

ક રા ર

સંવત ૨૦૭૦ ના _____ ને વાર _____
તારીખ _____ મી માહે _____ સને ૨૦૧૪ ના અંગ્રેજી દિને:

પહેલા પક્ષવાળા ચાને વેચનાર:

એન એન કોર્પ લી. (PAN:AAGCA7230H) (જેનું મૂળ નામ અભિષેક એક્ષપોર્ટ્સ (ઇન્ડિયા) પ્રા.લી.હતું), એક રજીસ્ટર્ડ કંપની જેની હેડ ઓફીસ અભિષેક હાઉસ, કદમપલ્લી સોસાયટી, જીવન ભારતી સ્કુલ સામે, નાનપુરા, સુરત મુકામે આવેલી છે તરફે અને વતી અધિકૃત સહી કરનાર — શ્રી હિતેશ મહાસુખલાલ દેસાઈ, જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ : ૪૦, ધંધો : નોકરી, રહેવાસી: ૧૧૭/૧૧૮, મણીપુષ્પક સોસાયટી, મુ.પો. દેલાડ, તા. ઓલપાડ, જી. સુરતનાં

બીજા પક્ષવાળા ચાને ખરીદનાર:

જત પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવ છે તે એવી રીતે કે પહેલા પક્ષવાળાએ પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલી મોજે ગામ વેસુ, તાલુકો સુરત સીટી ના સરવે નંબર: ૩૬૩/૧, ૪૦૦/૨, ૪૦૧/૫, ૪૦૧/૬ તથા ૩૮૬/૨/૨ વાળી અને હવે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૨૯ (રૂંઢ-વેસુ-મગદલ્લા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૫૪+૭૪/૨/૨ વાળી કુલ્લે આશરે ૧૧૩૬૩ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી પહેલા પક્ષવાળાની માલિકીની બિનખેતીની જમીન ઉપર "ફીઓના" ના નામથી રહેઠાણની વસાહતનું આયોજન કર્યું છે. મજકુર યોજનાના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીટ્ટી નંબર: ટીડીઓ/ડીપી નં.૮૯ તારીખ: ૨૩/૫/૨૦૧૩ થી મંજૂર કરી આપ્યા છે. મજકુર યોજના બાબતે સ્ટેટ લેવલ એનવાયરમેન્ટ ઇમ્પેક્ટ એસેસમેન્ટ ઓથોરીટી, ગુજરાત એ તેમના હુકમ નંબર: એસઈઆઈએએ/ ગુજ/ ઈસી/ ૮(એ)/૧૧૨/ ૨૦૧૩ તારીખ: ૧૮/૫/૨૦૧૩ ના હુકમથી જરૂરી કલીયરન્સ આપ્યું છે અને તેમના તારીખ: ૨૨/૭/૨૦૧૩ ના હુકમ નંબર: એસઈઆઈએએ/ ગુજ/ ઈસી/ ૮(એ)/૨૨૫/ ૨૦૧૩ થી સુધારી આપ્યું છે. પહેલા પક્ષવાળાએ કુલ્લે જમીન ઉપર ત્રણ એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરેલું છે તે અનુક્રમે "એ" ટાઈપ, "બી" ટાઈપ તથા "સી" ટાઈપ તરીકે ઓળખાય છે.

કોઈ વિશેષ સુવિધા આપવા સ્વીકારે તો તે બાબતે બીજા પક્ષવાળા સહિત તમામ ફ્લેટ ધારકો પહેલા પક્ષવાળા મુકરર કરે તેવો ફાળો આપવા જવાબદાર રહેશે અને તેવી રકમનો નીચે પેરા-૬ માં ઠરાવેલ કિંમતમા સમાવેશ થતો ગણાશે નહિ. ત્રણે એપાર્ટમેન્ટની ટેરેસ પહેલા પક્ષવાળાના માલિકી અને વહીવટ હેઠળ રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા તેવી ટેરેસ ઈમારતના હરકોઈ ફ્લેટ ધારકને સ્વતંત્ર વપરાશ માટે ફાળવી શકશે અથવા તેનો કાયદામા માન્ય કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે અથવા હરકોઈ ત્રાહિતને ઉપયોગ કરવા આપી શકશે. નીચે પેરા-૬ માં ઠરાવેલ કિંમતમા ટેરેસના હકકોનો સમાવેશ થતો નથી તેવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

૩. પરિશિષ્ટ-૩ માં જણાવેલી સગવડો સમગ્ર પ્રોજેક્ટ માટે સહીયારી રહેશે અને તેવી સગવડો સમગ્ર જમીન ઉપર આવેલા તમામ એપાર્ટમેન્ટોના કબજેદાર માલિકો મળી સમજીને ઉપયોગ ઉપભોગ કરી શકશે. વહિવટી અનુકૂળતા ખાતર પક્ષકારો વચ્ચે આથી એવું નક્કી કરવામાં આવે છે કે તમામ એપાર્ટમેન્ટોના બાંધકામ પૂર્ણ થાય અને પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ થાય ત્યાંસુધી સહીયારી સગવડોની પુરેપુરી એસ્ટેટ પહેલા પક્ષવાળાના વહિવટ હેઠળ રહેશે અને પહેલા પક્ષવાળા મુકરર કરે તેવા નિયમોને આધિન બીજા પક્ષવાળા સહીતના યુનિટ ધારકોને વપરાશની પરવાનગી આપવામાં આવશે. સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પુરો થાય ત્યારે દરેક એપાર્ટમેન્ટના બે પ્રતિનિધિ સભ્યોની પસંદગી કરી એક સમવાય સમિતિ બનાવી પહેલા પક્ષવાળા સહીયારી સગવડોનો વહિવટ તેવી સમિતિ ને સુપરત કરશે. પ્રથમ સમિતિનું ગઠન પહેલા પક્ષવાળા પોતાની પસંદગી પ્રમાણે કરશે. તે વિરૂધ્ધ હરકોઈ યુનિટ ધારક વાંધો લઈ શકશે નહિ. તેવી સમિતિ એક વર્ષ માટે કાર્યરત રહેશે અને ત્યારબાદ દરેક એપાર્ટમેન્ટના કબજેદારો પોતાના બે પ્રતિનિધિ પસંદગી અથવા ચૂંટણી પ્રથા ધ્વારા ઉપરોક્ત સમિતિ ઉપર નિયુક્ત કરશે. સમિતિ જે વહિવટી નિયમો બનાવે તેવા નિયમો તમામ સભાસદોએ ચુસ્તપણે પાળવાના રહેશે. હરકોઈ સભાસદ તેવા નિયમો અનુસાર વર્તન કરવા સંમત ન હોય તો સમિતિ તેઓને સહીયારી સગવડોનો લાભ લેતા અટકાવી શકશે. ઉપરોક્ત સગવડો આપવા પહેલા પક્ષવાળા પોતાની મનુસૂચી ઉપર આપશે. તેવી સગવડોમાં ફેરફાર કરવાનો, સગવડો વધારવાનો યા રદ કરવાનો પહેલા પક્ષવાળાને હકક અને અધિકાર રહેશે. બીજા પક્ષવાળા તે માટે સંમતી આપે છે. પહેલા પક્ષવાળાએ આપવા ધારેલી સુવિધાઓ તબક્કાવાર હાથ ધરવામાં આવશે અને સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પુરો થાય ત્યાંસુધીમાં પૂર્ણ કરવામાં આવશે.

મિલકતનો કબજો સોંપવાની પહેલા પક્ષવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. પક્ષકારો વચ્ચેના આ કરારથી પક્ષકારો વચ્ચે માલીક અને કોન્ટ્રાક્ટર તરીકેના કોઈ સંબંધો સ્થાપિત થતા નથી, પરંતુ માલીક—માલીક વચ્ચેનો સ્થાવર મિલકતનો વેચાણનો વ્યવહાર ગણાશે.

૮. પહેલા પક્ષવાળા તરફે બીજા પક્ષવાળાને ફાળવવા નક્કી થયેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, બાંધકામ સંપૂર્ણ થયું છે તેવી બીજા પક્ષવાળાને માહિતી આપવામાં આવેથી દિન—૧૫ ની મુદતમાં બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને બાકીની તમામ રકમ ચુકવી આપી કબજો સ્વીકારવાનો રહેશે. જો તે મુજબ નિયત કરેલી મુદતમાં કબજો સ્વીકારવામાં બીજા પક્ષવાળા કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં પહેલા પક્ષવાળા આ કરાર રદ ગણી જે તે યુનિટ હરકોઈ ત્રાહીતને યોગ્ય શરતોને આધિન ફાળવી આપવા હકકદાર રહેશે. અને તેઓ કનેથી બાંધકામની કિંમત વસુલ મેળવી તે રકમમાંથી બીજા પક્ષવાળાએ તે અગાઉ વખતો વખત ચુકવી આપેલ બ્યાના તથા હપ્તા વિગેરેની રકમ વગર વ્યાજે રીફંડ કરવાની રહેશે. તે વિરુદ્ધ તકરાર કરવા બીજા પક્ષવાળાને કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

૯. પહેલા પક્ષવાળા જે બાંધકામ કરે તે બાંધકામ આર્કિટેક્ટ શ્રી સંજય જોષી-સર્ટીફાઇ કરે તે બાંધકામની ગુણવત્તા ક્ષેત્રફળ કે સ્પેસીફિકેશન અંગે વાંધો લેવાનો બીજા પક્ષવાળાને કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહીં. તેમ છતાં જો બીજા પક્ષવાળા તેવો કોઈ વાંધો લે તો તે આ લખાણથી રદબાતલ ગણાય સહી.

૧૦. બીજા પક્ષવાળા સદરહુ મિલકત ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એક્ટ સને ૧૯૭૩ ના કાયદાના ભાગ—૨ ની જોગવાઈઓ તથા નિયમોને આધિન ધારણ કરવા માંગે છે. તેથી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને સદરહુ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે અને તે કાયદાનુસાર રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો રહેશે. દસ્તાવેજનો ખર્ચ જેવાંકે સ્ટાંપ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ફી બીજા પક્ષવાળાના શીર રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા પોતાના વકીલશ્રી મારફતે નિયત નમુના પ્રમાણે બીજા પક્ષવાળાની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરી આપશે.

૧૧. બાંધકામ સંપૂર્ણ કરી બીજા પક્ષવાળાને કબજો સુપરત કરવામાં આવે તે સમયે બીજા પક્ષવાળાએ સહીયારી સગવડોના નિભાવ માટે એડહોક ધોરણે ડીપોઝીટ તરીકે મુકરર થતી રકમ આપવાની રહેશે. તેવી ડીપોઝીટ પહેલા પક્ષવાળા અલગ ખાતામાં ભવિષ્યમાં સમગ્ર પ્રોજેક્ટ માટે અસ્તીત્વમાં આવતી સમવાય સમિતિ તરફ

બીજા પક્ષવાળાના ખર્ચે અને જોખમે જરૂરી રીપેરકામ કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે. તે વિરૂદ્ધ બીજા પક્ષવાળા તકરાર કરે તો તે આ કરારથી રદબાતલ ગણાય સહી.

૧૪. બીજા પક્ષવાળા પોતાના હીસ્સાના રાસુકા નિભાવ ખર્ચના નાણાં ચુકવી આપવામાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષવાળા અને/ અથવા એસોસીએશન બીજા પક્ષવાળાની મિલકતમાં આપવામાં આવેલી રાસુકી સગવડો જેવી કે વોટર કનેક્શન, ઈલેક્ટ્રીસીટી કનેક્શન વિગેર ડીસકનેક્ટ કરવા હકકદાર રહેશે. તેજ પ્રમાણે જો બીજા પક્ષવાળા પોતાની મિલકતને લગતા મ્યુનીસીપલ વેરા તથા અન્ય વેરા ભરવામાં કસુર કરે તો પણ પહેલા પક્ષવાળા એસોસીએશન તેવી સગવડો ડીસકનેક્ટ કરવા હકકદાર રહેશે.

૧૫. બીજા પક્ષવાળાને મિલકતનો કબજો ફાળવી આપવામાં આવે તે બાદ તે મિલકતમાં આવેલ લાટના વાયરો, પાણીની લાઈનો, ગટર કનેક્શનો તથા અન્ય રાસુકી સગવડો રીપેર કરવા માટે જાળવણી માટે, સાફ સફાઈ માટે તથા ટેસ્ટીંગ માટે એસોસીએશનના માણસો હરકોઈ યોગ્ય સમયે ફલેટમાં દાખલ થવા, તેમજ જરૂરી કામો કરવા હકકદાર રહેશે.

૧૬. પ્રોજેક્ટમાં આવેલા રહેઠાણના ફલેટોનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે કરી શકાશે. પરંતુ કોઈપણ યુનિટનો રેસ્ટોરન્ટ, હોટલ, ગેસ્ટ હાઉસ, અવાજ, ધ્રુજારી અને ન્યુસન્સ થાય તેવા હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં.

૧૭. મજકુર આખી ઈમારતના દર્શનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે બીજા પક્ષવાળા પોતાના કબજા વાળી મિલકતમાં કાંઈપણ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરી શકશે નહીં, ઈમારતની બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર તથા રંગકામ માત્ર પહેલા પક્ષવાળા એસોસીએશન કરાવશે અને તેના ખર્ચમાં બીજા પક્ષવાળાએ પોતાનો ફાળો આપવાનો રહેશે. ઈમારતના અન્ય કબજેદારોની મિલકતને નુકશાન યા હાની થવાનો સંભવ હોય તે રીતે બીજા પક્ષવાળા પોતાની કબજા વાળી મિલકતમાં કોઈ જાથુકના કે કામચલાઉ ફેરફાર કરી શકશે નહીં. બીજા પક્ષવાળાને ફાળવેલી મિલકતની બાલ્કની અગર ગેલેરી હરકોઈ રીતે બંધ કરી શકાશે નહીં.

૧૮. તમામ સભાસદોએ પોતાની મિલકતના તથા અન્ય કબજેદારોની મિલકતને આગ વિગેરેથી નુકશાન ન થાય તે માટે આગના વિમા ઉતારવાના રહેશે અને તેનું પ્રિમીયમ જે તે સભ્યે ભોગવવાનું રહેશે.

૪.	૬૦૨/૮	૪૦૧/૬	૦-૦૮-૦૦	૪૦૦.૦૦
૫.	૫૯૯	૩૯૬/૨/૨	૧-૧૧-૮૨	૧૮૧૭.૦૦
			૧-૭૪-૮૨ કુલ.	

પરિશિષ્ટ-૨

ઉપર પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલી કુલ જમીનમાં આયોજીત "ફીઓના" નામથી ઓળખાતી રહેઠાણની વસાહતમાં આયોજીત એપાર્ટમેન્ટ "બી" ના ---- માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: --- વાળી આશરે ૩૯૯૩ સમચોરસ ફુટ યાને ૩૭૧.૧૦ સમચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ અને ૫૪૫૦ સમચોરસ ફુટ યાને ૫૦૬.૫૦ સમચોરસ મીટર સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે તથા સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટને લગતી ફાળે પડતી જમીનમાં ફ્લેટના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન સાથે તથા સમગ્ર વસાહતમાં આવેલ આંતરિક રસ્તા/ માર્જીન, સી.ઓ.પી. તથા પ્લાઝા ની જમીનમાં સહીયારા માલિકી અને કબજા વપરાશના હકકો સાથે દરોબસ્ત.

પરિશિષ્ટ-૩

(સમગ્ર વસાહતની સહીયારી સુવિધાઓ)

૧. સમગ્ર વસાહતનો કોમન ઓપન પ્લોટ
૨. સમગ્ર વસાહતમાં ત્રણ એપાર્ટમેન્ટ વચ્ચેનો ઓપન પ્લાઝા
૩. સમગ્ર બેઈઝમેન્ટ ફ્લોર પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગમાં જવાના અને બહાર આવવાના એપ્રોચ રેમ્પ સહિતનો પીળા રંગથી દર્શાવેલો માર્જીન.
૪. સમગ્ર વસાહતના પ્રવેશ દ્વાર તથા સીક્યોરીટી કેબીન
૫. સમગ્ર વસાહતની સીક્યોરીટી વ્યવસ્થા
૬. સમગ્ર વસાહતમાં ગાર્ડન તથા માર્જીનની લાઈટ તથા અન્ય સુવિધાઓ
૭. સમગ્ર વસાહતની મેઈન ટ્રેઈન લાઈન તથા પાણીની લાઈન

એણી વિગતનો આ કરાર આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારી અને બીનકેફમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ કર્યો છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશવાલી વારસોને તમામ રીતે કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે _____ મતુ તત્રે _____ શાખ.