—: કબજા વગરનું સાટાખત :—

આજરોજ તારીખ :........, માહે : .... સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :—

શ્રી..,

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

રહે. ....

PAN :

(જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં " પહેલા પક્ષના" અથવા " વેચાણ રાખનાર" અથવા " લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :—

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ – એક ભાગીદારી પેઢી, PAN : AEOFS 1434 C

ઠે. બ્લોક/રે.સ.નં. ૧૩૧, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૬/એ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧, સીંગણપોર, સુરત.

ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....

વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા,

ઉ.વ.આ. : ૫૪, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ફ્લેટ નં. ૬૦૩, વિવાન્તા, ડભોલી, સુરત.

(જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં " બીજા પક્ષના" અથવા " વેચાણ આપનાર" અથવા " લખી આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે સીંગણપોરના, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧, થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન હમો બીજા પક્ષના યાને "શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ" એક ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના કતારગામ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૯૯૯ થી તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૯૫૬ થી તારીખ : ૧૪/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ,

મજકુર જમીનના માલીકે મજકુર જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરાવવા માટે અરજી કરતા, મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના બીનખેતી ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૧૭૨/૨૦૧૮/ID.NO. 299509/વશી ૧૪૧૭ થી ૧૪૨૫/૧૮ તારીખ : ૧૫/૦૫/૨૦૧૮ ના હુકમથી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૫૯૮ થી તારીખ : ૨૩/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ :

૧૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ, અને તે રીતે મજકુર જમીન બીનખેતીની જમીન થયેલ.

મજકુર જમીનમાં સબ ડીવીઝન બાબતે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં તારીખ : ૨૬/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એપ્લીકેશન નં. ODPS/2021/070279 થી ઓનલાઈન અરજી કરતા, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ : ૨૫/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજથી સબ ડીવીઝન અંગેની પરવાનગી આપેલ અને મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૯૬/એ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી. અને સબ પ્લોટ નં. ૨ ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો. મી. કરવામાં આવેલ છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી જમીનમાં ડેપલપમેન્ટ કરવા માટે અને જરુરી બાંધકામ કરવા બાબતે પરવાનગી મેળવવા માટે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતા, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી T.D.O./DP/NO.189 તારીખ : ૦૩/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજથી પરવાનગી આપી જરુરી પ્લાન્સ મંજુર કરી બિલ્ડીંગ–એ, તથા બિલ્ડીંગ– બી, ના રહેણાંકના હેતુસરના ઈમારતો બાબતે જરુરી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપેલ છે. તેમજ ત્યારબાદ સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી T.D.O./DP/NO.157 તારીખ : ૧૪/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજથી રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપેલ છે.

સદરહું મિલકતમા પ્રોજેકટ કરવા માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક : SURA/WEST/B/091421/575192 તા. ૧૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન પૈકી **બિલ્ડીંગ નં. બી,** બાબતે **"ઈમ્પેરીયા"** ના નામથી રહેણાંકના હેતુસરના ફલેટો અંગે હાઈ–રાઈઝ ઈમારતનું આયોજન કરેલ અને મજકુર જગ્યા ઉપર મહેરબાન સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ–ભાગીદારી પેઢીના હકક–અધીકારો ચાલી આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજના વાળી જમીનમાં બિલ્ડીંગ નં. બી, વાળી " **ઈમ્પેરીયા"** થી ઓળખાતી ઈમારતનું આયોજન કરેલ છે અને જેમાં બેઝમેન્ટ–૧ અને ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ અને ૧ થી ૧૩ માળ તથા અગાસી તથા સ્ટેરકેસ કેબીન સુધીના એક બિલ્ડીંગનું આયોજન કરી બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **"ઈમ્પેરીયા"** નામની ઈમારતમાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ઈમારત" અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે) **........માળે ફલેટ નંબર : ......** ધરાવતો ફલેટ, (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ "ફલેટ" અથવા "સદરહું મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ઓનલાઈન અરજી કરતા, જેનો રેરાનો રજીસ્ટ્રેશન નં. .... છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવાનો

તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬(હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક–હિત સબંધીત (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઈમારતનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો દર્શાવતા હકપત્રકો અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ ના ઉતારા અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લઈ સમજી, વિચારીને પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા 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 તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટ પૂર્ણતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરશે તેમાં જરૂરી એવી પરવાનગીઓ સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતોવખત મેળવી લેશે.

મજકુર નકશા મંજુર કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન વિકાસ કરતી વખતે અને પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને દ્વારા મજકુર પ્રોજેકટ અગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ " ઈમ્પેરીયા" માં આવેલ મંજુર પ્લાન મુજબ ના **......માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ......** ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી **ફલેટ નંબર : ....** નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.– ૨, થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર " ઈમ્પેરીયા" માં સદરહું મિલકતનું કારપેટ એરીયા મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.મીટર અને બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મીટર છે.** (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની

પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ અરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂ. ..../–અંકે રૂપીયા .... હજાર** પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				

મજકુર રકમ બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ અને પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે, આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર **"ઈમ્પેરીયા"** ના **............માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....**, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ–ર માં દર્શાવેલ છે.

<u>–: શરતો :–</u>

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ **બિલ્ડીંગ–બી**, યાને **"ઈમ્પેરીયા" ના નામે** બેઝમેન્ટ–૧ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ, તથા પહેલામાળ થી તેર માળ ધરાવતી ઈમારતનું બાંધકામ કરનાર છે.

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

૧ (એ) " ઈમ્પેરીયા" ના ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : ...., કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે ફલેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../– છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧ (બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે " ઈમ્પેરીયા" ના ....માળ ઉપર આવેલ ઈમારતના ફલેટ નંબર : ...., ની કુલ કિમંત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા છે.

૧ (સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				

અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબકકો
૧	૧૦%	એડવાન્સ
૨	૩૦%	આ કરાર કરતી વખતે
૩	૪૫%	પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી બાંધકામના લેવલે
૪	૭૦ %	આર.સી.સી સ્લેબના કાસ્ટીંગ વખતે
૫	૮૦ %	ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થયેથી
૬	૮૫ %	દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ, અંદરનું પ્લમ્બીંગ થયેથી
૭	૯૦ %	ફલોરીંગ કામ, બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ
૮.	૯૫ %	લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ,ફાયર ફાયટીંય સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ,પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯.	૧૦૦%	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી

૧ (ડી) સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દેવાનું છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, ગેસ લાઈન ચાર્જીસ, જીએસટી, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક મીટરકનેકશનના તમામ ચાર્જીસ, વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ (ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની

કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનેના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧ (એફ) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મયાર્દા પહેલા, વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ ૯% <u>(નવ ટકા)</u> ટકાવારી મુજબથી વાર્ષિક દરે બીજા પક્ષના રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી. પરંતુ પહેલા પક્ષના ખરીદનારને વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરવી સંજોગોવસાત અનીવાર્ય થાય અને વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમની ચુકવણી કરે તો તેવી ચુકવણી માટે પહેલા પક્ષના એલોટી રીબેટ મેળવવાને હકકદાર રહેશે નહી.

૧ (જી) **"ઈમ્પેરીયા" ના ....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ....** નો કાર્પેટ એરિયા .... ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા જરુરી સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કાર્પેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરિયાની જાણ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯<u>% (નવ ટકા)</u> સાથે નકકી કરેલ દિવસની સમય મયાર્દામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરિયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નકકી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

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

૨.૨ બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મયાર્દા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મયાર્દામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષના/ એસોસિયેશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

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

૩.૧ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૫૮૬૧.૨૯ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI- FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો ૨૯૦૭.૨૯ ચો. મી. નો લાભ મેળવીને કુલ્લે ૮૭૬૮.૫૮ ચો. મી. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૭૬૮.૫૮ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને મજકુર "ઈમ્પેરીયા" પ્રોજેકટ માટે મંજુર પ્લાન મુજબથી ૪૨૫૮.૦૬ ચો. મી. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ લેવાની પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ/મિલકત ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે. જેથી મજકુર પ્રોજેકટ બાબતે ડસવલોપર્સ વધુ એફ.એસ.આઈ કે પેઈડ–અપ એફ.એસ.આઈ મેળવવા માંગતા ન હોય, તે બાબતે ભવિષ્યમાં પણ ડેવલોપર્સ કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ દરદાવો કરશે નહી.

૩.૨ પ્રોજેકટ માટે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બીયુ) BUC મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધરાની એફએસઆઈ મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ –૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બીયુ) BUC મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફએસઆઈ "એસોસિયેશન ઓફ એલોટી" ની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૯% (નવ ટકા) વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ

અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનુ વ્યાજ ૯ % (નવ ટકા) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે(પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટિસ દિન–૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટિસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે અને આ કરાર આપો આપ રદ બાતલ ગણાશે અને બીજા પક્ષનાને જયાં જયાં સહી સંમતી હાજરી કબુલાતની જરૂર પડે તે તમામ પહેલા પક્ષનાએ આપવાની આથી ખાતરી, ભરોસો અને વિશ્વાસ આપે છે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત ને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના પહેલા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકસાનીની રકમ તથા સમજુતિ થયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫. "ઈમ્પેરીયા" વાળી બિલ્ડીગ અને મિલકતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટ એમીનીટીઝ વિગેરેની વિગતો આ સાથે Annexure-c થી જોડાયેલ છે.

૬. બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખ ૦૩/૦૨/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ

હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા—૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૩. બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

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

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

૬. પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

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

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :—

બીજા પક્ષના સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી "ઈમારત" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા ઈમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમયાર્દામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

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

<u>૭.૩ પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–</u>

બીજા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર પહેલા પક્ષના પેરા ૭.૧માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણાં તથા ભરપાઈ કરવાના બાકી મેઈન્ટેનન્સની રકમો તથા અન્ય ચાર્જીસો ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪. પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, ઈમારતમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

<u>૭.૫ બિલ્ડીંગ ને નુકશાનઃ–</u>

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ,વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે

બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓનો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવ સર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

<u>૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમ :–</u>

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

૨. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફટનું તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરિંગનું તથા સ્વીચો વગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સ્વીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધા થી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩.. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

<u>૭.૭ લિફટ :–</u>

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફટ લાઈસન્સ, લિફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિત માં જાણ પહેલા પક્ષનાએ

બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફટ લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફટનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી લિફટ ના લાઈસન્સ રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લિફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લિફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકશે. "ઈમ્પેરીયા " માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે, તમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કીંગની સુવીધા બ્રોશરમાં દર્શાવ્યા મુજબથી પાર્કીંગ વ્યવસ્થા અંગેની ખાતરી તમોએ કરેલ છે અને ઓપન પાર્કીંગમાં કોઈપણ જગ્યાએ ફેબ્રીકેશન કે અન્ય પાર્કીંગ શેડ બનાવી આપવામાં નહી આવશે તેવી સ્પષ્ટ માહીતી તમોને આપેલ છે. પાર્કીંગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯. બીજા પક્ષનાએ “ઈમ્પેરીયા” ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ મજકુર ઈમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને “ઈમ્પેરીયા”ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા

સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાં ની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

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

<u>૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી:–</u>

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

૧૩.૨ બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

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

૧૩.૫ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા વિંગ અંગે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

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

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

૧૩.૮ બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

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

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

<u>૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે</u>

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, “ઈમ્પેરીયા” 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 મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨ પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે "ઈમ્પેરીયા" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઈમારતના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. પહેલા પક્ષના પાર્કિંગમાં કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "ઈમ્પેરીયા" માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ "ઈમ્પેરીયા" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ ઈમારત ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીંગમાં કે ઈમારતમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરાવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઈમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી જમીન કે તેના "ઈમ્પેરીયા" વાળી બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ઈમારતનાં કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૧૪.૬ પહેલા પક્ષનાએ ઈમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મિલકતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને ઈમારતના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૧૪.૭ "ઈમ્પેરીયા" વાળી બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફ્લેટમાં ચાલતા ફર્નીચરના કામ દરમ્યાન કોઈપણ એજન્સીએ લીફટનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. ફર્નીચર પોતાની મિલકતમાં જ કરવાનું રહેશે, ફર્નીચર કામ ચાલુ કરવાતા પહેલા તમામ નળ, સીંક, ઈલેકટ્રીકટ સ્વીચ બોર્ડ, તેમજ હાર્ડવેર મટીરીયલ જેવા કે લોક, સ્ટોપર, વિગેરે કપડા કે કોથળીથી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ ફલોરીંગને રબરશીટ કે પી.ઓ.પી. થી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ કોઈપણ જાતના માલ–સમાન ચડાવતા કે ઉતારતા કોમજ પેસેજ કે દાદર કે અન્ય જગ્યાને નુકશાન થાય તો તેનો રીપેરીંગ/કલરકામ કરાવવાની જવાબદારી જે તે હોલ્ડર્સની રહેશે, ફર્નીચર કે પી.ઓ.પી. વર્ક નો વેસ્ટ ડ્રેનેજ લાઈનમાં જમા થાય તેવા કૃત્યો કરવાના નથી, તેવા વેસ્ટનો તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૧૪.૮ બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર "ઈમ્પેરીયા" માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૯ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત જે હેતું માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગું પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૪.૧૦ આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૪.૧૧ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે "ઈમ્પેરીયા" વાળી ઇમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઈમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું

પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગું પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૨ બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઈમારત અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતું માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતું માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **"ઈમ્પેરીયા"** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન ટેરેસ, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેકટ્રીકલ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઈલકેટ્રીકટ કનેકશનો તથા મીટરો, લીફટસ, ફાયર સેફટીના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, બિલ્ડીંગ આઉટલુક કલર એલીવેશન, તેમજ પ્લે એરીયા, સીટીંગ એરીયા, ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાના વહીવટપણામાં રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.

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

<u>૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ–</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલું થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. પહેલા પક્ષના આ કરાર ના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

<u>૧૯ .સમગ્ર કરારઃ–</u>

આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત "ઈમ્પેરીયા" ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સીવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

<u>૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકારઃ–</u>

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

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગું પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગું પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/

ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગું પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબતઃ—

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

૨૩. આ કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :—

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ઈમારતના/પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરીઃ—

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

૨૫. અમલનું સ્થળઃ—

આ કરાર, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતાં મારફત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ—રજીસ્ટ્રરની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામા સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

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

<u>પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામુંઃ–</u>

શ્રી..

રહે.

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામુંઃ–</u>

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ – એક ભાગીદારી પેઢી, PAN : ....

ઠે. બ્લોક/રે.સ.નં. ૧૩૧, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૬/એ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧, સીંગણપોર, સુરતના **વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....**

વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા,

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

<u>૨૮. સંયુકત એલોટીઓઃ–</u>

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતાં વધું હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

<u>૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનઃ–</u>

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

<u>૩૦. વિવાદનું નિરાકરણઃ–</u>

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

<u>૩૧. લાગું પડતો કાયદોઃ–</u>

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

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજ રોજ સુરત શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–

–: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગતઃ–

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧,** થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી **૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી બિલ્ડીંગ નં. બી, બાબતે ૧૬૧૦.૫૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન. જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા સબ પ્લોટ નં. ૨ વાળી જમીન.

પશ્ચિમે : ૩૦ મીટરનો ટી. પી. રોડ.

ઉત્તરે : કમ્પાઉન્ડ વોલ અને ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧ વાળી જમીન.

દક્ષિણે : બિલ્ડીંગ નં. એ– એવન્યુ–૩૯ વાળી મિલકત.

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

–: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગતઃ–

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧,** થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી **૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી બિલ્ડીંગ નં. બી, બાબતે ૧૬૧૦.૫૫ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, ઉપર આયોજીત **"ઈમ્પેરીયા"** ના નામથી ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે અને તેમા આવેલ રહેણાંકના ફલેટો પૈકી **.......માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ....,** વાળી ફલેટ–મિલકત, કે જેનું રેરા મુજબનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે, જેનું બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર, જેનું બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તે ફલેટ મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના ....ચો.મી. વણ–વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત. જે ફલેટની ચતુર દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

—: એનેક્ષર : એ :—

૧... મહે. કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૧૭૨/૨૦૧૮/ID.NO. 299509/વશી ૧૪૧૭ થી ૧૪૨૫/૧૮ તારીખ : ૧૫/૦૫/૨૦૧૮ થી કરેલ બીનખેતીના હુકમની નકલ.

૨.... સદરહું મિલકતના પ્રોજેકટ માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના ક્રમાંક : SURA/WEST/B/091421/575192 તા. ૧૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટની નકલ.

૩.... સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી એપ્લીકેશન નં. ODPS/2021/070279 થી ઓનલાઈન અરજી કરતા, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ : ૨૫/૦૧/૨૦૨૨ થી સબ ડીવીઝન અંગે મંજબન કરેલ પ્લાન ની નકલ.

૪.... સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી નં. T.D.O./DP/NO.189 તારીખ : ૦૩/૦૨/૨૦૨૨ થી રહેણાંકના હેતુમાટે હાઈ—રાઈઝ બિલ્ડીંગ બાબતેનો પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તેની નકલ.

—: એનેક્ષર : બી :—

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ

—: એનેક્ષર : સી :—

એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન ટેરેસ, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેકટ્રીકલ ઈન્સ્ટુમેન્ટસ તથા ઈલકેટ્રીકટ કનેકશનો તથા મીટરો, લીફટસ, ફાયર સેફટીના ઈન્સ્ટુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, બિલ્ડીંગ આઉટલુક કલર એલીવેશન, તેમજ પ્લે એરીયા, સીટીંગ એરીયા, સી.ઓ.પી. ની ખુલ્લી જગ્યા તથા પાર્કીંગ.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજી ખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણ સાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે——————————————————મતુ તત્રે——————————————————શાખ

———————————————————————— ————————————————————————

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ— એક ભાગીદારી પેઢી,
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....
વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા,

————————————————————————

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
શ્રી...................................		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા, ... "શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ"– એક ભાગીદારી પેઢી, ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે,		

–:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(અવેજ રૂા................../– પુરાનો.)

આજરોજ તારીખ : , માહે : ,સને : ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને......

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને તમો પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :–

શ્રી.....................................,

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

રહે. : ....

PAN :

(જેઓને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો પહેલા પક્ષના", 'લખાવી લેનાર", "વેચાણ લેનાર", "ખરીદનાર", તરીકે સંબોધવામાં આવશે, જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા "વેચાણ લેનાર" પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, પ્રતિનીધીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને હમો બીજા પક્ષના : વેચનાર :–

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ – એક ભાગીદારી પેઢી, PAN : AEOFS 1434 C

ઠે. બ્લોક/રે.સ.નં. ૧૩૧, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૬/એ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧, સીંગણપોર, સુરત.

ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર....

વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા,

ઉ.વ.આ. : ૫૪, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે. ફલેટ નં. ૬૦૩, વિવાન્તા, ડભોલી, સુરત.

((જેઓને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "હમો બીજા પક્ષના", "લખી આપનાર", "વેચાણ આપનાર" "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે, જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા "વેચાણ આપનાર" પોતે તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, પ્રતિનીધીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે તા............. ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટર તેમજ તારીખ ....ના રોજ કબજા વગરના સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર થયેલ છે, જેની તમામ શરતોનું આપણે બંને પક્ષકારો દ્વારા ચુસ્તપણે પાલન કરવામાં આવેલ છે અને તમામ શરતો બંને પક્ષકારો દ્વારા પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે જેથી સદર કરારના ભાગરૂપે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષકારોએ નોંધવાનું નકકી કરેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧,** થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ **ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી બિલ્ડીંગ નં. એ, બાબતે ૧૬૧૦.૫૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, ઉપર આયોજીત **"ઈમ્પેરીયા"** ના નામથી ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે અને તેમા આવેલ રહેણાંકના ફલેટો પૈકી **.......માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ....,** વાળી ફલેટ–મિલકત, (જેને હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં સરળતા ખાતર **"સદરહું મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) જેનુ વિગતે વર્ણન આ નીચે શીડયુલમાં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકત અમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ, વ્યવસ્થા, હેઠળની ચાલી આવેલ છે. સદરહું મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાને વ્યવસ્થા, સંચાલન, નિકાલ વિગેરે કરવા–કરાવવાનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ છે.

મજકુર જમીન/મિલકતના ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. તેનો ઈતિહાસ એવો છે કે,....

જીલ્લા સુરત, તા. સુરત સીટીના મોજે ગામ : સીંગણપોરના રે.સ.નં.૧૩૧ થી નોંધાયેલ ખેતીની જમીન સને ૧૯૨૯ ના અરસાથી મુળ દુલભભાઈ ખુશાલભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલ.

મજકુર માલીક દુલભભાઈ ખુશાલભાઈએ મજકુર જમીન ગોપાળ જેરામને તા. ૧૫/૦૪/૧૯૨૯ ના રોજ બક્ષીસ આપેલ, જે બક્ષીસ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નં. ૬, માં નોંધ નંબર ૯૮ થી તારીખ : ૦૭/૦૬/૧૯૨૯ ના રોજથી કરવામાં આવેલ.

ગુજરાત નામદાર સરકારના ઠરાવ નંબર ૧૨૫૯/૨૪ તા.૦૫/૧૦/૧૯૩૧ થી આકાર કમી થઈ આવવાથી, દુરસ્તીપત્રક નંબર ૧ મુજબની નોંધ મજકુર ગામે, રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૨૪ થી તારીખ : ૧૨/૦૮/૧૯૩૨ રોજથી કરવામાં આવેલ.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

તેમજ જાત ઈનામી નાબુદી ધારાની કલમ ૫(૨) પત્રક–અ મુજબથી મજકુર રે.સ.નં.૧૩૧, માં તારીખ ૦૧/૦૮/૧૯૫૫ થી કબજા હકકો આપવામાં આવેલ અને નામદાર સરકારશ્રીને સીધેસીધુ જમીન મહેસુલ ભરવા ઠેરવવામાં આવેલ, જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૪૨૪ થી તારીખ : ૧૫/૦૫/૧૯૫૯ ના રોજથી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકે સદરહું જમીન ઉપર રૂા.૧૫૦૦/– તગાવી તારણ લીધેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૪૪૮ થી કરવામાં આવેલ, જે તગાવી તારણના પુરેપુરા નાંણા મજકુર માલીકે ભરપાઈ કરતા, બોજા કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૬૬૬ થી તારીખ : ૨૯/૦૪/૧૯૭૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક ગોપાળભાઈ જેરામભાઈનું તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૮૫ ના રોજ અવસાન થયેલ, જેથી મજકુર જમીન તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો (૧) નગીનભાઈ ગોપાળભાઈ (૨) ભગુભાઈ ગોપાળભાઈ (૩) મણીલાલ ગોપાળભાઈ (૪)નારણભાઈ ગોપાળભાઈ (૫) ગોવિંદભાઈ ગોપાળભાઈ (૬) જગુભાઈ ગોપાળભાઈ (૭) મંગીબેન પ્રભુભાઈ (૮) ડાહીબેન ઈશ્વરભાઈ (૯) શાંતાબેન ભરતભાઈ નાઓના નામે વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ, મહુઁમ ગોપાળભાઈ જેરામભાઈના પત્ની બેનાબેન ગોપાલભાઈ તારીખ : ૧૦/૦૪/૧૯૮૩ ના રોજ અવસાન થયેલ, જે વારસાઈ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૮૪૦ થી તારીખ : ૧૪/૦૩/૧૯૮૫ ના રોજથી કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ : ૧૪/૦૪/૧૯૮૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહેરબાન ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક ૮૫૭૨/ ૨૬૯૬–૨૫૯૦/બ, તા. ૧૫/૧૦/૯૭ ના ગેઝેટના પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગર પાલીકામાં આવેલ વોર્ડ નંબર ૧ થી ૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ કુલ ૩૩ ગામોનો સમાવેશ નવા સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ હોવાથી જેથી હાલમાં ચાલતો ચોર્યાસી તાલુકો કમી કરી ગામ રેકર્ડ, સુરત સીટી તાલુકે દાખલ કરવાની નોંધ કરવામાં આવેલ, જે ફેરફાર અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર માં નોંધ નંબર : ૧૦૦૩ થી તારીખ : ૦૮/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિકો પૈકી ભગુભાઈ ગોપાળભાઈનું તારીખ ૧૦/૦૮/૧૯૯૯ ના રોજ અવસાન થયેલ હોય, મહ્રુમના હિસ્સાની જમીનમાં મર્હુમના સીધી લીટીના વારસદારો (૧) કમળાબેન ભગુભાઈ ગોપાળભાઈની વિધવા (૨) વિનય ભગુભાઈ (૩) સુરેશભાઈ ભગુભાઈ (૪) રશેષભાઈ ભગુભાઈ (૫)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

પ્રવિણાકુમારી ભગુભાઈ નાઓના નામ દાખલ કરવામાં આવેલ, જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૦૬૬ થી તારીખ : ૦૬/૦૨/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ : ૧૧/૦૩/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિકો પૈકી મણીલાલ ગોપાળભાઈનું તારીખ ૨૮/૦૭/૧૯૯૯ ના રોજ અવસાન થયેલ હોય, મહૃમના હિસ્સાની જમીનમાં મર્હૃમના સીધી લીટીના વારસદારો (૧) દુર્ગૉબેન તે મણીલાલ ગોપાળભાઈની વિધવા (૨) પરેશભાઈ મણીલાલ (૩) દક્ષાબેન મણીલાલ (૪) અજીતભાઈ મણીલાલ (૫) હર્ષૉબેન મણીલાલ નાઓના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૦૬૭ થી તારીખ : ૦૬/૦૨/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ : ૧૧/૦૩/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીકો (૧) નગીનભાઈ ગોપાળભાઈ (૨) નારણભાઈ ગોપાળભાઈ (૩) ગોવિંદભાઈ ગોપાળભાઈ (૪) જગુભાઈ ગોપાળભાઈ (૫) મંગીબેન પ્રભુભાઈ (૬) ડાહીબેન ઈશ્વરભાઈ (૭) શાંતાબેન ભરતભાઈ (૮) કમળાબેન ભગુભાઈ ગોપાળભાઈની વિધવા (૯) વિનય ભગુભાઈ (૧૦) સુરેશભાઈ ભગુભાઈ (૧૧) રશેષભાઈ ભગુભાઈ (૧૨) પ્રવિણાકુમારી ભગુભાઈ (૧૩) દુર્ગૉબેન તે મણીલાલ ગોપાળભાઈની વિધવા (૧૪) પરેશભાઈ મણીલાલ (૧૫) દક્ષાબેન મણીલાલ (૧૬) અજીતભાઈ મણીલાલ (૧૭) હર્ષૉબેન મણીલાલ નાઓએ મજકુર જમીન તારીખ : ૦૨/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી જાદવભાઈ રામજીભાઈને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૩૮૯ થી તારીખ : ૦૨/૦૪/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૨૧૬ થી તારીખ : ૦૩/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ : ૦૭/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. અને એ રીતે મજકુર જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર જાદવભાઈ રામજીભાઈ થયેલા.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક જાદવભાઈ રામજીભાઈએ મજકુર જમીન જગમાલ માલદેભાઈ ભાટુ ને તારીખ : ૨૨/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર ૩૯૧૮ થી તારીખ : ૨૨/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૨૮૬ થી તારીખ : ૧૮/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ : ૦૬/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ, અને તે રીતે મજકુર જમીન સ્વતંત્ર માલીક જગમાલ માલદેભાઈ ભાટુ થયેલા.

ત્યારબાદ મજકુર મોજે ગામ સીંગણપોરના રે.સ.નં./બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી હે. ૧–૨૧–૪૧ ચો. મી. જમીન પૈકી ૩૫૮૩.૬૫ ચો. મી. જમીન, કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૬ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૭૨૭.૪૬ ચો. મી. છે, જે જમીન મજકુર જગમાલ માલદેભાઈ ભાટુ એ (૧) કિશોરભાઈ ભુરાભાઈ કોશીયા (૨) ગગજીભાઈ ભુરાભાઈ કોશીયા (૩) સ્વીન્ટુ અરવિંદભાઈ માવાણી ને તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના કતારગામના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૪૩૦૭ થી તારીખ : ૨૬/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજથી નોંધાયેલ છે, જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૫૧૭ થી તારીખ : ૧૪/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ : ૧૧/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

મજકુર જમીન પૈકી બાકી રહેલ મજકુર બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી આખી જમીન પૈકી ૮૫૫૭.૩૫ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૬ ફા. પ્લોટ નં. ૯૬, જેનુ ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. છે તે જમીન મજકુર જગમાલ મલદેભાઈ ભાટુ એ(૧) પરસોત્તમભાઈ આંબાભાઈ ગાબાણી (૨) ભુપતભાઈ આંબાભાઈ ગાબાણી (૩) બાબુભાઈ દીયાળભાઈ ગાબાણી (૪) રમેશભાઈ હરીભાઈ ગઢીયા (૫) બાબુભાઈ હરીભાઈ ગઢીયા (૬) રમેશભાઈ ગોરધનભાઈ સોનાણી (૭) મુકેશભાઈ કાળુભાઈ ગઢીયા (૮)ઘનશ્યામભાઈ નરશીભાઈ પટેલ (ભોજાણી) (૯) વિનુભાઈ ભુપતભાઈ મોરડીયાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના કતારગામના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૬૧૭ તારીખ : ૦૮/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર ૧૫૬૫ થી તારીખ : ૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ : ૦૧/૧૧/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનના માલીકે મજકુર જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરાવવા માટે અરજી કરતા, મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના બીનખેતી ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૧૭૨/૨૦૧૮/ID.NO. 299509/વશી ૧૪૧૭ થી ૧૪૨૫/૧૮ તારીખ : ૧૫/૦૫/૨૦૧૮ ના હુકમથી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૫૯૮ થી તારીખ : ૨૩/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ ત્યારબાદ તારીખ :

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

૧૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ, અને તે રીતે મજકુર જમીન બીનખેતીની જમીન થયેલ.

મજકુર જમીનમાં સબ ડીવીઝન બાબતે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં તારીખ : ૨૬/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એપ્લીકેશન નં. ODPS/2021/070279 થી ઓનલાઈન અરજી કરતા, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ : ૨૫/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજથી સબ ડીવીઝન અંગેની પરવાનગી આપેલ અને મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૯૬/એ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી. અને સબ પ્લોટ નં. ૨ ક્ષેત્રફળ ૩૨૫૬.૨૭ ચો. મી. કરવામાં આવેલ છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી જમીનમાં ડેપલપમેન્ટ કરવા માટે અને જરુરી બાંધકામ કરવા બાબતે પરવાનગી મેળવવા માટે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતા, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી T.D.O./DP/NO.189 તારીખ : ૦૩/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજથી પરવાનગી આપી જરુરી પ્લાન્સ મંજુર કરી બિલ્ડીંગ–એ, તથા બિલ્ડીંગ– બી, ના રહેણાંકના હેતુસરના ઈમારતો બાબતે જરુરી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપેલ છે. તેમજ ત્યારબાદ સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી T.D.O./DP/NO.157 તારીખ : ૧૪/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજથી રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપેલ છે.

ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના**, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧, થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનના માલિકો (૧) પરસોત્તમભાઈ આંબાભાઈ ગાબાણી (૨) ભુપતભાઈ આંબાભાઈ ગાબાણી (૩) બાબુભાઈ દીયાળભાઈ ગાબાણી (૪) રમેશભાઈ હરીભાઈ ગઢીયા (૫) બાબુભાઈ હરીભાઈ ગઢીયા (૬) રમેશભાઈ ગોરધનભાઈ સોનાણી (૭) મુકેશભાઈ કાળુભાઈ ગઢીયા (૮)ઘનશ્યામભાઈ નરશીભાઈ પટેલ (ભોજાણી) (૯) વિનુભાઈ ભુપતભાઈ મોરડીયા કનેથી, હમો બીજા પક્ષના યાને કે શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ – એક ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી રાખેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના કતારગામ–૪, સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૯૯૯ થી તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રક નંબર ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૯૫૬ થી તારીખ : ૧૪/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના**, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧, થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીનના માલિક હમો બીજા પક્ષના શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ – એક ભાગીદારી પેઢી બનેલા અને ચાલી આવેલ છીએ.

સદરહું મિલકતમા પ્રોજેકટ કરવા માટે એરપોર્ટ ઓર્થોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક : SURA/WEST/B/091421/575192 તા.૧૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

આમ, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના**, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧, થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી બિલ્ડીંગ નં. બી, બાબતે ૧૬૧૦.૫૫ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન માટે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ–રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ–૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી ક્રમાંક .... થી સુરત ખાતે કરાવવામાં આવેલ છે, જે નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના**, રે.સ.નં./બ્લોક નં.૧૩૧, થી નોંધાયેલ હે. ૧–૨૧–૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી ૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી બિલ્ડીંગ નં. બી, બાબતે ૧૬૧૦.૫૫ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, ઉપર આયોજીત “ઈમ્પેરીયા”ના નામથી ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે અને તેમા આવેલ રહેણાંકના ફલેટો પૈકી ....માળે આવેલ ફલેટ નંબર :

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

......., વાળી ફલેટ–મિલકત, હમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ–વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલ છે. સદરહું મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાને વ્યવસ્થા, સંચાલન, નિકાલ વિગેરે કરવા–કરાવવાનો હકક અને અધિકાર છે. તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકત, અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ હોય, જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપીએ છીએ.

મજકુર પ્રોજેકટ "ઈમ્પેરીયા" ના ...... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ...., થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, કે જેનું રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ........ ચો. ફુટ યાને ....ચો. મીટર છે, બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.(બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મીટર)છે તે ફલેટની મિલકત કે જેની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા............................../– અંકે રૂપિયા...................... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ હતું અને તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણથી રાખવાનું નકકી કરેલ હતુ સદર નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ, હમો બીજા પક્ષનાને આજદિન સુધીમાં નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

–: નાંણા વસુલ મળ્યાની વિગત :–

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
૨.				
			કુલ રકમ રૂપિયા	

ઉપરોકત વિગતેથી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. ભવિષ્યમાં સદરહું મિલકતનો વેચાણ અવેજ ન મળ્યાની કે ઓછા મળ્યા અંગેની કોઈપણ પ્રકારની તર તકરાર હમો બીજા પક્ષનાએ કે હમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કરવા–કરાવવાની રહેતી નથી, અને જો કરવા–કરાવવામાં આવે તો તે આ લેખની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

આ દસ્તાવેજનાં બીજા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો તમારા કાયદેસરના માલીકીપણામાં સુપ્રત કરી આપેલ છે. જે તમો પહેલા પક્ષના માપ/ક્ષેત્રફળની ખાતરી કરી સ્વીકારેલ હોય, જેથી સદરહું મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના જાતે વસો, વસાવો, વપરાશ ઉપભોગ કરો, યા વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ઈત્યાદી રીતેથી હરકોઈ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા કરો–કરાવો, યા તમારી મરજીથી હરકોઈ પ્રકારે વહીવટ વ્યવસ્થા, સંચાલન, કરવા આથી તમો પહેલા પક્ષના હકકદાર

બનેલા છો અને તેવા તમારા કાર્યોમાં અમો બીજા પક્ષનાએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કોઈપણ પ્રકારની તર—તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી.

પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારત માં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફલેટ હોલ્ડરર્સ, સંયુકત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર “ઈમ્પેરીયા” ની ઈમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશે નહી. તેમજ નકકી કરવામાં આવેલ ડિઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ—જાળી—છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીંડો, એસી યુનિટ અને/અગર સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહી, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહી, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહી કે મુકી શકશો નહી, તે તમામ બાબતોની તમો પહેલા પક્ષનાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

અમો વેચાણ આપનારે સદરહું મિલકતમાં નકકી થયા મુજબ બાંધકામ કરી સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ રાખનારને સુપ્રત કરેલ છે, મજકુર મિલકત અંગે કોઈ પ્રકારની બાંધકામ કે તેને સંલગ્ન કોઈ કામગીરી બાકી નથી, તેમજ મજકુર બાંધકામ અને તેની સંલગ્ન તમામ કામગીરી બાબતે તમો વેચાણ રાખનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને તે તમામ તમોએ જાતે તથા તે બાબતોના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનાર પાસે તપાસ કરી/કરાવીને જોઈ તપાસી લઈને સદરહું મિલકતનો કબજો પણ મેળવી લીધેલ છે, નકકી થયા મુજબની તમામ કામગીરી તમામ પ્રકારે સંપુર્ણ રીતે પરિપુર્ણ થયેલી છે. તેમજ બાંધકામ તથા તેમાં વપરાશમાં લેવામાં આવેલ

તમામ માલ–સામાન, સામગ્રી, ફીટીંગ્સ, ફિકસચર્સ વિગેરે યોગ્ય ગુણવતા વાળા છે અને તે બાબતે સંપુર્ણ રીતે સંતોષકારક માલુમ પડેલ છે અને તે બાબતે તમોને કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ તકરાર નથી, સદરહું મિલકતમાં તમો પહેલા પક્ષના અંદરથી કે બહારથી બાંધકામને લગતો કોઈપણ ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ વોટર–ડ્રેનેઝ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના આર.સી.સી. કામ, બીમ/કોલમ/સ્લેબ દિવાલ/ પીલર/ ફલોરીંગ/આર.સી.સી. પરદી, દાદર અને કોમન પેસેજમાં તોડફોડ, સળીયા કટીંગ, કે હોલ કટીંગ, કોર કટીંગ કરાવવા નહી અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારની સ્ટ્રકચરલ ખામી ઉદ્ભવે કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈપણ ખામી ઉદ્ભવે તેવા કૃત્યો તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાના નથી. તેવા કોઈપણ મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો બીજા પક્ષનાની યા સોસાયટીની તથા સદરહું પ્રોજેકટના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયરની લેખીત પરવાનગીથી કરવાના રહેશે અને જો તેમ કરવામાં પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો તે અંગેની તમામ નુકશાની પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી, અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

સદરહું પ્રોજેકટ “ઈમ્પેરીયા” માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહું મિલકત, જે હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત, કે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનની ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, રજાચીઠી, મંજુર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે–આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઈનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો તથા ટાઈટલને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા બીનખેતીના હુકમની જરુરી નકલોની માસ્ટર ફાઈલ તથા રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમનોમા જણાવ્યા મુજબના અન્ય સબંધીત દસ્તાવેજો, તૈયાર થયેલ બાંધકામ, ફીટીંગ્સ, તથા તેના સ્ટ્રકચર, સ્પેશિફીકેશનનું નિરીક્ષણ તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો પાસે કરેલ/કરાવેલ છે, તેમજ સદરહું મિલકતનું બાંધકામ તેમજ તેની ગુણવત્તા, તથા આપેલ સુવિધાઓ વિગેરે તમોએ જોઈ તપાસી, ખાત્રી કરી લીધેલ છે.

મજકુર “ઈમ્પેરીયા” પ્રોજેકટ બાબતે ડેવલોપર્સ વધુ એફ.એસ.આઈ કે પેઈડ–અપ એફ.એસ.આઈ મેળવવા માંગતા ન હોય, તે બાબતે ભવિષ્યમાં પણ ડેવલોપર્સ કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ દરદાવો કરશે નહી. પ્રોજેકટ માટે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BUC) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફએસઆઈ મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુર અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ –૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી

શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BUC) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફએસઆઈ તથા અગાશીના હકકો "એસોસિયેશન ઓફ એલોટી" ની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

સદરહું મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, કે અન્ય કોઈ રીતે તબદીલ કરી–કરાવી આપેલ નથી. સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ વ્યકિતનો ખાધા–ખોરાકીનો હકક, અધિકાર કે દરદાવો નથી, તેમજ તેના ઉપર અન્ય કોઈપણ જાતના ઈઝમેન્ટના હકક, અધિકાર નથી, સદરહું મિલકત કોઈને જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી, કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ અદાલતની ટાંચમા, કે જપ્તીમાં નથી અને તે અંગેની કોઈપણ કાર્યવાહી હાલ ચાલુ નથી, સદરહું મિલકત કોઈપણ પ્રકારના સંપાદન હેઠળ નથી, તેમજ તે અંગેની કોઈ નોટીસ પણ આજદિન સુધી મળેલ નથી. સદરહું મિલકત હમોએ ગીરોમાં કે બોજામાં મુકેલ નથી, તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારે તેના ઉપર નાંણાકીય બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી, તેમજ તે અંગેના કોઈ લેખ/લેખો પણ કરેલા નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તદ્દન નબોજી, નકરજી, નજોખમી ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલ્સવાળી છે અને તેવી હરકોઈ ખાતરી તમોને કરાવી આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે, તેમજ મજકુર મિલકત અંગેના જુના દસ્તાવેજો, રેવન્યુ ફેરફાર નોંધો, પરવાનગીઓ, બાંધકામ પ્લાન, રજાચીઠી, તેમજ અન્ય તમામ સાહિત્યની નકલો તમોને સુપ્રત કરી આપેલ હોય, હવે પછીથી તેવા કોઈ ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, સાહિત્ય અંગેની માંગણી કે તર તકરાર તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાની નથી અને તેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરેલ છે.

મજકુર વેચાણ અવેજની રકમમાં તમોને વેચાણથી આપેલ મિલકત સિવાય, મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપર નો કોઈપણ ભાગનો સમાવેશ થતો નથી.

સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત રહેણાંકના હેતુસરથી જ કરવાનો રહેશે, સદરહું મિલકતમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના માલસામાન કે જે વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય, વધુ વજનદાર હોય, કે જેનાથી ધ્રુજારી ઉત્પન્ન થાય અને બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરે, યા તો સોસાયટી પ્રતિબંધીત કરે, તેવી કોઈપણ પ્રકારની મશીનરીનો ઉપયોગ કરવાનો નથી, સદરહું બિલ્ડીંગમાં જે કોમન પેસેજ આવેલ છે તે પેસેજો ખાલી રાખવાના રહેશે તેમજ પેસેજમાં કોઈપણ હોલ્ડર્સે કોઈપણ પ્રકારની વસ્તુઓ મુકવાની નથી.

કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, યુધ્ધ, આગજની, બાંધકામમાં સુધારો–વધારો–ફેરફાર કરવા માટે કરવામાં આવતી તોડફોડ વિગેરેને

નિયંત્રિત કે અનિયંત્રિત કોઈપણ કારણોસર ઈમારત, મિલકત, બાંધકામ, જીવંત વ્યકિત–ચીજ–વસ્તુઓ વિગેરેને નુકશાન થાય, ઈજા–મૃત્યુ થાય, નાશપામે, તો તે અંગે અમો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ, કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી, જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

સદરહું મિલકત મજકુર “ઈમ્પેરીયા” વાળી ઈમારતમાં આવેલ છે, મજકુર ઈમારતમાં મુકવામાં આવેલ સહીયારી સગવડો, જેવી કે એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન ટેરેસ, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેકટ્રીકલ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઈલકેટ્રીકટ કનેકશનો તથા મીટરો, લીફટસ, ફાયર સેફટીના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, બિલ્ડીંગ આઉટલુક કલર એલીવેશન, તેમજ પ્લે એરીયા, સીટીંગ એરીયા, સી.ઓ.પી. ની ખુલ્લી જગ્યા તથા પાર્કીંગ વિગેરે રાસુકી સગવડોના નિભાવ તથા જાળવણી બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ફાળે પડતો ભરવાનો રહેશે, તેમજ તેવી રાસુકી સુવિધાઓનો વપરાશ–ઉપભોગ, સોસાયટી/કમીટી/એસોસીએશન, વખતો વખત નકકી કરે તે નીતી નિયમો અને શરતોને આધીન તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો/ વપરાશકારો/ કબજેદારો સાથે રાસુકો કરવાનો રહેશે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, પાર્કીંગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી–નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જયાં સુધી તેવી સર્વીસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી તેવી સુવિધાઓ અંગેના તમારા ભાગે પડતા ખર્ચની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે, પરંતુ સોસાયટી બન્યેથી તેવી તમામ રકમો સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે.

મજકુર “ઈમ્પેરીયા” માં આવેલ કોઈપણ ફલેટમાં ચાલતા ફર્નીચરના કામ દરમ્યાન કોઈપણ એજન્સીએ લીફટનો ઉપયોગ સોસાયટી નકકી કરે તે શરતોને આધીન અને તેમની સંમતીથી કરવાનો રહેશે, ફર્નીચર પોતાની મિલકતમાં જ કરવાનું રહેશે, ફર્નીચર કામ ચાલુ કરાવતા પહેલા તમામ નળ, સીંક, ઈલેકટ્રીકટ સ્વીચ બોર્ડ, તેમજ હાર્ડવેર મટીરીયલ જેવા કે લોક, સ્ટોપર, વિગેરે કપડા કે કોથળીથી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ ફલોરીંગને રબરશીટ કે પી.ઓ.પી. થી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ કોઈપણ જાતના માલ–સમાન ચડાવતા કે ઉતારતા કોમજ પેસેજ કે દાદર કે અન્ય જગ્યાને નુકશાન થાય તો તેનો રીપેરીંગ/કલરકામ કરાવવાની જવાબદારી જે તે હોલ્ડર્સની રહેશે, ફર્નીચર કે પી.ઓ.પી. વર્ક નો વેસ્ટ ડ્રેનેજ લાઈનમાં જમા થાય તેવા કૃત્યો

કરવાના નથી, તેવા વેસ્ટનો તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય નિકાલ કરવાનો રહેશે.

સદરહું મિલકત અંગેના તમામ સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીઓના વેરા, ટેક્ષ, વેટ, મ્યુનિસીપલ વેરા, શિક્ષણ ઉપકર, ગુડસ એન્ડ સર્વીસ ટેક્ષ, વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ફાળાઓ, ચાર્જીસ, ભરપાઈ કરવામાં આવેલ છે, મજકુર મિલકત અંગેના હવે પછીના તમામ સરકારી વેરાઓ, મ્યુનિસીપલ વેરા, શિક્ષણ ઉપકર, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, વગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ફાળાઓ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી.

સદરહું મિલકત હાલ રેકર્ડ ઓફ રાઈટસના દફતરે, ટોરેન્ટ પાવર કંપનીના દફતરે, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના દફતરે, હમો બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારના નામે ચાલે છે, જેમાં તમો પહેલા પક્ષના તમારૂ નામ સદરહું મિલકતમાં માલિક, મુખત્યાર ઘણી અને કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી–કરાવી શકો સહી, તેમજ તેવી વિધીમાં અમો બીજા પક્ષના યાને વેચાણ આપનારની જયાં જયાં સહી, સંમતી, હાજરી, કબુલાત, વિગેરેની જરૂર જણાય ત્યાં ત્યાં અમોએ સહી, સંમતી, હાજરી, કબુલાત, વિગેરે વિના વિલંબે વિના તકરારે આપવાની રહેશે અગર આ દસ્તાવેજની રૂએ પણ અમો વેચાણ આપનારની કબુલાત માની લઈ તમો સદરહું મિલકતના હરકોઈ યોગ્ય રેકર્ડમાં તમારૂ નામ દાખલ કરી–કરાવી શકો સહી.

મજકુર **"ઈમ્પેરીયા"** બાબતે એસોસીએશન કે સર્વીસ કો.ઓપ.સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોસીએશન જે કાંઈ ઈમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે, મિલકતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, પાર્કીંગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી–નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાએ સોસાયટીને લેખીત કરાર સહીત સુપરત કરવાની રહેશે.

મજકુર **"ઈમ્પેરીયા"** ના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળી સોસાયટી રચી ફાયર સેફટી દર વર્ષે તથા લીફટનું લાયસન્સ નિયમોનુસાર રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે, તેમજ સમયસર તેનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું રહેશે અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમ ચાલુ રહે તે અંગેનો બાહેંધરીપત્રક આપવાનો રહેશે, સદરહું બિલ્ડીંગનું સમારકામ સ્ટ્રકચર ડીઝાઈનર પાસે ચેક કરાવી તેમની સુચના મુજબ કરાવવાનું રહેશે, તેમજ વરસાદના પાણીથી બોરવેલ રી–ચાર્જીંગ કરી શકાય તે હેતુ ચોમાસાની શરુઆત પહેલા

રી–ચાર્જીંગ સીસ્ટમ સર્વિસ કરાવી લેવાની રહેશે, કેમ્પસના તમામ હોલ્ડર્સના યુનિટોમાંથી ઉત્પન્ન થતો ઓર્ગેનીક વેસ્ટ સેગ્રીગેશન (ભીનો–ગ્રીન કલરની અને સુકો –બ્લ્યુ કલરની ડસ્ટબીનમાં એમ અલગ) કરીને સુરત મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની સુચના મુજબ ડીસ્પોઝલ કરવાનો રહેશે, સદરહું બિલ્ડીંગના ટેરેસ ઉપર એવીએશન(એરપોર્ટ એન. ઓ.સી.) ના નિયમ મુજબ એવીએશન લાઈટ સતત ચાલુ રહે તેની કાળજી દરેક સભ્યોએ/સોસાયટીએ રાખવાની રહેશે, **"ઈમ્પેરીયા"** ના તમામ સભ્યોને લાગુ પડતા વ્યકિતગત તેમજ સામુહીક રીતે અમો તરફથી સુચવેલા, તેમજ સોસાયટી દ્વારા નકકી કરાયેલા અને સરકારે જાહેર કરેલા નિયમોનું પાલન કરવાનુ રહેશે જેનુ ઉલ્લંઘન કર્ય જે તે સભ્ય અને સોસાયટી જવાબદાર રહેશે.

મજકુર **"ઈમ્પેરીયા"** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે, તમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કીંગની સુવીધા બ્રોશરમાં દર્શાવ્યા મુજબથી પાર્કીંગ વ્યવસ્થા અંગેની ખાતરી તમોએ કરેલ છે અને ઓપન પાર્કીંગમાં કોઈપણ જગ્યાએ ફેબ્રીકેશન કે અન્ય શેડ બનાવી આપવામાં નહી આવશે તેવી સ્પષ્ટ માહીતી તમોને આપેલ છે. પાર્કીંગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

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

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

હમો બીજા પક્ષના **"શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ"** ભાગીદારી પેઢી વતી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા તેમાં સહી મતુ કરવા, તેમજ કબુલાત આપવા તેમજ રજીસ્ટ્રેશન માટે રજુ કરવાની સત્તા/અધિકાર મજકુર શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી ૧. વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા, ૨. જીગ્નેશ ખોડાભાઈ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફ્લેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

ડુંગરાણી ૩. મહેશભાઈ અમરશીભાઈ સુતરીયા ૪. આશીષ નરશીભાઈ ગઢીયા પૈકી કોઈપણ એક ભાગીદારને આપેલ હોય, આ વેચાણ દસ્તાવેજ મજકુર શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયાએ સહી મતુ કરેલ છે.

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ, મિલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, વકીલ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વિગેરે તમો પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર યાને વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં વધારાની સ્ટામ્પ ડયુટી ભરવાની નીકળી આવે તો તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે સહી.

—:: પરિશિષ્ટ—૧ ::—

—: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગતઃ—

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના**, રે.સ.નં./બ્લોક નં.**૧૩૧**, થી નોંધાયેલ હે. ૧—૨૧—૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી **૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી બિલ્ડીંગ નં. બી, બાબતે ૧૬૧૦.૫૫ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન. જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા સબ પ્લોટ નં. ૨ વાળી જમીન.

પશ્ચિમે : ૩૦ મીટરનો ટી. પી. રોડ.

ઉત્તરે : કમ્પાઉન્ડ વોલ અને ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧ વાળી જમીન.

દક્ષિણે : બિલ્ડીંગ નં. એ— એવન્યુ—૩૯ વાળી મિલકત.

—:: પરિશિષ્ટ—૨ ::—

—: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગતઃ—

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા : (સુરત સીટી) કતારગામના, ગામ મોજે **સીંગણપોરના**, રે.સ.નં./બ્લોક નં.**૧૩૧**, થી નોંધાયેલ હે. ૧—૨૧—૪૧ આરે ચો.મી. જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬ (સીંગણપોર) લાગુ પડતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬ ફાળવવામાં આવેલ છે, જે ફાઈનલ પ્લોટના કુલ્લે ક્ષેત્રફળ પૈકી ૬૫૧૨.૫૪ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૬/એ, પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં. ૧ વાળી **૩૨૫૬.૨૭ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબથી

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

બિલ્ડીંગ નં. બી, બાબતે ૧૬૧૦.૫૫ ચો. મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, ઉપર આયોજીત "ઈમ્પેરીયા" ના નામથી ઓળખાતી હાઈ–રાઈઝ બીલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે અને તેમા આવેલ રહેણાંકના ફલેટો પૈકી ....માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ...., વાળી ફલેટ–મિલકત, કે જેનું રેરા મુજબનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે, જેનું બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર, જેનું બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તે ફલેટ મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના ....ચો.મી. વણ–વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત. જે ફલેટની ચતુર દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

<u>પોસ્ટલ એડ્રેસ :</u> ફલેટ નં. , "ઈમ્પેરીયા", સબ પ્લોટ નં. ૧ પૈકી, સીંગણપોર, સંકલ્પ રેસીડેન્સીની સામે, સુરત.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજી ખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણ સાવધાવસ્થામાં કરી આપેલ છે. જે હમોને તેમજ હમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી, અને રહેશે સહી.

અત્રે——————————————————મતુ તત્રે——————————————————શાખ

——————————————————— ———————————————————

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ– એક ભાગીદારી પેઢી,
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર.
વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા,

———————————————————

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	ટી.પી.	એફ.પી.	યોજનાનું નામ	ફલેટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ દસ્તાવેજ	સીંગણપોર	૨૬	૯૬/એ	ઈમ્પેરીયા		

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
શ્રી..................................... **...**		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
વિનુભાઈ ભીમજીભાઈ મોરડીયા **...** **''શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ''– એક ભાગીદારી પેઢી, ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે**		