિલ્ડીગ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) આપવામાં આવશે.

બીજી તરફવાળાએ ઉકત પરિયોજનમાં બંધાય રહેલા ાા **હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર ાા (HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકતની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના અનુસંધાને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરારથી ાા **હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર ાા (HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકતનું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે બિલ્ડીગની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, બાદ કર્યા પછીનો બિલ્ડીગનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં બિલ્ડીંગની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈ પણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તેને સમજી, કબુલ, મજુર રાખીને આ દુકાન/ઓફિસ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ, કરવા/કરાવવાના નથી અને કરે/કરાવે તો તે કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદરહું મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા...................../- 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 રકમ રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સમંત થયેલ છે.

-:: નાણાં ચુકવ્યાની વિગત ::-

| અ.નં. | બેંકનુ નામ | ચેક નંબર | તારીખ | રકમ રૂા. |
|---|---|---|---|---|
| ૧. | | | | |

કુલ રૂા. -

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( )).....

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ– ૧૩ હેઠળ એક તરફવાળાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગના વેચાણ માટે બીજી તરફવાળાની સાથે કરાર કરવા જરૂરી છે આ કરાર કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ– ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બને તરફવાળાઓ વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ એક તરફવાળાના હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકત બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા સમંત થયેલ છે

તેથી બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

## –:: શરતો::–

૧. એક તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ૨ નંગ બેઝમેન્ટ (ભોયરા) ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના પર **૧ થી ૧૨ માળના બાંધકામનું બિલ્ડીંગ–બી માં તથા ૧ થી ૧૦ માળનું બાંધકામ બિલ્ડીંગ–એ માં આયોજન કરેલ છે.**

પરંતુ એક તરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફરેફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટને અસર કરે તેવા કોઈ પણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા–વધારા કે ફરેફારો કરતા પહેલા, બીજી તરફવાળાની લેખિત સમંતિ મેળવવાની રહેશે.

૧એ. હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિમંત રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .......................................પુરા છે અને તે બીજી તરફવાળા ના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એક તરફવાળા તે વેચાણ કરવા સમંત થયેલ છે. અને ઉપરોકત કિમતમાં "બિલ્ડીંગ" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલેટીની કિમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર " હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એક તરફવાળાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડવામાં આવેલ છે.

૧બી. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકતની ઉચ્ચક કિમંત રૂા........................./- અંકે રૂપિયા .......................................પુરા છે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવે તે પહેલા રૂા........................./- અંકે રૂપિયા .......................................પુરા (કુલ કિમતના ૧૦% થી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

તરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વખતો–વખત માંગણી 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.

એ. રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિમતના ૩૦% થી વધુ નહી) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરારના રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ બાદ માંગણી કરવાની રહેશે.

બી. કુલ કિમતના ૪૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

સી. ઉપરોકત અનુક્રમે નંબર બી નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી સ્લેબનું કોસ્ટીગ થાય તે સમયે યાને કે, દરેક સ્લેબના કોસ્ટીગના સમયે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ ૨.૫% ની રકમના હપ્તા ની માંગણી કરી શકશે. (કુલ કિમતના ૭૦% થી વધુ નહી)

ડી. કુલ કિમતના ૭૫% થી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" ની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશ.

ઈ. કુલ કિમતના ૮૦% થી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ' માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.
એફ. કુલ કિમતના ૮૦% થી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" માં ફલોરીગકામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

જી. કુલ કિમતના ૮૦% થી વધુ નહી તેવી રકમ "બિલ્ડીંગ" ની લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીગ, તથા ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ, પેવીગ કામ, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો થાય ત્યારે માંગણી કરવાની રહેશે.

એચ. બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાએ "બિલ્ડીંગ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/બિલ્ડીગનો કબજો બીજી તરફવાળાનો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના ર હ ે શ ે .

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિમતો બિલ્ડીગનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી સેસ, આઈસીના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈનલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ગુજરાત ગેસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેકટ્રીક 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

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮ નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિમતમાં એક તરફવાળાએ કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપેમન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈ પણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું બિલ્ડીંગની કિમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામ/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ.જો બીજી તરફવાળાના નકકી 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 કયારેક પછી માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારેલુ કે કેમ તે અંગેના નિર્ણય લેવાની સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧જી. હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકત છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફરેફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એક તરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાને વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાંણા પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવાવની રહેશે. આ તમામ નાંણાકીય ગેાઠવણે આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧એચ.એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કોઈ રકમ જમા કરાવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૨.૧. "બિલ્ડીંગ" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદબીજી તરફવાળાને દુકાન/ઓફિસનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી

.....(( )).....

વખતે એક તરફવાળાના સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સમંત છે.

૨.૨ બંને તરફવાળાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું 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 નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાંણા તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ સદરહું જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવા સંપૂર્ણ હકક એક તરફવાળાનો છે સહી.

૩.૨ મજકુર "હેરોડ્ઝ ધી એમ્પાયર " નામના બિલ્ડીગનું આજદિને જેટલી ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) મળેલ છે. તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. જેમાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનો સમાવશે થઈ ગયેલ છે ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરાર થાય અને વેચનારે યાને કે એક તરફવાળાને ટી.ડી.આર ધ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ (ફલોર) તરીકે મળ વાપાત્ર બંને તો તે વધારાની સંપુર્ણ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) એક તરફવાળાના પ્રોજેકટના કોઈપણ બિલ્ડીગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની "હેરોડ્ઝ ધી એમ્પાયર" નામની બિલ્ડીંગની પુરેપુરી ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ) સંપૂર્ણ માલિકની એક તરફવાળાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. આવી વધારાની ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) નું બાંધકામ સદરહું પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીગની ઉપર થવાનું છે જેની સંપૂર્ણ માલિકી અમો એક તરફવાળાની રહેશે તે સાથે સમંત થઈને તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહું દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ ખરીદ કરેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળાનો કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહી અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ થાય.

૪.૧ એક તરફવાળા ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને બિલ્ડીગનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજી તરફવાળાના કે જેઓ આ પરિયોજનમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડુ કર્યો તારીખથી જયાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **૧૨** ટકાના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળાના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવામા મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયાગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **૧૨ ટકા**ના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે ઉપરોકત શરત માટે બંને તરફવાળા આથી સમંત થાય છે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( )).....

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈ પણ રકમની નિયમ સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજી તરફવાળાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, એક તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજી તરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કર વેરાઓમાં બીજી તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈ પણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજી તરફવાળાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળા ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫. સદરહું બિલ્ડીગમાં અને બિલ્ડીગમાં એક તરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીગ, સેનેટરી સીટીગ્સ તથા એમનીટીઝમાં લીફટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડેલ છે.

૬. એક તરફવાળાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ ૩૧–૧૨–૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એક તરફવાળા બિલ્ડીગનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજી તરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ૪.૧ માં જણાવેલ દરે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ બિલ્ડીગ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલબં થાય તો એક તરફવાળાએ બિલ્ડીગની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર રહેશે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((     )).....

૧. યુધ્ધ, આંતિક વિગ્રહ તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર,ભંકપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ, વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ,

૩. નામદાર સરકારી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈ પણ અદાલતોની નૉટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી,

૪. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કોઈ પણ કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે,

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

૬. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈ પણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૭. બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સજાર્ય તેવા સંજોગોમાં

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો એક તરફવાળાના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી : એક તરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "બિલ્ડીંગ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી બિલ્ડીંગનો 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 ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈ પણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી અનને ભરોસો આપે છે અને બીજી તરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજી તરફવાળા સમંત થયેલ છે.

૭.૨ BUC: આવી ગયેલ છે તથા બિલ્ડીગ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદરહું મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનોસર્વે નં.૪૮ નવોસર્વે નં.૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((   )).....

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ 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 ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવો સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ બીજી તરફવાળા બિલ્ડીગનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તોઃ એક તરફવાળાથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીગનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનેા રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળા પેરા નં.૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને બિલ્ડીગનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ બિલ્ડીગના મેઈન્ટેનન્સના નાંણા ભરપાઈ 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/ઓફિસ/યુનિટ અન્ય કોઈ ત્રાહિત વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે, ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ વપરાશ બાબતઃ બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયાગાળા દરમ્યાન, બિલ્ડીગમાં અથવા "બિલ્ડીગ" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ 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 કોઈ માલ-મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીગ મટીરીયલને 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 જોગવાઈઓ 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 કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવતા, અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજી તરફવાળાને કે તેના થકી કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખેર્ચ દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. એક તરફવાળા યાને પ્રયોજકો ધ્વારા બીજી તરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( )).....

૭.૫. બિલ્ડીગને નુકશાન :

એ. જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈ પણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોના કારણે બિલ્ડીગ કે તેના કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કરાવવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

બી. કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ પણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજી તરફવાળાના બિલ્ડીગને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ:

એ. જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળવી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

બી. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટનું તથા બિલ્ડીગનું તમામ કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

સી. BUC: મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનસ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીની/સભાસદોની કે બીજી તરફવાળાની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામીન કે નુકશાનીની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાંત ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય, હોદેદાર, અધિકારીની બેદરકારથી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝ ને નુકશાન થાય તેમજ તમો બીજી તરફવાળાની મિલકત કે માલસામાનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((     )).....

૭.૭ લીફટ :

એ. બીજી તરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવતા કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશ. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લેખિતમાં જાણ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજી તરફવાળા આવી તમામ કારીગરથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

બી. બી.યુ.સી મળ્યા બાદ લીફટ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટને સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે અને સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાની કોઈ પણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮. બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ કે તેના કોઈ પણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોર્મશીયલ હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તાધારા વિગેરેની પરવાનગી મેળવીને દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ/શોરૂમ/ગોડાઉન તરીકે કરી શકશે. એક તરફવાળાના ધ્વારા "હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર" પ્રોજેકટમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સતાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનુ આયોજન કરેલ છે. જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે મોટરકાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજી તરફવાળા એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણ પણે કબુલ, મજુર રાખેલ છે. તદઉપરાંત પાર્કિંગ અંગેના બીજી તરફવાળા પાસેથી એક તરફવાળાએ કોઈ પણ પ્રકારના નાંણા લેવાના નથી. તેમજ બિલ્ડીગના તમામ સભાસદોને પાર્કિંગનો તેઓના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં પ્રમાણસર અધિકાર રહેશે.

૯. બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીગ ના અન્ય સભ્યો માટે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એક તરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એક તરફવાળા ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી અવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે મુસદારૂપ અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓર્થોરીટીમાં ફરેફાર આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ બિલ્ડીગ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીગ ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચોઓ તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાંણાની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે વધુમાં બીજી તરફવાળાના સમંત થયા છે કે જયાં સુધી બીજી તરફવાળાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા........... કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સમંત છે. બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને 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 એક તરફવાળા પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ ઉકત બિલ્ડીગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓ આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. સોસાયટીની રચનાઃ ઉકત જણાવેલ સૂચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીની રચના સબંધે, તેમજ તેના નિયમો–વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એક તરફવાળાના વકીલશ્રીએ જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર : એક તરફવાળા ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારે બિલ્ડીગની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈ પણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની રકમના બીજી તરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી :

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

બી. એક તરફવાળા સદર પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એક તરફવાળા પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | ઢુંઢ | જુનોસર્વે નં. ૪૮ નવોસર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( )).....

સી. ટાઈટલ રીપોર્ટ જાહેર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈ પણ પ્રકારના હકક, હિત, રહેલા નથી.

ડી. ટાઈટલ રીર્પોટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

ઈ. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીગ તથા તેની વિગ અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત બિલ્ડીગ અંગે હવે પછી થી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ સદર પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન બિલ્ડીગ અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

એફ. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોચે.

જી. એક તરફવાળાએ આ પરિયોજના અને ઉકત બિલ્ડીગ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ વિકાસ કર્યો નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજી તરફવાળાના હકકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોચે.
એચ. એક તરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉકત બિલ્ડીગનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયત્રંણ નથી.

આઈ. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને એક તરફવાળા ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યેક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

જે. એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાંણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાનની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

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

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજકો સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે:

એ. બીજી તરફવાળાને બિલ્ડીગનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે બિલ્ડીગની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((     )).....

સમયસર રીપેર કરાવવાનું છે અને બિલ્ડીગ (દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીગ ના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે/કરાવશે નહી તેમજ શરત નંબરઃ ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

બી. બીજી તરફવાળા બિલ્ડીગમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીગ જેમાં આવેલ છે બિલ્ડીગ ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર કોમન પેસેજ અથવા બિલ્ડીગ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને બિલ્ડીગના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજી તરફવાળા ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીગને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજી તરફવાળાને તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો તેમજ બિલ્ડીગ માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈ પણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકશે નહી આમ, તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે તેમ છતાં આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે બિલ્ડીગમાં કે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે એક તરફવાળાની કોઈ પણ જવાબદરી રહેશે નહી.

સી. બીજી તરફવાળાએ ઉકત બિલ્ડીગની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને બિલ્ડીગને એક તરફવાળાએ જે સ્થીતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ મજકુર બિલ્ડીગમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટમાં કરવા/કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈ પણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળાના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડીફકેટર લાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

ડી. બીજી તરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીગમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા/કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીગ અથવા તેની કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા–વધારો કરવા/કરાવવાનો નથી તેમજ બિલ્ડીગની સાથે તેમજ બીલ્ડીગના બિલ્ડીગની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થીતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી જેથી મજકુર બિલ્ડીગ ની તથા બીલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, એક તરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીગ માં તેના બિલ્ડીગમાં કે બિલ્ડીગમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા/કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર બિલ્ડીગ ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન પહોચે તેવુ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા/કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

ઈ. બીજી તરફવાળા ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા/કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે તેના બીલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગને લગતા કોઈ પણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત ચુકવવા બીજી તરફવાળા જવાબદાર ઠરશે .

એફ. બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીંગમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરા, ગંદકી, છથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકદા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈ પણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

જી. એક તરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ મજકુર "બિલ્ડીંગ" માં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

એચ. બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીંગ જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફરેફાર થવાના કારણે સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી, ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાંણામાં લેણામાં થયેલા વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

આઈ. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાંણા તથા અન્ય લેણાના નાંણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોપણી કરી શકશે નહી.

જે. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર "બિલ્ડીંગ" અને તેમાં આવેલા બિલ્ડીંગની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સબંધિત તથા અન્ય બાબતો સબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતોવખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજી પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ,વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

કે. એક તરફકવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈ પણ યોગ્ય સમયે ઉકત બિલ્ડીંગ અથવા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તે બિલ્ડીંગોની સ્થીતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

એલ. એક તરફવાળાએ અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા દુકાન/ઓફિસમાં સ્થીતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

૧૫. મેઈન્ટેનન્સઃ બીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચો પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એક તરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનેા રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉક્ત બિલ્ડીગ અથવા "બિલ્ડીગ" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી. બીજી તરફવાળના સાથે બિલ્ડીગનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજી તરફવાળાના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજી તરફવાળાને પ્રોજેકટના 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. એક તરફવાળા ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીઃ એક તરફવાળાના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ, તેઓ દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ નંબર.......... ને ગીરો મુકી શકશે નહીઅથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, એક તરફવાળાના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, બિલ્ડીગ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજી તરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ એક તરફવાળાના આ કરાર બીજી તરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજી તરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફાવાળાએ એક તરફવાળાને પોતાની સહી, સમંતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરારની નાંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજી તરફવાળાએ સબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યા ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાના કરાર પણ સહીઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એક તરફવાળા ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, એક તરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજી તરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજી તરફવાળા નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજી તરફવાળાની દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજી તરફવાળાએ સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકિગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજી તરફવાળાને કોઈ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

તથા એક તરફવાળા ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજી તરફવાળા આ કરારના આધારે કોઈ પણ કાર્યવાહી, બોજાઓ વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજી તરફવાળાના જવાબદાર ઠરશે અને બીજી તરફવાળાના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરારઃ આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બંને છે અને આ કરાર ઉકત "બિલ્ડીંગ" ની દુકાન/ઓફિસ/યુનિટ અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકારઃ આ કરારમાં તેના બંને તરફવાળાઓની લેખિત સમંતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને તરફવાળાને તેમજ બીજી તરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીની ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર બંને તરફવાળા સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સમંત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ બિલ્ડીગના હવે પછીના બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળા સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજી તરફવાળા પછી ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે,કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે બિલ્ડીગ સાથે જોડાયેલી છે.

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

૨૩. આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિઃ આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે બીજી તરફવાળાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ બિલ્ડીગસના/ પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધિત બિલ્ડીગના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી : બંને તરફવાળાઓ આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ સહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે.સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....(( )).....

અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેનાં પક્ષના કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ: આ કરાર, એક તરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એક તરફવાળાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંને તરફવાળા વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અથવા આ કાર બંને તરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જે આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે, આમ આ કરાર નોંધણી થતા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજી તરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને તરફવાળાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાયેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

**એક તરફવાળા:**

મેસર્સ હેરોડ્સ એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી [HARROD'S ENTERPRISE LLP]
એક ભાગીદારી પેઢી, જેનું ઠેકાણું : દુકાન નં. ૧ થી ૪, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, રાજતિલક એપાર્ટમેન્ટ, સીટીલાઈટ રોડ, સુરતનાં વતી અને
તરફે તેનાં અધિકૃત/વહીવટકર્તા ભાગીદારો....... **[PAN : AAIFH5132L]**
(૧) કુમારેશ કિશોરકુમાર અગરબત્તીવાલા
ઉ.આ.વ.: ૩૩,ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, જાતનાં : હિંદુ,
રહેવાસી : બંગલા નં.૩૩, આંચલ પ્લોટસ, એચ-૩ હોસ્પિટલની સામે, સીટીલાઇટ, સુરતનાં.
(૨) રમેશ રંગલાલ કોઠારી
ઉ.આ.વ.: ૪૯,ધંધો : વેપાર, જાતનાં : હિંદુ,
રહેવાસી : ૮૦૨/૯૦૨, ધરમ પેલેસ, પાર્લેપોઈન્ટ, સુરતનાં.
(૩) પ્રવિણચંદ્ર પુનમચંદ રૂપાવાલા
ઉ.આ.વ.: ૫૭, ધંધો : વેપાર, જાતનાં હિંદુ,
રહેવાસી : ૮૨-૮૩, પુનમ હાઉસ, ઉધના-મગદલ્લા રોડ, સુરતનાં.
(૪) અમર અરવિંદકુમાર રાવલ
ઉ.આ.વ.: ૪૫, ધંધો : વેપાર, જાતનાં હિંદુ,
રહેવાસી : છપ્પનીયો મહોલ્લો, અડાજણ, સુરતનાં.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામા કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાએ એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને તરફવાળાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ તરફવાળા કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((    )).....

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ: બીજી તરફવાળા યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજી તરફાવાળ પૈકી જેમનું નામ પહેલુ જેનું નામ હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજી તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન: સદરહું મિલકતની નકકી કરેલ વેચાણ કિમતમાં સુરત મહાનગરપાલિકાનો ચાર્જ, દક્ષિણ ગુજરાત વિજ કંપની લીમીટેડનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ પ્રકારના હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. જે બીજી તરફવાળાએ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ: જો આ વેચાણ અંગેના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે તરફવાળાઓ વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને તરફવાળાઓએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓર્થોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો: આ સાટાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશોમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ સાટાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર સુરત રહેશે.

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

**પરિશિષ્ટ–૧**

**–:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત::–**

જીલ્લો સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યાર બાદ તાલુકા સુરત સીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ: રૂંઢના મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી સ્કીમ નં. ૨૮ (રૂંઢ–વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નં. ૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ ચો.મી ફાળવવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની વાણિજય હેતુ વાળી જમીન.

ખુંટ્યારની વિગત :

પૂર્વે :
પશ્ચિમ :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮ નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((     )).....

**પરિશિષ્ટ–૨**

**–:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત::–**

જીલ્લો સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યાર બાદ તાલુકા સુરત સીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામઃ રૂંઢના મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી છે અને જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી સ્કીમ નં. ૨૮ (રૂંઢ–વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નં. ૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ ચો.મી ફાળવવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની વાણિજ્ય હેતુ વાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકત તથા સંકુલમાના કોમન રસ્તા, ખુલ્લા માર્જીનની જગ્યા તથા બિલ્ડીંગના કોમન પેસેજ, દાદરો તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ વિગેરે વાપરવાના રાસુકા હકક સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત તથા તળની જમીનમાં તેને પ્રમાણસરના વણ–વહેચાયેલા અવિભાજય માલિકી હકક હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત.

ખુંટચારની વિગત :

પૂર્વે :
પશ્ચિમ :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ કરાર બંને તરફવાળાઓએ પોતાની રાજીખુશથી તથા અકકલ, હોશીયારથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈ પણ જાતના દાબ, દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે. જે બંને તરફવાળાઓને તથા તેમના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસર્સ, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનર્કા છે અને રહેશે.

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

...........................
બીજી તરફવાળાની સહી

...........................

...........................
એક તરફવાળની સહી.

.....(( )).....

**પરિશિષ્ટ–એ**

**–:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત::–**

જીલ્લો સુરત, મુળ તાલુકા ચોર્યાસી, ત્યાર બાદ તાલુકા સુરત સીટી અને હાલ તાલુકા મજુરામાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામઃ રૂંઢના મુળ સર્વે નં. ૪૮, નવો બ્લોક/સર્વે નં. ૨૫ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૦૦.૦૦ ચો.મી છે અને જેને ડ્રાફટ ટી.પી સ્કીમ નં. ૨૮ (રૂંઢ–વેસુ) લાગુ પડતા ઓ.પી. નં. ૩૫ અને ફા.પ્લોટ નં. ૩૫ જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૧૩૭૮.૦૦ ચો.મી ફાળવવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની વાણિજય હેતુ વાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર **(HARROD'S THE EMPIRE)** નામનાં પ્રોજેકટમાં આવેલ બિલ્ડીંગ નં. ......... માં ......... માળ પર આવેલ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઓફિસ નંબર : ......... વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ ......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ......... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા વાળી મિલકત તથા સંકુલમાના કોમન રસ્તા, ખુલ્લા માર્જીનની જગ્યા તથા બિલ્ડીગના કોમન પેસેજ, દાદરો તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ વિગેરે વાપરવાના રાસુકા હકક સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત તથા તળની જમીનમાં તેને પ્રમાણસરના વણ–વહેચાયેલા અવિભાજય માલિકી હકક હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત.

ખુંટચારની વિગત :

પૂર્વે :
પશ્ચિમ :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર હમો બીજાપક્ષનાએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીમાં વાંચી-વંચાવી ,સાંભળી, સમજીને,વિચારીને કોઈનો કોઈપણ જાતની ધાક-ધમકી વગર,કોઈનાં દબાણ વગર,હમો બીજાપક્ષનાએ આ કરાર તમો પહેલાપક્ષનાને લખી આપ્યો છે.તે હમો બીજાપક્ષનાં તથા હમારા વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા છે.તથા રહેશે.સહિ.

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

...........................                    ..............................

.....(( )).....

<u>આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર લખી આપનાર યાને એક તરફવાળા :-</u>

મેસર્સ હેરોડ્સ એન્ટરપ્રાઈઝ એલએલપી [HARROD'S ENTERPRISE LLP]
એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેનાં અધિકૃત/વહીવટકર્તા ભાગીદારો.......

..............................................
(૧) કુમારેશ કિશોરકુમાર અગરબત્તીવાલા

..............................................
(૨) રમેશ રંગલાલ કોઠારી

..............................................
(૩) પ્રવિણચંદ્ર પુનમચંદ રૂપાવાલા

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |

.....((      )).....

............................................

(૪) અમર અરવિંદકુમાર રાવલ

<u>આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર યાને બીજી તરફવાળા :-</u>

............................................

| દસ્તાવેજનો પ્રકાર | ગામનું નામ | રે. સર્વે નંબર | ટી.પી. નંબર | એફ.પી. નંબર | દુકાન/ઓફિસ/ શો-રૂમ | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| સાટાખત | રૂંઢ | જુનો સર્વે નં. ૪૮<br>નવો સર્વે નં. ૨૫ | ૨૮ | ૩૫ | હેરોડ્સ ધી એમ્પાયર | |