<u>કબજા વગરનું સાટાખત</u>

સંવત ૨૦૭૬ નાં .... ને વાર : ....વાર,

તારીખ : .... મી, માહે : ...., સને : ૨૦૨૦ નાં અંગ્રેજી દિને...

<u>આ સાટાખત લખાવી લેનાર પહેલા પક્ષના:-</u>

....

ઉ.આ.વ. : , ધંધો : વેપાર

રહે:

મો.નં.

<u>જોગ લી....</u>

<u>આ સાટાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષના:-</u>

સંમ્પતિ પ્રોકોન ભાગીદારી પેઢી **(PAN NO. ADFFS 2014 J)**

ઠે. બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩, પ્રયોશા પાર્ટી પ્લોટની સામે, આશ્રમ રોડ, જહાંગીરપુરા, સુરતના વતી અને તેના તરફે વહીવટ કર્તા ભાગીદાર:-

અશ્વિનભાઈ મહાસુખલાલ શાહ

ઉ.આ.વ. : ૪૯, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૨૦૨, રત્નરાજ એપાર્ટમેન્ટ-૨, અડાજણ પાટીયા, સુરત.

મો.નં. ૯૮૨૫૧૯૧૧૯૧

જત હમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨, જેનો બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. અને જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ અને જેનો નવો ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫૦ ચો. મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર પૂર્વ દિશા તરફ આવેલ ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. જમીન જે સુરત મહાનગરપાલિકાનાં રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નં. ૬૩/એ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ **"EXXONIIC"** નામની બિલ્ડીગમાં ....માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનું **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** છે તે દુકાનના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ સદરહુ ઈમારતની તળની જમીનમાં મજકુર દુકાનનાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ સહમાલિકી હકકવાળી જમીન સહિત તથા ઈમારતમાં આવેલ રાસુકા સવલતોના વપરાશના હકકો સહિત તથા બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોમન રીતે વાપરવાનાં હક્ક સહિત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/એ વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીગમાં ....માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

સહિત.જેને હવે પછી આ સાટાખતમાં સરળતા ખાતર સદરહુ મિલકત તરીકે વર્ણવેલ છે અને નીચે પરિશિષ્ટમાં સંપુર્ણ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવેલ છે અને હમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ માલિકી, કબજા ભોગવટા, વહીવટ હેઠળની ચાલી આવેલ છે.

આથી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા વગરના સાટાખત યાને કરારના લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે,

સદરહુ જમીનનાં ટાઈટલ અંગે ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે :–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨ વાળી જમીનના મુળ માલિક કાળીદાસ નાથુભાઈ હતા અને તેમણે તેમની હયાતીમાં વુધ્ધાવસ્થાને કારણે સને–૧૯૪૯ ના અરસામાં તેમની જમીનોની વહેંચણ કરી દીધેલી. જે મુજબ સદરહુ જમીન ઈશ્વરલાલ કાળીદાસના હિસ્સે માલીકી હકકે આપવામાં આવેલી અને સરકારી રેકર્ડ દફતરે તેમના વાલી તરીકે કાળીદાસ નાથુભાઈનું નામ ચઢાવવામાં આવેલ. જે બાબતની એન્ટ્રી તા. ૨૨/૨/૧૯૪૯ ના રોજ નં. ૨૬૯, થી પાડવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાંથી નહેર પસાર થતા સુમારે ૦ એકર ૧૪.૧૬ ગુંઠા જેટલી જમીન નેહર સંપાદનમાં ગયેલી જેથી મુળ ક્ષેત્રફળ ૪ એકર ૩૪ ગુંઠા એટલે કે ૧ હે. ૯૬આરે ૨૭ ચો.મી. માંથી નહેરમાં ગયેલી જમીન બાદ કરતા ક્ષેત્રફળ ૪ એકર ૨૦ ગુંઠા યાને ૧ હે. ૮૨ આરે ૧૧ ચો.મી. છે જે બાબતની દુરસ્તીની એન્ટ્રી સરકારી દફતરે તા. ૨૭/૨/૧૯૭૯ ના રોજ એન્ટ્રી નં. ૬૮૧ થી પાડવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામે એકત્રીકરણ યોજના દાખલ થતા સદરહુ જમીનને નવો બ્લોક નંબર આપવામાં આવેલો અને એકત્રીકરણની એન્ટ્રી નં. ૭૦૪, તા. ૨૫/૦૭/૧૯૮૦ ના રોજ પાડવામાં આવલી પરંતુ તેમાં બ્લોક નંબર આપવામાં ભુલ થઈ ગયેલી અને લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલનો કબજો આ જમીનનો એટલે કે બ્લોક નં. ૧૨૯ નો હોવા છતાં રેકર્ડ ઉપર બ્લોક નં. ૧૩૦ માલિક, કબજેદાર તરીકે લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલનું નામ દાખલ થયેલુ અને આ જમીન એટલે કે બ્લોક નં. ૧૨૯ માં વિદ્યાબેન જગજીવનભાઈનું નામ દાખલ થયેલુ. પરંતુ સ્થળ ઉપર લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલનો કબજા બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીનમાં હતો અને બ્લોક નં. ૧૩૦ વાળી જમીનમાં વિદ્યાબેન જગજીવનભાઈ પટેલનો કબજો ચાલી આવેલ હોય અને આમ ઉપરોકત કબજા આધારે કબજા મુજબ ફેરબદલની એન્ટ્રી નં. ૭૯૫, તા. ૨૦/૫/૧૯૮૮ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને તે રીતે સદરહુ બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલના નામે માલિક મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને આમ સદરહુ જમીનનાં લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલ માલિક મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલ પાસેથી માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલ તથા ત્રીભોવનભાઈ ભગવાનદાસ તથા પ્રવિણસિંહ ગેમલસિંહ મહિડા નાઓએ વેચાણ થી રાખેલ. અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમનં. ૯૨૦૪ થી તા. ૨૦/૧૦/૧૯૯૨ થી નોંધાયેલ છે, જેની નોંધ રેવન્યુ

દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૮૭૯ થી તા. ૨૫/૭/૧૯૯૪ થી પાડવામાં આવેલ છે અને સદર નોંધ ત્યારબાદ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. આમ સદરહુ જમીનનાં માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલ તથા ત્રીભોવનભાઈ ભગવાનદાસ તથા પ્રવિણસિંહ ગેમલસિંહ મહિડા નાઓ માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલ તથા ત્રીભોવનભાઈ ભગવાનદાસ તથા પ્રવિણસિંહ ગેમલસિંહ મહિડા પૈકી માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલ તા ૧૦/૯/૧૯૯૪ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે શિવબેન તે માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલની વિધવા તથા હંસાબેન માવજીભાઈ પટેલ તથા અશોકભાઈ માવજીભાઈ પટેલ તથા નિલેશભાઈ માવજીભાઈ પટેલનાઓ ચાલી આવેલા અને જે અંગેની વારસાઈની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૮૯૯, તા. ૨૪/૧૨/૧૯૯૫ થી થયેલ અને ત્યારબાદ સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિકો ત્રીભોવનભાઈ ભગવાનદાસ, પ્રવિણસિંહ ગેમલસિંહ મહિડા, શિવબેન તે માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલની વિધવા તથા હંસાબેન માવજીભાઈ પટેલ તથા અશોકભાઈ માવજીભાઈ પટેલ તથા નિલેશભાઈ માવજીભાઈ પટેલ નાઓએ આખી બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી અડધા હિસ્સાની ઉત્તર તરફની ૯૧૦૬ ચો.મી. જમીન લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલને વેચાણથી આપેલ અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રીભોવનભાઈ ભગવાનદાસ, પ્રવિણસિંહ ગેમલસિંહ મહિડા, શિવબેન તે માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલની વિધવા તથા હંસાબેન માવજીભાઈ પટેલ તથા અશોકભાઈ માવજીભાઈ પટેલ તથા નિલેશભાઈ માવજીભાઈ પટેલનાઓના કુલમુખત્યાર તરીકે કિશોરસિંહ ગેમલસિંહ મહીડાએ લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલને કરી આપેલ. જે અંગેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબનીકચેરી અનુક્રમ નં. ૭૭૭૯ થી તા. ૦૪/૬/૧૯૯૭ ના રોજ નોંધાયેલ. જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬, માં નોંધ નં. ૯૨૪ થી તા. ૨૦/૮/૧૯૯૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. આમ ઉત્તર દિશા તરફની અડધા હિસ્સાની ૯૧૦૬ ચો.મી. જમીનના લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલ માલિક મુખત્યાર તથા કબજેદાર ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિકો ત્રીભોવનભાઈ ભગવાનદાસ, પ્રવિણસિંહ ગેમલસિંહ મહિડા, શિવબેન તે માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલની વિધવા તથા હંસાબેન માવજીભાઈ પટેલ તથા અશોકભાઈ માવજીભાઈ પટેલ તથા નિલેશભાઈ માવજીભાઈ પટેલનાઓએ આખી બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી અડધા હિસ્સાની દક્ષિણ દિશા તરફની ૯૧૦૫ ચો.મી. જમીન જશમતભાઈ ધરમશીભાઈ, જગજીવનભાઈ જશમતભાઈ, ઘનશ્યામભાઈ જશમતભાઈ, બાબુભાઈ મોહનભાઈ, દયાળભાઈ મોહનભાઈ, કલ્પેશભાઈ રામજીભાઈ નાઓને વેચાણથી આપેલ અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રીભોવનભાઈ ભગવાનદાસ, પ્રવિણસિંહ ગેમલસિંહ મહિડા, શિવબેન તે માવજીભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલની વિધવા તથા હંસાબેન માવજીભાઈ પટેલ તથા અશોકભાઈ માવજીભાઈ પટેલ તથા નિલેશભાઈ માવજીભાઈ પટેલનાઓના

કુલમુખત્યાર તરીકે કિશોરસિંહ ગેમલસિંહ મહીડાએ જશમતભાઈ ધરમશીભાઈ, જગજીવનભાઈ જશમતભાઈ, ઘનશ્યામભાઈ જશમતભાઈ, બાબુભાઈ મોહનભાઈ, દયાળભાઈ મોહનભાઈ, કલ્પેશભાઈ રામજીભાઈ નાઓને કરી આપેલ. જે અંગેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબનીકચેરી અનુક્રમ નં. **૭૭૮૦ થી તા. ૦૫/૬/૧૯૯૭ ના રોજ નોંધાયેલ.** જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬, માં નોંધ નં. ૧૦૬૯, તા. ૦૨/૯/૨૦૦૩ થી પાડવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. આમ દક્ષિણ દિશા તરફની અડધા હિસ્સાની ૯૧૦૫ ચો.મી. જમીનના જશમતભાઈ ધરમશીભાઈ, જગજીવનભાઈ જશમતભાઈ, ઘનશ્યામભાઈ જશમતભાઈ, બાબુભાઈ મોહનભાઈ, દયાળભાઈ મોહનભાઈ, કલ્પેશભાઈ રામજીભાઈ નાઓ માલિક મુખત્યાર તથા કબજેદાર ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકીની દક્ષિણ દિશા તરફની અડધા હિસ્સાની જમીન ૯૧૦૫ ચો.મી. જમીનના માલિક જશમતભાઈ ધરમશીભાઈ, જગજીવનભાઈ જશમતભાઈ, ઘનશ્યામભાઈ જશમતભાઈ, બાબુભાઈ મોહનભાઈ, દયાળભાઈ મોહનભાઈ, કલ્પેશભાઈ રામજીભાઈ નાઓએ સદરહુ જમીન નાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, ગોરધનભાઈ ડાહયાભાઈ પટેલ તથા હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયાને વેચાણથી આપેલ અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સદરહુ જમીનનાં માલિકો જશમતભાઈ ધરમશીભાઈ, જગજીવનભાઈ જશમતભાઈ, ઘનશ્યામભાઈ જશમતભાઈ, બાબુભાઈ મોહનભાઈ, દયાળભાઈ મોહનભાઈ, કલ્પેશભાઈ રામજીભાઈ નાઓનાં કુલમુખત્યાર તરીકે યજ્ઞેશભાઈ પ્રેમજીભાઈ સુતરીયાએનાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, ગોરધનભાઈ ડાહયાભાઈ પટેલ તથા હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયા નાઓને કરી આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી સુરત–૪ કતારગામ ઝોનમાં અનુક્રમ નં. ૪૫૦૯ થી તા. ૦૧/૦૪/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને જે વેચાણ દસ્તાવેજનો નવો નં. ૨૫૯૮ થી તા. ૨૬/૦૨/૨૦૦૭ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ૧૧૮૦ થી તા. ૦૨/૬/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા. ૨૭/૨/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકીની ઉત્તર દિશા તરફની અડધા હિસ્સાની જમીન ૯૧૦૬ ચો.મી. જમીનના માલિક લલીતાબેન ઈશ્વરભાઈ પટેલ એ નાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, ગોરધનભાઈ ડાહયાભાઈ પટેલ તથા હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયાને વેચાણથી આપેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી સુરત–૪ કતારગામ ઝોનમાં અનુક્રમ નં. ૭૪૪ થી તા. ૨૫/૦૧/૨૦૦૫ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને જે વેચાણ દસ્તાવેજ નવો નં. ૮૨૨૬ થી તા. ૦૬/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ છે અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ૧૧૮૧ થી તા. ૦૨/૬/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા. ૧૪/૭/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ સદરહુ બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. જમીનનાં માલિક મુખત્યાર તથા કબજેદાર તરીકે નાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, ગોરધનભાઈ ડાહયાભાઈ પટેલ તથા હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયા નાઓ ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ **પ્લોટ નં. ૫૮** અને જેનો નવો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૩ મુજબ ક્ષેત્રફળ **૧૨૭૫૦ ચો. મી.** એલોટ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત માલિકોએ મજકુર બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે વિકાસ કરવા મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, સુરતનાંને સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની કરવા માટે અરજી કરતા તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. જે/બખ/તપસ/રજી. નં. ૧૬૮૯/૦૬–૦૭ થી તા. ૦૪/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજથી જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેના બીનખેતીના હુકમ અંગેની નોંધ મજકુર જમીનનાં ગામ દફતરે રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ (હકક પત્રક) નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૧૨૭૨ થી તા. ૦૭/૪/૨૦૦૭ નાં રોજ થયેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ નોંધ તા. ૨૧/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી.

સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરી બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તા. ૩૦/૩/૨૦૦૭ ના રોજ ટી.ડી.ઓ. નં. ૨૫૫ થી આપેલ હતી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ઉપરોકત માલિકો નાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, ગોરધનભાઈ ડાહયાભાઈ પટેલ તથા હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયા પૈકી ગોરધનભાઈ ડાહયાભાઈ સુરત મુકામે તા. ૨૩/૩/૨૦૦૯ ના રોજ અવસાન પામેલ અને તેઓ અવસાન પામતા પહેલા સદરહુ જમીન અંગે પોતાના હિસ્સે આવતી જમીનનું વીલ કરી ગયેલ અને વીલના ફરમાન મુજબ મર્હુમ ગોરધનભાઈ ડાહયાભાઈ ના પૌત્ર જીગર હર્ષદભાઈ ને આપવા ઠરાવેલ અને તે અંગેની વીલની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૧૫૮૬ થી તા. ૨૫/૭/૨૦૧૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા. ૨/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજપ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

આમ સદરહુ સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨, જેનો બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. અને જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ અને જેનો નવો ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ છે અને જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન નાં માલિક મુખત્યાર તથા કબજેદાર તરીકે નાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયા તથા જીગર હર્ષદભાઈ સુતરીયા નાઓ ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨, જેનો બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. અને જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ અને જેનો નવો ફા.

પ્લોટ નં. ૬૩ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫૦ ચો. મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર પૂર્વ દિશા તરફ આવેલ ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. જમીન અંગે વાણિજય હેતુ માટે રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી સદરહુ જમીનના ઉપરોક્ત માલિકો ધ્વારા કલેકટર કચેરીમાં કરવામાં આવેલ અને મહે. સુરતનાં **કલેકટર સાહેબના હુકમ ક્રમાંક : (જે) બખ/તપસ/ક–૬૭/રજી. નં. ૮૬/૨૦૧૭–૧૮**, તા. ૦૧/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં એલઆરસી ૬૭ હેઠળ વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૧૯૨૩ થી તા. ૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા. ૨૨/૩/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨, જેનો બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. અને જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ અને જેનો નવો ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫૦ ચો. મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર પૂર્વ દિશા તરફ આવેલ ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. જમીન જે સુરત મહાનગરપાલિકાનાં રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નં. ૬૩/એ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં વાણિજય હેતુ માટેના બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરી બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તા. ૧૧/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ ટી.ડી.ઓ. નં. ૫૧૯ થી આપેલ.

સદરહુ જમીન સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨, જેનો બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. અને જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ અને જેનો નવો ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫૦ ચો. મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર પૂર્વ દિશા તરફ આવેલ ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. જમીન જે સુરત મહાનગરપાલિકાનાં રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નં. ૬૩/એ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન અને જેનો પ્રમાણસર ૭/૧૨ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૬૩૩૬ ચો.મી. જમીન નાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયા તથા જીગર હર્ષદભાઈ સુતરીયા નાઓ માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર ચાલી આવેલ છે.

મજકુર યોજના અંગે મજકુર જમીનના વિકાસ યાને રીવાઈઝડ હાઈરાઈડ કોમર્શીયલ બીલ્ડીગના બાંધકામની પરવાનગી યાને રજાચિઠ્ઠી T.D.O/D.P./32 તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોક્ત જમીનના માલિકોનાનજીભાઈ જાદવભાઈ પટેલ, અલ્પાબેન રમેશભાઈ પટેલ, હર્ષદભાઈ ગોરધનભાઈ સુતરીયા તથા જીગર હર્ષદભાઈ સુતરીયા નાઓ પાસેથી હમો બીજા પક્ષના યાને સંમ્પ્રતિ પ્રોકોન ભાગીદારી પેઢી વતી અને તેના તરફે ભાગીદારો (૧) અશ્વિનભાઈ મહાસુખલાલ

શાહ (૨) નિરવભાઈ સુરેશચંદ્ર શાહ (૩) રજનીભાઈ જયંતભાઈ વોહેરા નાઓએ વેચાણથી રાખેલી અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી સુરત સીટી–૪ (કતામગામ ઝોન) માં અનુક્રમ નં. ૨૭૦૨૩ થી તા. ૨૪/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૨૦૩૪ થી તા. ૧૫/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ સદરહુ જમીનનાં સ્વતંત્ર માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર તરીકે સંમ્પ્રતિ પ્રોકોન ભાગીદારી પેઢી ચાલી આવેલ છે.

મજકુર યોજનાનું બાંધકામ તબકકા વાર હવે પછી બીલ્ડીંગ કે જેમાં મજકુર મિલકત આવેલી છે. જેનું બીલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપનશી સર્ટીફીકેટ મેળવાનું રહેશે.

મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજના પૈકી મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ વાણિજય હેતુવાળી મિલકત જે નીચે વર્ણવેલ છે. તેનું બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર ધ્વારા ઉપરોકત પરિયોજનામાં યાને કે **"EXXONIIC"** નામની ઈમારતમાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેઅ "ઈમારત" અથવા " પ્રોજેકટ" તરીકે કરવામાં આવેલ છે' .... માળે .... નંબર વાળી દુકાન (હવે પછી જેનો ઉલ્લેઅ "દુકાન" અથવા "મિલકત" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.' ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રજી. નં............................ .... થી તા. .... નંબરની કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ દુકાનોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષનાની માંગણીથી બીજા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધી હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષનાના આર્કીટેક ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આ લેખનો 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 વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને પહેલા પક્ષના સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષનાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણીત (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઈમારતનુ બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન ઉપરના બીજા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા

હકકપત્રક અથવા સીટી સર્વે નકલો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, **વિચારીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે.**

બીજા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાએ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી છે.

પહેલા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે ઈમારતના નકલા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના મજકુર પ્રોજેકટ પુર્ણતા અંગેનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેને પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરશે તેમાં જરૂરી એવી પરવાનગીઓ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ ધકચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

મજકુર નકશા કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનુ પાલન બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન વિકાસ કરતી વખતે અને પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી સુરત મ્યુસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મજકુર પ્રોજેકટ અંગેનુ પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ **" EXXONIIC"** માં આવેલ .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ કરારથી દુકાન નંબર .... નુંવેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર **" EXXONIIC"** માં સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફ્ટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલાનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા 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 કાયદાઓનુ પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બોહંધરીઓ 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 નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. .... /– અંકે રૂપિયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આજરોજ/અગાઉથી ચુકવેલ છે. 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.

ઉપર અધિનિયમ કલમ–૧૩ હેઠળ બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજી. કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

મજકુર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ આથી મજકુર " **EXXONIIC**" માં આવેલ .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર .... પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે જે આ સાથે પરિશિષ્ટ માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજના નાણાં તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાએ માસ .... ની મુદતમાં સુધીમાં ચુકવી આપવાનુ નકકી કરેલ છે અને તે પ્રમાણે નિયત સમયમાં અવેજની ચુકવણી કરવાનુ તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરેલ છે. સદરહુ મિલકતનાં બાંધકામ અનુસાર બેંક તરફથી ચેક પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવશે જે બીજા પક્ષનાને આપવાનો રહેશે. જેમાં બેંક સદરહુ મિલકતના બાંધકામ પ્રમાણે ટુકડે ટુકડે ચેકથી ચુકવશે. જેથી પહેલા પક્ષનાએ લોન ખાતામાંથી આવતુ પેમેન્ટ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે.

મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પૈકી બાના પેટેની રકમ રૂા. ....– અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે તેની હમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત થકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ આપીએ છીએ.

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ વેચાણ અવેજના બાના પેટેની રકમ નીચેની વિગતે મળેલ છે.

<u>પેમેન્ટની વિગત</u>

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ
(૧)				

વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ રૂા. ....– અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો પહેલા પક્ષનાએ ઉપર જણાવેલ નિયત મુદતમાં ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે જેમાં બાકી રહેતી રકમ બેંક ધ્વારા સદર મિલકતના બાંધકામ પ્રમાણે લોન ખાતા તરફથી આપવામાં આવશે જે તમો પહેલા પક્ષનાએ રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ચુકવવામાં આવેલ અવેજના હપ્તા તમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરવાના રહેશે સહી. બાકી રહેતી રકમ નિયત સમયમર્યાદા મુજબ (સાટાખત મુજબ) ન ચુકવે તો સાટાખત આપો આપ રદ ગણવામાં આવશે.

<u>:: શરતો અને વિગત ::</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/એ વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીંગમાં ....માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વાર મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

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

૧(એ) સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨, જેનો બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. અને જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ અને જેનો નવો ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫૦ ચો. મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર પૂર્વ દિશા તરફ આવેલ ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. જમીન જે સુરત મહાનગરપાલિકાનાં રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નં. ૬૩/એ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "**EXXONIIC**" નામની બિલ્ડીંગમાં ....**માળે આવેલ દુકાન નં** .... વાળી મિલકત જેનું **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** છે તે દુકાનના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ સદરહુ ઈમારતની તળની જમીનમાં મજકુર દુકાનનાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ સહમાલિકી હકકવાળી જમીન સહિત તથા ઈમારતમાં રાસુકા સવલતોના વપરાશના હકકો સહિત તથા બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોમન રીતે વાપરવાનાં હક્ક સહિતની મિલકત તે દુકાનની ઉચ્ચ કિંમત રૂા. .... છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકેટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(એ–૧) મજકુર જમીનમાં મજકુર પ્રોજેકટમાં નીચે વર્ણવ્યા મુજબનો દુકાન પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે વેચાણ લેવા સહમત છે તે રીતે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સહમત છે. જેની વેચાણ કિંમત રૂા................../– (અંકે રૂપિયા.................................... પુરા) થાય છે. જેના કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે.

(એ–૨) મજકુર દુકાન પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની અને ચોકડી (વોશ એરીયા) જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. થાય છે.

(એ–૩) મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ દુકાન સહિત ઉપરોકત ૧(એ) (..... થી .....) માં જણાવ્યા મુજબની મિલકતની કુલ વેચાણ

કિંમત રૂા................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) થાય છે. જે બન્ને પક્ષનાઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

૧(બી) મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મિલકતના પહેલા પક્ષનાએ આ સાટાખત યાને વેચાણ કરાર કરતાં પહેલા વેચાણ અવેજના રૂા................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (૧૦% થી વધારે નથી) જયારે બાકીની રકમ પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

ક્રમ	રકમ	ટકા	બાંધકામનું લેવલ
૧		૩૦% સુધી	આ કરાર કરતી વખતે
૨		૪૫% સુધી	પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ આર.સી.સી. બાંધકામના લેવલે
૩		૭૦% સુધી	સ્લેબ, પોડીયમ અને આર.સી.સી. સ્લેબના કટીંગ વખતે
૪		૭૫% સુધી	દિવાલ, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ દરવાજા તથા બારીઓ પુર્ણ થયા બાદ
૫		૮૦% સુધી	સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, લીફટ દિવાલ, દાદર, લેવલનુ આર.સી.સી. અંદરનુ પ્લબીંગ થયેથી વેચાણ આપેલ દુકાનના દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ દરવાજા, બારી, પુર્ણ થયા બાદ
૬		૮૫% સુધી	ફલોરીંગ કામ, બારણાનુ કામ, સેનેટરી, ટેરેસનુ વોટર પ્રફીંગ, ફીટીંગનુ કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનુ કામ, બહારના પ્લંબીંગનુ કામ
૭		૯૫% સુધી	લીફટનુ ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનુ કામ, પેવીંગ કામ, વિજળી યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેલા તમામ કામો પુરા થયેથી
૮		૧૦૦%	કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી તથા કબજો સુપ્રત કરતી વખતે

સદરહુ મિલકતના બ્યાના તરીકે હમો બીજા પક્ષનાને તમો પહેલા પક્ષનાએ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/એ વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીગમાં ....માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

પેમેન્ટની વિગત

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ
(૧)				

અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બીજા પક્ષના ધ્વારા વખતો વખત માંગણી કરતી નોટીસ રજી. એડી., ઈ–મેઈલ, એસ.એમ.એસ. ધ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેથી ૭ દિવસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે તેમ તમો પહેલા પક્ષના સંમત થયા છો તેમજ બાંહેધરી આપેલ છે. પરંતુ બીજા પક્ષના નીચે જણાવેલ બાંધકામના સ્ટેજ/ગતી મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

૧(C) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ, બાંધકામ કરવા માટે ભરેલા એફ.એસ.આઇ.ના નાણા આઇ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, એન.એ. ને લગતા વેરા કે અન્ય ટેક્ષ કે વેરા અમો બીજાપક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે લેટ/મિલકતના મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, તથા વિન્ડો– બાલ્કની ગ્રીલ, ગેસ લાઇન, ઇલેકટ્રીક મીટર,પાણીના મીટર, કોમન એમીનીટી ને લગતા ખર્ચા, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેટ ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ ટ્રેન્ચ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ કે ડીપોઝીટની રકમો તેમજ કોઇપણ પ્રકારની સેફટી સંદર્ભે ખર્ચાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો બીજાપક્ષનાએ અમો પહેલાપક્ષનાને સદર મીલકતનો દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ તથા ભવિષ્યમાં કાયદામાં તથા નીતિનીયમમાં ફેરફાર થવાથી સમયે લાગુ પડનારા વધારાના અલગથી ચુકવવાના રહેશે, તમો પહેલા પક્ષનાઓ આ અંગે કયારેય પણ વિરોધ કરી કરાવી શકશે નહિ.

૧(D) ઉપરોકત જણાવેલ હાલની પરિસ્થિતીએ નકકી થયેલ કુલ કિંમતમાં બીજાપક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી પરંતુ જો નામદાર રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના કે સ્થાનીક સક્ષમ સત્તા મંડળોના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું દુકાન/મીલકત/ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના એ પહેલાપક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકારશ્રીના કે સુરત મહાનગર પાલિકાના કે સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા મંડળોના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્ર સાથે જોડવાની રહેશે અને આવા સમયે-સમયે લાગુ પાડનારા તેમજ વધારાના તમામ પ્રકારના ખર્ચા, અન્ય ટેક્ષ, વેરાઓ વિગેરે તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો વેચાણ આપનાર માંગણી કરે ત્યારે તે પ્રમાણે અલગથી ભરપાઇ કરવાના રહેશે, તેમજ તમો પહેલાપક્ષનાઓ આ અંગે કયારેય પણ વિરોધ કરી-કરાવી શકશે નહિ.

૧(E) જો પહેલાપક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા થી વહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરે તો બીજાપક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી પ્રથમપક્ષનાને વહેલી ચુકવણી

કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમયગાળા નું વાર્ષિક (છ) ટકાના દરે પહેલાપક્ષનાને રીબેટ આપશે, આવું પેમેન્ટ વહેલુ લેવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા તમો બીજાપક્ષનાની રહેશે તથા આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહિ.

૧(F) **"EXXONIIC"** ના સુરત મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજુર પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગ માં માળ ઉપર આવેલ પ્લાન પાસ ના દર્શાવ્યા મુજબ ના દુકાનના કાર્પેટ એરીયા ના ચો.મી. છે. જો કાર્પેટ એરીયા મા ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો પ્રથમપક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરાવતા તથા કબજો સ્વીકારતો બીજા પક્ષનાને લેખીત જાણ કરવાની રહેશે તેમજ બીજાપક્ષનાએ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગર પાલિકા તરફ થી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણ પત્ર આવ્યા બાદ પહેલા કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા/આખરી કાર્પેટ એરીયાની જાણ પહેલાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ કાર્પેટ એરીયાની ખરાઇ થયેલી વેચાણ કિમત અંગે ખરેખરના ક્ષેત્રફળના આધારે કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત ની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટએરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદા ની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજ ની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ આપેલ વેચાણ એવરેજ ની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળ ના નાણાં પુરતી રકમ પહેલા પક્ષના એ આપેલ છેલ્લા હપ્તાની તારીખ થી ૬(છ)ટકાના સાદા વાર્ષિક વ્યાજ ની સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદા માં અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને રીફન્ડ કરવાની રહેશે તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના કાર્પેટએરીયા મુજબની કુલ કિંમતની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરાર ના ખંડ(૧ એ)માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(G) બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પાંચમા કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજાપક્ષના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલાપક્ષનાને કોઇ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી કે કરાવી શકે નહિ તેમ પહેલાપક્ષના કબુલ મંજુર રાખે છે.

૧(H) મજકુર **"EXXONIIC"** નામના પ્રોજેકટમાં પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ પ્રોજેકટને મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. છે. અને જી.ડી.સી.આર. ના કાયદા મુજબ પેમેન્ટ કરીને ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. વધારાનો એફ.એસ.આઇ. બીજા પક્ષનાએ તે મુજબ કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. ની મયાર્દામાં રહીને મજકુર **"EXXONIIC"** નામના પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે. અને તે મુજબ સુરત મહાનગર પાલિકા એ તેના પ્લાન મંજુર કરેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને વેચનાર યાને કે બીજા પક્ષનાને જી.ડી.સી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઇ રીતે કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય, અને ઇમારતના માળ(ફ્લોર) નો વ્યાપ વધારીને અને/અગર વધારાના માળ (ફ્લોર) અને અગર વધારાના બિલ્ડીંગના આયોજન તરીકે મળવાપાત્ર થાય તો,

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણ પત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા,વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ,વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે.તથા પ્રોજેકટ

માટેનુ રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનુ પ્રમાણ પત્ર (BU) મળયેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. એસોસિયશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટી ની બની રહે છે.

૨.૧ ઉપરાંત અમો બીજાપક્ષના સદરહું પ્રોજેકટ/પરિયોજના પુર્ણ કરવામાટે તમામ સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસે જરૂરી પરવાનગી, માન્યતાઓ કે મંજુરીઓ મેળવેલી છે જે તમો એ જોઇ તપાસી લીધેલી છે અને ભવિષ્યમાં પણ વખતોવખત તેવી પરવાનગીઓ, માન્યતાઓ કે મંજુરીઓ મેળવી સદરહું પ્રોજેકટ/પરિયોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ કરી પુર્ણતા-પ્રમાણ પત્ર બી.યુ.સી. મેળવવાની જવાબદારી બીજાપક્ષનાએ સ્વીકારી છે, બાંધકામના પ્લાન મંજુરી કરતી વખતે તથા બિનખેતી પરવાનગી આપતી વખતે સક્ષમ સત્તા મંડળોએ તે શરતો રાખી છે તે તમામ શરતોનું પાલન કરાવવાની અમો બીજાપક્ષનાએ જવાબદારી સ્વીકારી છે અને તે મુજબ અમો બીજાપક્ષવાળા એ સદર પ્રોજેકટ/પરિયોજનાનું વિકાસ/બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

૨.૨ સમય-મર્યાદા(TIME LIMIT)

બંનેપક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વ ની છે સમયસર બાંધકામ પુર્ણ કરવાની બાહેધરી બીજાપક્ષના આપે છે સબબ સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજાપક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે અને પહેલાપક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે પરંતુ જો પહેલાપક્ષના ખંડઃ૧(બી),૧(સી)અને૧(ડ)મુજબ અવેજના નાણાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પહેલાપક્ષના કયારેય પણ સમયમર્યાદા અંગે દાવા-દુવી કે વિરોધ કરી શકે નહિ. એવી જ રીતે પહેલાપક્ષનાએ ખંડઃ૧(બી), ૧(સી) અને ૧(ડી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(3) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ ફકત ચો.મીટર : 7982.62 છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ.તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ચો.મીટર : 15965.24 ના ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટરમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ચો.મીટર : 13549.40 નો ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજન મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહુ 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 આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયમ કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનુ વ્યાજ વાર્ષિક ૬ ટકાના દરેક પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ 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 નિયમ 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 પક્ષનાને નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા 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 કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન–૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે એસ.એમ.એસ. અથવા ઈમેલ અથવા રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના ધ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૧૨૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરેલ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરવામાંથી બાદ કરીને રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને

વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનુ રહેશે.

૫. સદરહુ બિલ્ડીંગ અને મિલકતમાં બીજા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ સેનેટરી તથા લીફટ એમીનીટીઝ વિગેરેની કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે **Annexure-A** થી જોડાયેલ છે.

૬. બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૨** ના રોજ અથવા તે 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 ધ્વારા 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 દર 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, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

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

૩. બીજા પક્ષનાના હાથમાં જ 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 ધ્વારા 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 ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગો.

સદરહુ કારણસોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવામાં ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયમ કરેલ વ્યાજની રકમ માંગતા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭.૧ <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી</u>: બીજા પક્ષના સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી "ઈમારત" નુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે, 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 નોટીસ, ઈમેઈલ, એસ.એમ.એસ. કે લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઓપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજી કારણ પુરુ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન 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 સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા સીસી મેળવવા મોર્ગેજ લોન મેળવવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવામાં માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ પહેલાપક્ષના દુકાનનો કબજો મેળવામાં નિષ્ફળ જાય તો::- FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF BUILDING/SHOP બીજાપક્ષના તરફથી ખંડ - ૭.૧ મુજબની લેખીત તેમજ ઇ-મેઇલ કે એસ.એમ.એસ. જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલાપક્ષનાએ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે બીજાપક્ષના પાસે થી કબજો સ્વીકારતી વખતે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને જરૂરી બાહેધરીઓ તથા દસ્તાવેજો માં સહી કરી આપવાની રહેશે કોઇ કારણોસર પહેલાપક્ષના ખંડ ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીલ્ડીંગ/દુકાન મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેન્ટેન્સનાં નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિત તમામ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહિ. વધુમાં પહેલા પક્ષના પાસે થી બાકી લેણી પડતી રકમ ઉપર બીજાપક્ષના દર વર્ષે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રેહશે, જેને સામાન્ય રીતે મહતમ વ્યાજદર તરીકે દર્શાવવુ આવશયક છે તે યોગ્ય નથી આથી વ્યાજદરની જોગવાઇ નિયમાનુસાર કરવી આવશયક છે. અથવા તો સદર કરાર /સાટાખત ખંડ ૪.૨ ના કરાર પ્રમાણે સોદો કેન્સલ કરી શકાય તેમજ પહેલાપક્ષના નોટીસ મળયાના ૩૦ દિવસમા બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષના વેચાણ કરાર /સાટાખત રદ કરી સદર દુકાન /યુનીટ/મિલકત અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે ત્યારબાદ તેના અવેજ ની રકમ

અન્ય ત્રાહિત કને થી મળેથી ખંડ ૪.૨ જણાવ્યા મુજબ પહેલાપક્ષનાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની છે.

૭.૪(i)પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, ઈમારતમાં અથવા સદરહુ 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 દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે

(ii) પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ 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 થકીનો કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાનો ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(III) મટીરીયલ્સની કવોલીટી તથા કામની ગુણવતા ની ચકાસણી::-

તમો પહેલાપક્ષનાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લાગતા તમામ કામો તેવાકે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઇલ્સ સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનુ કામ તમામ ટાઇલ્સ, ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં ઢાળનું કામ વિગેરે તથા અન્ય લાગતા વળગતા તમામ કામોની ચકાસણી તમો પહેલાપક્ષનાએ સમયે સમયે જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઇસમો ધ્વારા સમયસર કબજો લેતા પહેલા કરી કરાવી લેવાના છે અને તે તમામ કામની ગુણવતા, તમામ કામનું લાઇન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન-સામગ્રી/મટીરીયલ્સની કવોલીટી તથા કામની ગુણવતા વિગેરે તમામ ની ચકાસણી તમો પહેલાપક્ષનાએ સમયસર કબજો લેતા પહેલા જ કરી કરાવી લેવાની રહેશે અને ત્યારબાદ તે તમામ કામગીરી તમો પહેલાપક્ષનાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો તમો પહેલાપક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે એમ ગણી લેવાનું છે.

(IV) મેઇનટેન્સ અને જાળવણી ::-

આ ઉપરાંત તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝ તમામ બાબતોની જાળવણી તમો પહેલાપક્ષના તેમજ કે સભ્યોએ કે એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ ખર્ચા સાથે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે તેમજ જરૂરી એન્યુઅલ મેઇન્ટેન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી સમયે સમયે જાળવણી મરામત કરાવવાની રહેશે તમો પહેલાપક્ષનાની તેમજ સભ્યો કે એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ ની સદરહું કામો ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન

કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાને કારણે અથવા તો તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી સદરહું મીલકત કે તેના કોઇ પણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તે તે અંગે અમો બીજાપક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(V) તોડફોડ અને બિલ્ડીંગ નુકશાન::-

સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના નિયમો, સોસાયટી ના નીયમો, પેટા નિયમ અને વિનિમયો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઇ કૃત્ય કે અન્ય ગેરકાયદેસર કૃત્ય તમો પહેલાપક્ષના મજકુર "**EXXONIIC**" નામના પ્રોજેકટમાં કરવા કરાવવાનું નથી, તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઇઓનું ભંગ થાય તેવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર અને માત્ર પહેલાપક્ષના જ જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં અમો બીજાપક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીઝ અંગેના કોઇ પણ કલેઇમ કરવાનો તમો પહેલાપક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે, તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા સદરહું તમામ બિલ્ડીગમાં દુકાનો તથા બિલ્ડીંગોના અન્ય ભાગોમાં તેમજ કેમ્પસમાં વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીગ, હેમરીંગ, કોર-કટીંગ કે અન્ય કોઇ પણ રીતે સ્ટ્રકચર (આર.સી.સી.,કોલમ, બીમ, સ્લેબ, દિવાલો, પડદી) ને નુકશાની થાય તે રીતે તોડફોડ કરી કોઇપણ પ્રકારના આંતરીક ફેરફારો તેમજ બાહય એલીવેશન માં ફેરફારો થાય તેવી રીતના કોઇપણ ફેરફાર, તોડફોડ કે વધારાના બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો તેમ કરવાથી થનાર નુકશાન તેમજ સ્ટ્રકચર નબળું પડવાથી થતા નુકશાન માટે અમો ડેવલોપર કે બીજાપક્ષના કોઇ પણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહિ અને આ પ્રકાર ના તોડફોડ કરનાર દુકાન હોલ્ડરો /તમામ દુકાન હોલ્ડરોની તમામ જવાબદારી રહેશે સહિ.

(VI) કુદરતી આપત્તીથી થતું નુકશાન અને વીમો::-

કોઇપણ પ્રકારની કુંદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદ પુર, વાવાઝોડું, વિજળી પડવી, માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે યુધ્ધો, તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલાપક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ પણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાન હાની થાય કે પહેલાપક્ષના એપાર્ટમેન્ટ/ દુકાન કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય કે કોઇપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો ડેવલોપર કે બીજાપક્ષનાની પરિસ્થિતીની બહાર હોય તે અંગેની અમો બીજાપક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઇપણરીતે કોઇપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેતી નથી અને ગણાશે નહિ. અને આવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહિ. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે, તમો પહેલાપક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ દુકાનનો વીમો તમો એકલાને પોતાના ખર્ચો ફરજીયાત ઉતરાવવાનો રહેશે તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો પહેલાપક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઇ કરવાનું રહેશે, જો તમો પહેલાપક્ષના તમારી દુકાન/મીલકતનો વીમો ન ઉતરાવો કે વીમાનું સમયસર પ્રીમીયમ ન ભરપાઇ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ અને સંપુંણ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે તેમાં બીજાપક્ષનાની કોઇ જ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

(VII) તમો પહેલાપક્ષના ધ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"EXXONIIC"** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગ કે તેમા આવેલ દુકાનના કોઇ પણ ભાગને લગતા કોઇપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇપણ કામ તમો પહેલાપક્ષનાએ કરવા કરાવવાનું નથી જો કોઇ આવું કૃત્ય પહેલાપક્ષનાએ કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે સદરહું શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ કરાર/સાટાખતમાં સહિ કરેલ છે. સદરહું મીલકતમાં વેચાણ વખતે રજુ કરવામાં આવેલ બ્રોશર ફકત પ્રોજેકટની કાલ્પનીક/અંદાજીત/સરળ/બેઝીક માહિતી આપવાના હેતુથી આપવામાં આવેલ છે જેમા દર્શાવેલ વિગતો સદરહું દસ્તાવેજનો કાયદેસરનો હિસ્સો નથી તેમજ બ્રોશરને કાયદેસર લેખ/સાહિત્ય ગણવાની નથી તમામ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, ફીચર્સ, સુવિધાઓ વિગેરે લાગતી વળગતી ઓથોરીટી/સરકારી/અર્ધસરકારી/ખાનગી વિગેરે ના સબજેકટ ટુ એપ્રુવલ હોવાથી તેમા ફેરફાર ની શકયતા કોવાથી અમો બીજાપક્ષના કે આર્કિટેક ધ્વારા જરૂર પડે તો કરવામાં આવતા તમામ ફેરફારો તમો પહેલાપક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારની નોટીસ ધ્વારા જાણ કર્યા વિના ફેરફાર કરવાનો સંપુણ અધિકાર અમો બીજાપક્ષનાનો રહેશે.

સદરહું મીલકતમાં વેચાણ વખતે રજુ કરવામાં આવેલ બ્રોશર ફકત પ્રોજેકટની કાલ્પનીક/અંદાજીત/સરળ/બેઝીક માહિતી આપવાના હેતુથી આપવામાં આવેલ છે જેમા દર્શાવેલ વિગતો સદરહું દસ્તાવેજનો કાયદેસરનો હિસ્સો નથી તેમજ બ્રોશરને કાયદેસર લેખ/સાહિત્ય ગણવાની નથી તમામ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, ફીચર્સ, સુવિધાઓ વિગેરે લાગતી વળગતી ઓથોરીટી/સરકારી/અર્ધસરકારી/ખાનગી વિગેરે ના સબજેકટ ટુ એપ્રુવલ હોવાથી તેમા ફેરફાર ની શકયતા કોવાથી અમો બીજાપક્ષના કે આર્કિટેક ધ્વારા જરૂર પડે તો કરવામાં આવતા તમામ ફેરફારો તમો પહેલાપક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારની નોટીસ ધ્વારા જાણ કર્યા વિના ફેરફાર કરવાનો સંપુણ અધિકાર અમો બીજાપક્ષનાનો રહેશે.

ટુંકમા અમો બીજાપક્ષનાએ સદરહું નીચે જણાવેલી પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાન/મીલકતમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કાર્યો સંપુર્ણ રીતે પરિપુર્ણ કરી આપીએ ત્યારે કરેલા તમામ કામોની ગુણવતા તમો ચકાસી લેવાની છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલા તમામ ચીજ વસ્તુઓની ગુણવતા તથા વર્કમેનશીપથી થતા તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઇ તમો પહેલાપક્ષના સંપુર્ણપણે સંતુષ્ઠ છો તેમ કબજો લેતી વખતે ગણવાનું રહે છે જેથી હવે પછીથી અમો બીજાપક્ષનાની કોઇ જ જવાબદારી રહેતી નથી એ તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્વીકારેલ છે ત્યારબાદ જ ફર્નીચર કે અન્ય એકસ્ટ્રા વર્ક બીજા પક્ષનાની લેખિત પરવાનગી થી શરૂ કરવાનું રહેશે. તમો બીજાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું દુકાન /મીલકતની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ જ સદરહું મીલકતનો કબજો અમો બીજાપક્ષના કનેથી સ્વીકારવાનો છે તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલા નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળ સ્થિતીમાં અનુકુળતા ખાતર જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને પહેલાપક્ષનાઓને સમજાવેલ છે જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમા ખરીદનાર સમંત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ મંજુર રાખેલ છે, આમ તમો ખરીદનારે સમજી વિચારીને સંમત થઇ અને ત્યારબાદ જ દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે આમ તમો

ખરીદનારાએ દુકાનના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ કે ગુણવત્તા બાબતે કે અન્ય કોઇપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાધાં-વિરોધ કે દર દાવા કરવાના નથી તે શરતે તમો પહેલાપક્ષનાએ મીલકત ખરીદ કરી છે તેમ છતા ભવિષ્યમાં વાધાં-વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આથી આ કબજા વગર સાટાખતની રૂએ રદ બાતલ થાય સહિ. તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી પહેલાપક્ષનાએ વ્યકિગત રીતે તથા તમામ સભાસદો સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીંગ ના સ્ટ્રકચર અંગે::-

ઉપરાંત સદરહું મીલકતની સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઇની ચકાસણી ફરજીયાત સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે દર પાંચ વર્ષે સુરત મહાનગર પાલિકામાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરવા સહિતની જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની તથા દુકાન હોલ્ડરો/એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળ/ ના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે સહિ, આમ ધારાધોરણે મુજબના ઇમારતની મજબુતાઇને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહિતની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે, તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ::-

૧. તમો પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા ફાયર - એન.ઓ.સી.,ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ, લીફટ, સ્વીચો તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીજની ગુણવતા, કામગીરી, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે તમો પહેલાપક્ષનાએ ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવીને, લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવી તેને હર હમેંશને માટે કાર્યરત રાખવાની જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલા કામમાં કોઇપણ જાતની ખામી માલુમ પડે તો તેની જાણ પહેલાપક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલાપક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સુચનાઓ તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષનાએ આપેલ છે ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને તે શોટસર્કીટ ઓવર લોડના કારણે થાય છે જેથી કોઇપણ વેલ્ડીંગ કામકરતી વખતે કે હેવી ઇલેકટ્રીક એપ્લાયન્સ વાપરતી વખતે હેવી લોડવાળા ઇલેકટ્રીક પોઇન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. દીવાબતીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારાઓએ અમો વેચનારાને આપેલ છે.

વધુમાં ફાયરને લાગતા જરૂરી ન-પ્રમાણ પત્રો, ફાયર ડીર્પાટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલાપક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે. અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવામાં રહેશે. પાણી ના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે, અને ફાયર ફિટીંગ સીસ્ટમની પાઇપોના વાલ્વ સમયાંતરે ચકાસતા રહેવાના છે, આમ ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ જો બંધ થાય, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમના

એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા સમયસર ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ માં કોઇ ખામી હોવાથી કોઇપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાય તો એમાં બીજાપક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ તે અંગે આપણે બને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨. આમ અકસ્માત સમયે અગ્નિશસામક દળની ગાડીઓ, ફાયર બ્રિગેડની ગાડીઓ એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઇથી પહોચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો બીજાપક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે પાવર સપ્લાય ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઇટ ચાલુ રહે તે રીતે નું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદાઓ મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે પાણી ના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદાઓ મુજબની ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં કરી આપેલ છે જેથી ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ રસ્તા માર્જીન અન્ય ખુલ્લી જગ્યાઓમાં તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારે કે સોસાયટીએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, ફાયરબ્રિગેડની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોચવામાં કોઇ પણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનાર તથા સોસાયટીની રહેશે વધારા ની સુરક્ષા માટે દરેક દુકાન માલિકો એ ફરજીયાત પોતપોતાના દુકાન માં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફ્ટી માટે રાખવાના છે અન્ય ફાયર સેફ્ટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહિ.

૭.૭ લીફ્ટ

(૧) પહેલાપક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવતા કારીગરી વર્કીંગ કન્ડીશન કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો લીફ્ટના કોઇ પણ કામમા કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને કરવાની રહેશે જો જાણ નહિ કરવામાં આવે તો બીજા પક્ષનાની આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(૨) દુકાન હોલ્ડરોને દુકાનની સોંપણી કર્યા બાદ દર વર્ષે લીફ્ટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની ખર્ચ સહિત ની જવાબદારી દુકાન હોલ્ડરોને એસોસીએશન/સોસાયટી મંડળના સભ્યોનું સંયુકત રીતે છે અને રહેશે સહિ જે સોસાયટી લીફ્ટના રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમરસર લીફ્ટનું મેઇનટેન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તેની જવાબદારી બીજાપક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજાપક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીની રીપેર કરવા જવાબદાર રહેશે નહિ.

(૩) સદરહું બિલ્ડીંગ ની પેસેન્જર લીફ્ટોની વજન ક્ષમતાથી વધારે વજન લઇ જવાનું નથી. જો કોઇ પણ લીફ્ટની ક્ષમતાથી વધારે વજન પહેલાપક્ષનાએ લીફ્ટમાં લઇ જશે અને તેના કારણે બીજાપક્ષના લીફ્ટમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતિ હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગે ના ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલાપક્ષનાએ જે તે સભ્યોની રહેશે તેમા અમો બીજાપક્ષનાની કોઇપણજાતની જવાબદારી રહેશે નહિ. આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પ્રથમપક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ દુકાન હોલ્ડરોએ કરાવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં

બીજાપક્ષનાની કોઇ પણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૮. પાર્કિંગ

(૧) પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ દુકાન યુનીટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટેજ દુકાન હોલ્ડરો સભાસદો એસોસીએશન સોસાયટી મંડળના નિયમોને આધિન રહીન કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયના અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો કરવાનો નથી **" EXXONIIC"** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઇકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલાપક્ષનાએ એવા ખરીદનારે સંપુર્ણ પણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે પહેલાના પક્ષના ધ્વારા જે એ.ઓ.પી. /સોસાયટી/એસોસીએશન/મંડળની રચના થઇ છે તે મુજબ પ્રથમ પક્ષના તથા તમામ સભાસદો/ દુકાન હોલ્ડર/એ.ઓ.પી./ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળને કોમન સવિધાની સોંપણી કરેલ તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો ધ્વારા ડ્રો સિસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પાંચમા સભાસદ રહેવા આવ્યેથી યાને કે પાંચમા કબજો મેળવેથી તેઓ ને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહિ પરંતુ દરેક સભાસદને પસંદગીનો એક સરખો અધીકાર રહેશે યોજનામાં આવેલ પાંચમા સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદ ને સરખો હકક રહેશે તેમ છતાં તમામ સભાસદો/મંડળો/એસોસિએસન નકકી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે પાર્કિંગ બાબતે કેમ્પસમાં તમે પહેલાપક્ષનાની મનસુફી પ્રમાણે કાર કે ટુ-વ્હીલ પાર્ક કરવાના નથી, પરંતુ દુકાન હોલ્ડરોએ/સભાસદો /એસોસીએશનનાં/ સોસાયટી/ મંડળના મેમ્બરોને નકકી કરેલ હોય તે પ્રમાણે જગ્યાએ તે મુજબ ગાડીઓનું પાર્કિંગ કરવાનુ છે જે બાબતે તમો ખરીદનાર પહેલાપક્ષનાએ સંમત થયેલ છો.

(૨) વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર મોટર સાઇકલ પાર્કિંગ બાબતે એવી કોઇ પણ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કિંગ માં કોઇ પણ સભ્ય ને એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ નથી જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કિંગની માંગણી કરવાની નથી આ તમામ પાર્કિંગના કોઇપણ નાંણા કે અવેજની રકમ અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા લેવામાં આવેલા નથી સદરહું પાર્કિંગ સુરત મહાનગર પાલિકા/ સંબધિત સ્થાનીક મંડળ /સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો અને જરૂરીયાત મુજબ તેમજ મંજુર પ્લાન મુજબ આપવામાં આવેલ છે. તે તમો ખરીદનારાઓએ સંપુર્ણ પણે માન્ય રાખેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાઓએ વેoeiનારાઓ સામે કે અન્ય કોઇપણ સામે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરી શકશે નહિ અને ભવિષ્યમાં તમો પહેલાપક્ષના તેઓ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કરો તો તમામ આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહિ હાલ જે સ્થળે પાર્કિંગ ની વ્યવસ્થા આવેલ છે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું દુકાન નો કબજો લેતા પહેલા જોઇ તપાસી લેવાનો છે જે થી કોઇ પણ પ્રકારનુ વધારાનું પાર્કિંગ અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને વેoeiાણથી કે ફાળવણી આપવાનો કે ફાળવવાનું રહેતો નથી.

(૯) એ.ઓ.પી./એસોસીએશન /સોસાયટી/મંડળની રચના :-

સદરહું મિલકત ની કોમન સર્વિસ, ફેસીલીટીઝ, વ્યવસ્થા, વહિવટ કરવા માટે બીજા પક્ષનાએ **" EXXONIIC"** ના અન્ય સભ્યો માટે મળી ને અલગથી એ.ઓ.પી./એસોસીએશન /સોસાયટી/મંડળની રચના કરવાની રહેશે અને તેમને બીજા પક્ષના જે કહે તે નામ થી તેની નોંધણી કરાવાની રહેશે દરેક દુકાન હોલ્ડરોએ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળના સભ્ય થવુ ફરજીયાત રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા સુoeીત

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/એ વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીગમાં ....માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તેયાર કરવાના રહેશે અને પહેલાપક્ષનાએ એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળમા સભાસદ થવા માટે અરજી પત્ર તથા નીયમો, પેટાનીયમો તથા અન્ય કાગળો વિગેરે સહિ સિક્કા કરી દિન ૭ દિવસની અંદર બીજાપક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ આપવાની રહેશે જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર એ.ઓ.પી./ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે મુસદારૂપે પેટાનીયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારાધોરણ માં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ પણ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષના એ કોઇ વાંધા ઉઠાવવાના નથી.

(I) એ રીતે સ્થાપીત થયેલ એ.ઓ.પી./એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળીએ નક્કી કરેલા નીતિ નિયમોની રૂપે સદરહું બિલ્ડીંગ તમામ રાસુકી વપરાશની જગ્યાઓ તેમજ રાસુકી સગવડો નો તમામ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, જાળવણી, પાર્કિંગ, એલોટમેન્ટ, નિભાવ વિગેરે તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ જાતે ખર્ચ કરવાનો રહેશે. સદરહું એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળમાં સર્વાનુમતે કોઇ એક વ્યકિત ને મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે નીમવામાં આવશે અને સદરહું એસોસીએશન /સોસાયટી/મંડળ માટે તે મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી પ્રોજેક્ટને લગતી કોઇપણ બાબતોમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતોમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચનાઓ આપે તેનું તમો પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે.

(II) એસોસીએશન કે સોસાયટી કે મંડળ રાસુકા વપરાશ, સગવડ, વ્યવસ્થા માટે જે કોઇ નિયમ કરે તેનો દરેક દુકાન હોલ્ડરોએ અમલ કરવા કરાવવાનો રહેશે સહિ તથા આ તમામ રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, સી.ઓ.પી. તથા માર્જીન વિગેરેની માલિકી તમો પહેલાપક્ષનાની કે કોઇપણ દુકાન હોલ્ડરોની ગણવાની નથી. દરેક દુકાન હોલ્ડરોએ અન્ય કોઇને કોઇપણ રીતે નુકશાન, અડચણ કે ફેરફાર કે ભાંગતુટ થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ/વપરાશ કરવા-કરાવવાનો નથી.

(III) પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સગવડતાઓ જેવી કે મેઇન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટી કેબીન, રોડ રસ્તા, માર્જિન, ટેરેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઇટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, બોરવેલ, અંડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણી ની ટાંકી, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ, એવીએસન, લાઇટ, ડ્રેનેજ અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વગેરે તમામ સહિયારી સગવડતાઓનો ફક્ત વપરાશી હકક તમો બીજાપક્ષનાએ અમો પહેલાપક્ષનાને આપેલ છે પરંતુ તેની માલિકી તથા આખરી હકકો હિત હિસ્સો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ હર હમેંશ માટે અમો બીજાપક્ષનાનો રહેશે પરંતુ જયા સુધી સદરહું પ્રોજેક્ટ નું બાંધકામ તેમજ સંપુર્ણ પ્રોજેક્ટ ની તમામ મિલકતોનુ વેચાણ અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા પુરૂ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી આ તમામ સગવડતાઓનો વપરાશી હકક અમો પ્રથમપક્ષનાનો રહેશે. ત્યારબાદ ભવિષ્યમાં તમો પહેલાપક્ષનાને અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત એમીનીટીઝનો કબજો ફક્ત વપરાશી હકકો માટે સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ઉપરોકત એમીનીટીઝમાં કોઇપણ જાતના વધારાના બાંધકામ કરવા કરાવવાના નથી કે ભાડે આપવાના નથી.

(IV) સદરહું **" EXXONIIC"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો બીજાપક્ષનાએ પાર્કિંગ સહિતની તે કોઇ પણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગ ની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી, અનુકુળતા કે વધારાના લાભ માટે કોમન એમીનીટીઝન ના સ્થળમાં નજીવો

ફેરફાર કરેલ છે અને સદર વેચાણ કરાર ની રૂએ તેમ કરવા માટે તમો પહેલાપક્ષનાની મૌખીક સંમતિ અમો બીજાપક્ષનાએ આ વેચાણ કરતી વખતે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકી ની કોઇ પણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી ધ્વારા કે અન્ય કોઇપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો બીજાપક્ષનાને કોઇ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ. અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષના કને કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાના બદલે કોઇ પણ પ્રકારનું નાણાકીય વળતર તમોએ અમો બીજાપક્ષના પાસે માંગવાનું નથી કારણ કે અમો બીજાપક્ષનાએ ઉપરોકત કોમન સુવિધાઓનો કોઇ પણ વેચાણ અવેજ તમો પહેલાપક્ષના કને થી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો પહેલાપક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમો એ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર કરારમાં સહિઓ કરેલી છે.

૯.૧ એ.ઓ.પી/એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળના મેનટેનન્સ અંગે ::-

(I) સદરહું મિલકત/ દુકાન /એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગે ની નોટીસ બીજાપક્ષના ધ્વારા પહેલાપક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખ થી ૧૫ દિવસ બાદ અથવા બી.યુ.સી. મળે થી મેન્ટનેન્સ શરૂ થયેલ ગણાશે. ત્યારથી બીજાપક્ષના પ્રોજેકટ/પરીયોજના ની જમીન અને **" EXXONIIC"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જેતે સંબધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીકવેરા ઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા તેમજ વીમાને લગતા ખર્ચ, બિલ્ડીંગ ને લગતા ખર્ચા તથા કોમન ફેસીલીટીઝ સુવિધાઓના મેનટેનન્સ અને રીપેરીંગ ખર્ચ, કોમન કલબ હાઉસ, વોટર પંપ, ટેન્ક, ફાયર સેફટી, કોમન લાઇટબીલ/વીજળીવપરાશના બીલો/રોડ રસ્તા તેમજ કોમન જગ્યાની સાફ સફાઇ ખર્ચને લગતા, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર/સફાઇકામદાર નો પગાર, મેનેજર/સેક્રેટરીનો પગાર, પ્રોજેકટ/પરિયોજનાના મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ/ચાર્જીસ તમો બીજાપક્ષનાએ તથા **" EXXONIIC"** ના બિલ્ડીંગ ના સભ્યો, કબજેદારો તથા દુકાન હોલ્ડરોએ સમયસર ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો અમો બીજાપક્ષના કે સોસાયટીના વહીવટકર્તા/મેનેજર/સેક્રેટરી તમો પહેલા પક્ષના સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહિ. તથા તમારા દુકાન ના લાઇટ, પાણી, ડ્રેનેજ વગેરે કનેકસનો કાપી શકશે સહિ.

(II) એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલાપક્ષનાએ મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાંણાની રકમ બીજાપક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલાપક્ષનાએ સંમત થયા છે કે જયા સુધી પહેલાપક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અગેનો હિસાબ નકકી ન થાય કે એ.ઓ.પી. કે સોસાયટી નકકી ન કરે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજાપક્ષનાને ખર્ચ પેટે સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકત ના માસીક પ્રતિ એક ચો.મી.ના ---------- -રૂ. મુજબ મેનટેનન્સની રકમના કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજી ખુશી અને સંમત છે સદરહું મેન્ટેનન્સનો અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા નકકી કરવામાં આવતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ અંગે નો નિર્ણય આખરી રહેશે. પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલ રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનુ નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજાપક્ષના પાસે જ રહેશે. અમો બીજાપક્ષનાના વેચાણ થયા વિનાના દુકાન ના મેનટેનન્સ કે લાગતા વળગતા ખર્ચ કે ચાર્જીસ ની રકમ અમો બીજાપક્ષના પાસેથી જયાં સુધી જેતે દુકાન નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાનુ નથી જો તેમ કરવામાં કસુર થાય તો અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાનો વેચાણ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ કરી શકાશે.

(III) ત્યારબાદ સંપુર્ણ પ્રોજેક્ટ પુરો થયે સોસાયટીની કમીટી/મેનેજર/સેક્રેટરી વહીવટ કરશે, એ.ઓ.પી.અથવા સોસાયટી ની રચના બાદ **" EXXONIIC"** ના બિલ્ડીંગની તમામ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઇન એન્ટ્રી ગેટ, સીક્યુરીટીઝ કેબીન, સી.ઓ.પી., રોડ રસ્તા, માર્જીન, ટેરેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઇટો, પાર્કિંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, બોરવેલ, અંડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ, એલીવીએશન, લાઇટ, ડ્રેનેજ અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ સહિત આખા બિલ્ડીંગ ના તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે.

(IV) સમયે સમયે બિલ્ડીંગની ફાયર ફાઇટીંગ સુવિધાના સાધનોની, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઇ અંગેની ચકાસણી, પાણી ના લીકેજ ને કારણે સ્ટ્રકચરને થતા નુકશાનને રિપેર કરવાની સમયાંતરે જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ અને કલર કરવાની તમામ જવાબદારી તેમજ લીફ્ટ તેમજ ફાયર સેફટી લાયસન્સ રીન્યું કરવાની તમામ જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની/તમામ દુકાન હોલ્ડરોની તેમજ એસોસીએશન/ સોસાયટી/મંડળના શિરે રહેશે તથા દુકાન નો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ તેમાં આંતરિક કે બાહય અને તે અંગે અમો બીજાપક્ષનાની જાણમાં આવશે તો વિરૂધ્ધ કરાર/સાટાખત તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની તમામ સતા અમો બીજાપક્ષનાની રહેશે.

(V) સદરહું દુકાન પહેલાપક્ષનાઓ કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના ઇન્સ્પેકશન કે મેન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો બીજાપક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો કારીગરો સાથે કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઇન્સ્પેકશન કે મેન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાના રહેશે.

૧૦ સોસાયટીની નોંધણી અંગેનો ખર્ચ::-

ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ નિયમોવિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે સોંપણી અંગે ના દસ્તાવેજ લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટે નો તમામ ખર્ચ તથા બીજાપક્ષના ના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલાપક્ષનાએ ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગ થી ચુકવવાની રહેશે.

બીજાપક્ષના ધ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને એની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઇ પણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના પહેલાપક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૧ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, પહેલાપક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલાપક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરાર ની અન્ય કોઇ જોગવાઇઓમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૨ એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવવા અંગે:::

પહેલાપક્ષનાએ પોતાના દુકાનના અંદર ના ભાગે કંઇ પણ ફેરફાર કરવા લેખીતમાં બીજાપક્ષનાને જણાવેલ અને જે તે દુકાનનું બાંધકામ યોગ્ય સ્ટેજ પસાર થઇ ગયુ ન હોય તેમજ તે શકય હશે તો જ અથવા બીજાપક્ષના ઈચ્છે તો જ પહેલા પક્ષનાના ખર્ચે તેમજ

ડીપોઝીટ એડવાન્સ મા જમાં કર્યેથી જ તેવા ફેરફાર કરી આપવામાં આવશે તે અંગે બીજાપક્ષનાની લેખીત પરવાનગી લેવાની રહેશે, સદર દુકાન હોલ્ડરોની વેચાણ અવેજને લગતી કોઇપણ રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી ન હોય તો અને ઉપરોકત ફેરફારની માટે લાગતો વધારાનો પુરેપુરો ખર્ચ અમો બીજાપક્ષનાએ આપેલ એસ્ટીમેન્ટ મુજબ તમો પહેલાપક્ષનાએ એડવાન્સમાં ચુકવ્યેથી જ કરી આપવામાં આવશે આ ઉપરાંત સદરહું ફેરફાર કરવાથી અમો બીજાપક્ષના ધ્વારા નકકી કરેલ બ્રોશરમાં જણાવેલ જનરલ રેગ્યુલર સગવડો અને આપવામાં આવતા મટીરીયલ/લેબર નો ખર્ચ મજરે બાદ આપવામાં આવશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટમાં એલીવેશન, કલર, તથા પ્લાનીંગમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવામાં દેવામાં આવશે નહિ, ડેવલોપર કે અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષ ધ્વારા કરવામાં આવતા એકસ્ટ્રાવર્ક કે આંતરિક બાહય ફેરફારોને લીધે થતી ક્ષતિ કે તુટફુટ કે નુકશાન વોરંટી કે ગેંરટી માટે કે સદરહું વસ્તુ બદલી આપવા કે રીપેર કરી આપવા બંધાયેલ નથી. ભવિષ્યમાં ઇમારતની પ્લમ્બીંગની સીસ્ટમમાં તમો પહેલાપક્ષનાએ કોઇ પણ જાતના ફેરફારો કરવાના નથી પહેલા પક્ષના દ્રારા પ્લમબીંગનું રિપેરીંગ-મરામત કે ફેરફાર કરવામાં આવે તો સદરહું દુકાન ના ઉપર તેમજ નીચેના દુકાન હોલ્ડરોની લેખીત મંજુરી લઇને કરવાનું રહેશે સદર ફેરફાર ને લીધે ખંડ ૭.૪ પ્રમાણે કોઇ વોરંટી, ગેરંટી લાગુ પડતું નથી કે કોઇ વળતર બીજાપક્ષના આપવા બંધાયેલ નથી.

૧૩. <u>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 મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજન પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

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

૧૩.૫ પરિયોજનાની જમીન અને સદરહુ મિલકત તથા વિંગ અંગે સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીનો મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ 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 એવુ કોઈ કુત્ય 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 સદરહુ મિલકતનુ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

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

૧૩.૧૦ બીજા પક્ષનાએ આજથી તારીખે ઉકત પરિયોજન અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સુરત મ્યુનીસીપીલ કોર્પોરેશનને 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 શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહુ મિલકતનો ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, " **EXXONIIC**" ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરુધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરુધ્ધનુ કોઈ કુત્ય કરશે નહી અને સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨ પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકતમાં એવા કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભાર હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે તે " **EXXONIIC**" નામ બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી

શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઈમારતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ પાર્કિંગમાં કોઈપણ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩ પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાને મજકુર " **EXXONIIC**" માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા–કરાવવાનુ નથી પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ 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 જતા રહેશે.

૧૪.૪ પહેલા પક્ષના ધ્વારા સદરહુ મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે ઈમારતઅથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ" **EXXONIIC**" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ ઈમારતની સાથે તેમજ બિલ્ડીગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈટ, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાનો છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહુ મિલકતને તથા ઈમારતની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત તેના બિલ્ડીગમાં 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 કરાવવાનુ નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે ઈમારતને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચે તેવુ કામ પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૪.૫ પહેલા પક્ષના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મિલકતની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને તેમાં આવેલ ઈમારતના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ કરવા–કરાવવાનુ નથી અને

જો આવુ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

૧૪.૬ પહેલા પક્ષનાએ ઈમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર ઈમારતમાં કોઈ કચરો, ગંદકી ચીથરા અથવા આવી **નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને** ઈમારતના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૧૪.૭ બીજા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **" EXXONIIC"** માં આવેલ વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૮ પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુ ઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

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

૧૪.૧૦ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઈમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઈમારત સંબંધીત તથા અન્યબાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેવુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનુ પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનુ રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો,નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૧ બીજા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઈમારત અથવા ઈમારતના 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 મેળવેલ રકમને બીજા પક્ષનાએ એક

અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુમાટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત **"EXXONIIC"** ના કોઈ ભાગના સદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહુ મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીએ સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપેટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. <u>બીજા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.</u>

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

૧૮. <u>બંધનકર્તા અસર :</u>

બીજા પક્ષના આ કરાર પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ 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 રહેવાનુ રહેશે અને સબ–રજીસ્ટ્રાર કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય 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 ધ્વારા 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 ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. <u>સમગ્ર કરાર :</u>

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણી સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત **"EXXONIIC"** ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. <u>સુધારા કરવાનો અધિકાર :</u>

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

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. <u>કરાર રદ કરવા બાબત :–</u>

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

૨૩. આરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :–

આ કરારમાં જ્યાં એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ઈમારતના/પ્રોજેકેટના કુલ કારપેટ અરીયાની તુલનામાં સંબંધિત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪. <u>વધુ બાંહેધરી :–</u>

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં, જે ... ખાસ રીતે ઉલ્લે કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અંગે કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત ... કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલ લેવડદેવડ કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે આવીકોઈપણ લેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓસામેનો પક્ષને કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. <u>અમલનુ સ્થળ :</u>

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

૨૬. પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટાર 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 પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>બીજાપક્ષનાનું નામ તથા સરનામુ :–</u>

સંપ્રતિ પ્રોકોન ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તેના તરફે વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
અશ્વિનભાઈ મહાસુખલાલ શાહ
ઠે. બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩, પ્રયોશા પાર્ટી પ્લોટની સામે, આશ્રમ રોડ, જહાંગીરપુરા, સુરત
મો.નં. ૯૮૨૫૧૯૧૧૯૧

દસ્તાવેજનો પ્રકાર :સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ્ડ ... ન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/... વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીગમાં .... માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... . ચો.મી. વાળી મિલકત.

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

....

ઉ.આ.વ. : , ધંધો : વેપાર

રહે.

મો.નં.

ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબના બંને પક્ષકારોના સરનામા અથવા અન્ય વિગતમાં જો ફેરફાર થાય તો પક્ષકારોએ એકબીજાને જાણ કરવાની રહેશે, જો તેવા ફેરફારની જાણ પક્ષકારો એકબીજાને કરે નહી તો કરવામાં આવનાર કોઈપણ કોરસપોન્ડસ જે તે પક્ષકારને થયેલ છે તેમ માની આગળની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. જે બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે.

(૨૮) <u>સંયુકત એલોટીઓ :</u>

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

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–</u>

સદરહુ મિલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ યાને સ્ટેમ્પ ડયુટી, લખાઈ ફી, રજી. ફી તથા વકીલ ફી તમો પહેલા પક્ષનાના શીરે છે અને રહેશ સહી. તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષનાએ બનાવેલ નિયત નમુના પ્રમાણે દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાના વકીલ મારફત કરી આપવામાં આવશે. વળી ભવિષ્યમાં રેરા કાયદા હેઠળ કોમન એરીયાઝ, માર્જીનની ખુલ્લી જમીનના હકકો સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશનની તરફેણમાં કોઈપણ પ્રકારના લેખથી તબદીલ કરવાના થાય તો તે અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ ફાળે પડતો આપવાનો રહેશે.

(૩૦) <u>વિવાદન નિકરાકરણ :–</u>

કોઈપણ પક્ષકાર આ કરારમાં લખેલ કોઈપણ શરતનો ભંગ કરે કે કોઈ શરતો અંગે સમજફેર થાય કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય કે શરતોમાં ફેરફાર થાય તો તેનાં અંત સમાધાનપુર્વક પક્ષકારોએ લાવવાનો રહેશે. પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તકરારનો અંત ન આવે તો રેરા એકટ–૨૦૧૬ જોગવાઈઓ મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે સહી.

(૩૧) <u>લાગુ પડતો કાયદો :–</u>

મજકુર યોજનામાં મજકુર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ રેરાના નીતિનિયમો તથા અધિનિયમો હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ અમલમાં હોય તથા ભવિષ્યમાં મજકુર કાયદામાં કોઈ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવામાં આવે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે. જે બન્ને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે. મજકુર કરારનો અમલ કે વિશેષ પાલન માટે હકુમત ધરાવતી કોર્ટને આ કરારનો અમલ કરાવવા સુરત શહેરની અદાલત હકુમત રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/એ વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

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

આ સાટાખત યાને મિલકતના વેચાણનો કરાર કરારનામાની કબુલાતનો લેખ હોઈ રૂા.૧૦૦/– ના જનરલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરવામાં આવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ :–

–:: વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત ::–

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : જહાંગીરપુરાના રે. સર્વે નં.૭૮/૨, જેનો બ્લોક નં. ૧૨૯ વાળી જમીન જેનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. અને જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), જેનો જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ અને જેનો નવો ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫૦ ચો. મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર પૂર્વ દિશા તરફ આવેલ ૪૪૩૪.૭૯ ચો.મી. જમીન જે સુરત મહાનગરપાલિકાનાં રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે સબ પ્લોટ નં. ૬૩/એ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે તે વાણિજય હેતુવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ " **EXXONIIC**" નામની બિલ્ડીગમાં ....**માળે** આવેલ **દુકાન નં** .... વાળી મિલકત જેનુ **બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** .... **ચો. ફુટ યાને** .... **ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ** .... **ચો.મી.** છે તે દુકાનના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ સદરહુ ઈમારતની તળની જમીનમાં મજકુર દુકાનનાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ સહમાલિકી હકકવાળી જમીન સહિત તથા ઈમારતમાં આવેલ રાસુકા સવલતોના વપરાશના હકકો સહિત તથા બીલ્ડીગમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોમન રીતે વાપરવાનાં હકક સહિત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત.સદરહુ આખી ઈમારતની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	લાગુ ૧૫ મીટરનો રોડ
દક્ષિણે	:	સબ ડીવીઝન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૬૩/સી વાળી જમીન
પૂર્વે	:	લાગુ ૩૬ મીટરનો રોડ
પશ્ચિમે	:	સબ ડીવીઝન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૬૩/બી વાળી જમીન

એણી વિગતનો સાટાખતનો લેખ અમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીમાં અને બિનકેફ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ કે ધાક - ધમકી વિના સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે, જે અમો બીજા પક્ષનાને તથા અમો બીજા પક્ષનાની વંશ, વાલી, વારસોને બંધન કર્તા રહેશે.

અત્રે ....મતુ   તત્રે ....શાખ

<u>બીજા પક્ષના :–</u>

સંમ્પ્રતિ પ્રોકોન ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તેના તરફે વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
અશ્વિનભાઈ મહાસુખલાલ શાહ

________________________   ________________________

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/એ વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીગમાં ....માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

36

આ સાટાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષના:-

સંમ્પ્રતિ પ્રોકોન ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તેના તરફે વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
અશ્વિનભાઈ મહાસુખલાલ શાહ

આ સાટાખત લખાવી લેનાર પહેલા પક્ષના:-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : સાટાખત, સુરત ડીસ્ટ્રીકટ અડાજણ સબ ડીસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ જહાંગીરપુરાનાં બ્લોક નં. ૧૨૯, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬, ફા. પ્લોટ નં. ૬૩ પૈકી સુરત મહાનગરપાલિકા મુજબ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ સબ ડીવીઝન પ્રમાણે પ્લોટ નં. ૬૩/એ વાળી જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "EXXONIIC" નામની બિલ્ડીગમાં ....માળે આવેલ દુકાન નં .... વાળી મિલકત જેનુ બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો. ફુટ યાને .... ચો.મી. અને જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.