—:: કબજા વગર નું સાટાખત ::—

— :: વેચાણ અવેજ રૂા. ..../—

અંકે રૂપિયા .... પુરા ::—

આજ રોજ તારીખ : મી, માહે : જાન્યુઆરી, સને ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને....

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

શ્રી..............................

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

રહે.: ....

PAN NO :

આધાર કાર્ડ નં.

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

જોગ લી.

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

વિનાયક ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે....

PAN NO : AAQFV9251Q

એડ્રેસ : સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૨/૧, ટી.પી.નં. ૩, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૩, વસ્તાદેવડી રોડ, કતારગામ, સુરત. ૩૯૫૦૦૪

શ્રી બ્રિજેશ હરસુખરાય પાગડા,

ઉ.વ.આ. ૨૪, જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે : ૫૫, સનસ્ટાર સીટી સોસાયટી, ફલોરા હોટલ ની પાછળ, સરથાણા જકાતનાકા, સુરત.

આધાર કાર્ડ નં. ૬૯૬૪ ૫૭૮૦ ૫૮૦૬

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

(૧) ગુજરાત રાજયના સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામના મોજે ગામ : કતારગામના, સર્વે નં. ૪૧૨/૨ પૈકીની, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૩, અને હવે સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ : કતારગામ—૧ ના સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૧,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૨,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૩**, સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૪**, સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૫** વાળી મિલકતો એકત્ર થતા જેનો નવો સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૨/૧ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ **૨૭૨૬ ચો.મી.** ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ૨૭૧૮ ચો.મી. વાળી બિનખેતી ની કુલ્લે જમીન અમોની વિનાયક ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી એ તેના માલીક ડી નિતીન એન્ડ કંપની પ્રા.લી. તરફે અને વતી અધિકૃત ડિરેકટર શ્રી દામજીભાઈ મૂળજીભાઈ કાકડીયા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી જે અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબ—રજીસ્ટ્રાર સાહેબ કતારગામ ઝોન સુરતની કચેરીમાં તા. ૧૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ દસ્તાવેજ નં. ૩૦૮૨૫ થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નં. ૫૯૪૯ તા. ૨૦/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ પડેલ છે. જે નોંધ તા. ૨૦/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ ની વિગતે ખરીદ કરેલ. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું પ્લોટસની જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ—૧ માં આપેલ છે.

ગુજરાત રાજયના સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામના મોજે ગામ : કતારગામના, સર્વે નં. ૪૧૨/૨ પૈકીની, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૩, અને હવે સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ : કતારગામ—૧ ના સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૧,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૨,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૩**, સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૪**, સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૫** વાળી મિલકતો એકત્ર કરવા વિનાયક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીએ અરજી કરેલ, સદરહું અરજીનાં સંદર્ભમાં સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડન્ટ નં.૧ એ તેમના હુકમ નંબર : ક્રમાંક : સીટી એસ/વશી—૧૭૧—એકત્રીકરણ/૨૦૧૯ થી તા.૧૬/૦૮/૨૦૧૯ નારોજ હુકમ કરેલ એકત્ર થતા જેનો નવો સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૨/૧ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૭૨૬ ચો.મી. અને કબજેદાર તરીકે વિનાયક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

(૧) મિતુલ શાંતીલાલ પાગડા, (૨) પાર્થેશ કાંતિલાલ પાગડા, (૩) બ્રિજેશ હસમુખરાય પાગડા, (૪) ધવલ મનસુખભાઈ પાગડાના નામો દાખલ થયેલા જે અંગેની સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નં.૬૩૯૪ તા.૨૨/૮/૨૦૧૯ નારોજ પડેલ જે નોંધ તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૯ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ.

મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ " **સુરત દવા બજાર** " નામની ઈમારતનું આયોજન કરેલ. સદરહું જગ્યા ઉપર મહેરબાન સુરત મહાનગરપાલીકા ના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા, યુનિટોનું ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવા સબબ વિનાયક ડેવલોપર્સ—ભાગીદારી પેઢીના હકક—અધીકાર ચાલી આવેલ છે.

મજકુર જમીનમાં સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના પરવાનગી ક્રમાંક : **T.D.O./DP/NO. : 082 તારીખ : ૦૬/૦૧/૨૦૨૧** ના રોજથી રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને વિકાસ અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

આમ, બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પરિયોજના જમીનમાં બે માળ બેઈઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળથી સાતમાળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના એલોટી એવા, બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે " **સુરત દવા બજાર** " નામની ઈમારતમાં (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " ઈમારત " અથવા " પ્રોજેકટ " તરીકે કરવામાં આવેલ છે) **મંજુર પ્લાન મુજબના ....માળની ઓફીસ/દુકાન નંબર : ...., (ખાનગી નંબર : ....)** વાળી ઓફીસ/દુકાન (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ " ઓફીસ/દુકાન " અથવા " સદરહું મિલકત " તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ....,DATE : .... નંબરથી સુરત ખાતે કરાવી છે, જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર—બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ—૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનમાં સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ચાલી આવેલ હોય, તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે પ્રોજેકટમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાને તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

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

સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે, અને સમજી, વિચારીને આ ઓફીસ/દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્વારા અયોજીત ઉકત પરિયોજના ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું 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 નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

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

મજકુર નકશા મંજુર કરતી વખતે, સુરત મહાનગર પાલીકા, શહેરી વિકાસ વિભાગ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન બીજાપક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીન વિકાસ કરતી વખતે અને પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મજકુર પ્રોજેકટ અગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટ " **સુરત દવા બજાર** " ના **મંજુર પ્લાન મુજબના ......માળની ઓફીસ/દુકાન નંબર : ...., (ખાનગી નંબર : ....)** વાળી ઓફીસ/દુકાન ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે બીજા પક્ષનાએ આ **તા. .... ના** રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી **ઓફીસ/દુકાન નંબર : .... (ખાનગી નંબર : ....)** નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, જે પરિશિષ્ટ નં.– ૨, થી દર્શાવેલ છે.

મજકુર " **સુરત દવા બજાર** " માં સદરહું મિલકતનો **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પધ્ધતિ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ ઓફીસ/દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ અરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

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

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

			કુલ રકમ રૂા.	

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

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ બીજા પક્ષનાના આથી મજકુર " **સુરત દવા બજાર** " ના **મંજુર પ્લાન મુજબના પહેલામાળ ની ઓફીસ/દુકાન નંબર : ......, (ખાનગી નંબર : ....)** વાળી ઓફીસ/દુકાન પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે, જે આ સાથે પરિશિષ્ટ–ર માં દર્શાવેલ છે.

–: શરતો :–

૧. બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બે માળ બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, તથા તેના ઉપર પહેલામાળ થી સાતમાળ ધરાવતી ઈમારતનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા–વધારા સિવાય, પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ઓફીસ/દુકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે. જેથી હાલ સદર " **સુરત દવા બજાર** " ની ઈમારત બાબતે નવો રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુરી અર્થે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરવાના છીએ, અને જે રીવાઈઝડ પ્લાન અંગેની સંપુર્ણ માહીતી પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે, અને જે પહેલા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખી, તેવા રીવાઈઝડ પ્લાન બાબતે સંમતી આપી આ કરાર કરેલ છે.

૧(એ) " **સુરત દવા બજાર** " ના **મંજુર પ્લાન મુજબના પહેલામાળની ઓફીસ/દુકાન નંબર : ...., (ખાનગી નંબર : ....)** વાળી ઓફીસ/દુકાન, કે જેનો **કારપેટ એરીયા.......... ચો.મી.** છે તે ઓફીસ/દુકાન ની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ..../–અંકે રૂપિયા .... પુરા** છે અને તે પહેલા પક્ષના ખરીદ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

કરવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીગ સહિતની ફેસીલીટીની કિમંતનો સમાવેશ થયેલ નથી.

૧(બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે " **સુરત દવા બજાર** " ના **મંજુર પ્લાન મુજબના ....માળની ઓફીસ/દુકાન નંબર : ...., (ખાનગી નંબર : ....)** વાળી ઓફીસ/દુકાન ની કુલ કિમંત **રૂા. ..../—અંકે રૂપિયા ....પુરા** છે.

૧(સી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂા. ..../— અંકે રૂપિયા .... પુરા** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને એલોટમેન્ટ સમયે એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબકકો
૧	૧૦ %	એડવાન્સ
૨	૩૦ %	આ કરાર કરતી વખતે
૩	૪૫ %	પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી બાંધકામના લેવલે
૪	૭૦ %	આર.સી.સી સ્લેબના કાસ્ટીંગ વખતે
૫	૭૫ %	ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થયેથી
૬	૮૦ %	દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ, અંદરનું પ્લમ્બીંગ થયેથી
૭	૮૫ %	ફલોરીંગ કામ, બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ
૮.	૯૫ %	લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીગ,ફાયર ફાયટીંય સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઈલેકટ્રીક મીટર થી ઓફીસ/દુકાન સુધીની લાઈન ફીટીગનું કામ,પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯.	૧૦૦ %	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી

૧(ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતો ઓફીસ/દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧(એફ) જો પહેલા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મયાર્દા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી પહેલા પક્ષનાએ વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૧૨(બાર) ટકાના દરે બીજા પક્ષના રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજા પક્ષના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજા પક્ષનાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧(જી) " સુરત દવા બજાર " ના મંજુર પ્લાન મુજબના <u>............માળ</u> ઉપર આવેલ <u>ઓફીસ/દુકાન નંબર : .... (ખાનગી નંબર :..................)</u> નો <u>કારપેટ એરિયા .... ચો.મી.</u> છે. જો કારપેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજા પક્ષનાએ કારપેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરિયાની જાણ

પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી બીજા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨(બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે નકકી કરેલ દિવસની સમય મયાર્દામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરિયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નકકી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલ સમજુતિ મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોંધ :– પેટા ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મજકુર ઈમારતના ભોંયરા તથા સ્લેબની સંખ્યા સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨.૧ " સુરત દવા બજાર " ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને ઓફીસ/દુકાન નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

૩.૧ સદરહું જગ્યાને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩(કતારગામ), ફા.પ્લોટ નં. ૯૩ ફાળવવામાં આવેલ, તે ફાયનલ પ્લોટ વાળી ૨૭૧૮ ચો.મી. જગ્યામાં સુરત મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજના ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૭૩૩૮.૬૦ ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યોથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયત્રંણ નિયમન.(ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયત્રંણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૭૩૩૧.૮૬ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૭૩૩૧.૮૬ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે. અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને **ઓફીસ/દુકાન** નું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત **ઓફીસ/દુકાન** ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪.૧ બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષના એ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટિસ દિન–૧૫ મા પહેલા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાની નોટિસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

૬.	બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો સોળ(૧૬) માસ અથવા તે પહેલા પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. આ ઓફીસ/દુકાન વાળી મિલકતમાં બેંક વેચાણ રાખનાર સભ્યોને ધિરાણ (લોન) આપવા માંગે છે, અમો સાટાખત કરી આપીએ ત્યારે પાર્ટ પેમેન્ટ સભ્યોને બેંક આપી દેશે ત્યારપછી લોનનું કુલ પેમેન્ટનો ચેકની ઝેરોક્ષ પ્રમોટરને આપે ત્યારે અમો દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર સભ્યને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું અને ઓરીજનલ વેચાણ દસ્તાવેજ બેંકને સુપ્રત કરી આપવાની જવાબદારી અમો પ્રમોટરની રહેશે સહી, બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

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

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

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

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

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

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

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

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

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

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

<u>૭.૫ બિલ્ડીંગ ને નુકશાનઃ—</u>

૧.... જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ ના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાન હાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

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

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટિંગ સિસ્ટમ :–

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

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

૩.... સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઈનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે જો સોસાયટી ફાયર ફાયટિંગ

સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમનું મેઈનટેનન્સ ભરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટિંગ સિસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

<u>૭.૭ લિફ્ટ :—</u>

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઈસન્સ, લિફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિત માં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કારીગરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે. લીફીટમાં(ગુડસ/પેસેન્જર) કોઈપણ પ્રકારનો પર્સનલ સામાન લઈ જઈ શકશે નહી જેવો કે ઓફીસ/દુકાનને લગતો સામાન પ્લાય, એન્ગલ, એસીપી સીટી, કાચ, લોખંડ ને લગતો સામાન, પી.ઓ.પી નો સામાન, સીમેન્ટ, રેતી, કપચી, ટાઈલ્સ તથા અન્યબાંધકામ ને લગતો સામાન લઈ જઈ શકશે નહી.

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

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

૮. પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ધંધાના હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તા ધારા વગેરેની પરવાનગી મેળવીને ઓફિસ/દુકાન, શો—રૂમ, ગોડાઉન તરીકે કરી શકશે. " **સુરત દવા બજાર** " માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાઈકલ કે કાર પાર્ક

કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

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

૯.૧ મજકુર ઈમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને " **સુરત દવા બજાર** " ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ/દુકાન ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાં ની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

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

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

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

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરીઃ–

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

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

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

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

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

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

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

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

૧૪.૧ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ, " **સુરત દવા બજાર** " ના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

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

૧૪.૫ પહેલા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી મકાનની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ઈમારતનાં કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવું કૃત્ય પહેલા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે.

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

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

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

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

૧૪.૧૦ મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઈમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઈમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ

લાગું પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

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

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

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉકત " સુરત **દવા બજાર** " ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને એન્ટરન્સ, રિસેસ્પશન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા, વિગેરે ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

બીજા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદરહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

<u>૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ–</u>

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

<u>૧૯. સમગ્ર કરારઃ–</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકારઃ–

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

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ–

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

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

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબતઃ–

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

<u>૨૪. વધુ બાંહેધરીઃ—</u>

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

<u>૨૫. અમલનું સ્થળઃ—</u>

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

૨૬.**<u>નોંધણી :—</u>**

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

૨૭.**<u>સુચનાઓ :—</u>**

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

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

શ્રી................................

રહે.: ....

<u>બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:–</u>

વિનાયક ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી બ્રિજેશ હરસુખરાય પાગડા,

એડ્રેસ : સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૨/૧, ટી.પી.નં. ૩, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૩, વસ્તાદેવડી રોડ, કતારગામ, સુરત. ૩૯૫૦૦૪

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

<u>૨૮. સંયુકત એલોટીઓ:–</u>

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

<u>૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:–</u>

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

<u>૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ:–</u>

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

<u>૩૧. લાગું પડતો કાયદો:–</u>

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

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

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

<u>–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–</u>

<u>–: પ્રોજેકટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગતઃ–</u>

ગુજરાત રાજયના સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામના મોજે ગામ : કતારગામના, સર્વે નં. ૪૧૨/૨ પૈકીની, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૩, અને હવે સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ : કતારગામ–૧ ના સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૧,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૨,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૩,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૪,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૫** વાળી મિલકતો એકત્ર થતા જેનો નવો સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૨/૧ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ **૨૭૨૬ ચો.મી.** ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ૨૭૧૮ ચો.મી. વાળી બિનખેતી ની કુલ્લે જમીન

<u>–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–</u>

<u>–: વેચાણ કરેલ મિલકતની વિગતઃ–</u>

ગુજરાત રાજયના સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામના મોજે ગામ : કતારગામના, સર્વે નં. ૪૧૨/૨ પૈકીની, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૩, અને હવે સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ : કતારગામ–૧ ના સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૧,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૨,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૩,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૪,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૫** વાળી મિલકતો એકત્ર થતા જેનો નવો સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૨/૧ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ **૨૭૨૬ ચો.મી.** ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ૨૭૧૮ ચો.મી. વાળી વાણીજયના હેતુસરની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત " **સુરત દવા બજાર** " ના **મંજુર પ્લાન મુજબ ....<u>માળ</u>** ઉપર આવેલ **<u>ઓફીસ/દુકાન નંબર : ...... (ખાનગી નંબર : ......)</u>** વાળી ઓફીસ/દુકાનની મિલકત, જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **<u>........... ચો.મી.</u>** તથા બીલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **<u>.............. ચો.મી</u>.** છે તે ઓફીસ/દુકાન મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ ઈમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ–વહેંચાયેલા ફાળે પડતી જમીન સહીતની મિલકત. જેની બિલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :– લાગુ ટી.પી. રોડ,
પશ્ચિમેઃ– ઝેનીથ સિલ્ક મીલ/ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૦,
ઉત્તરે :– લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૪,
દક્ષિણે :– લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૨,

–: એનેક્ષર : એ :–

૧... મજકુર જમીનમાં સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના પરવાનગી **ક્રમાંક : SMC/26-09-2018/997474/01/001949 તારીખ : ૩૦/૧૦/૨૦૧૮** ના રોજથી પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને વિકાસ અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

—: એનેક્ષર : બી :—

રેરા ઓર્થોરીટીના પ્રમાણપત્રની નકલ.

—: એનેક્ષર : સી :—

મજકુર યોજનાની આ લેખમાં જણાવેલ કોમન સુવિધાઓ

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

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

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

વિનાયક ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફે અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે....
શ્રી બ્રિજેશ હરસુખરાય પાગડા, ———————————————————

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
શ્રી........................		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
વિનાયક ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે.... શ્રી બ્રિજેશ હરસુખરાય પાગડા, ...		

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		

—:: વેચાણ સાટાખત ::—

———————————————————

ગુજરાત રાજયના સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકો કતારગામના મોજે ગામ : કતારગામના, સર્વે નં. ૪૧૨/૨ પૈકીની, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કતારગામ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૩, અને હવે સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ : કતારગામ—૧ ના સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૧,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૨,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૩,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૪,** સીટી સર્વે નં. **૨૮૦૨/૫** વાળી મિલકતો એકત્ર થતા જેનો નવો સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૨/૧ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ **૨૭૨૬ ચો.મી.** ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ૨૭૧૮ ચો.મી. વાળી બિનખેતી ની કુલ્લે જમીન વાળી વાણીજ્યના હેતુસરની બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત " **સુરત દવા બજાર** " ના મંજુર પ્લાન મુજબ **.....માળ** ઉપર આવેલ **ઓફીસ/દુકાન નંબર : .... (ખાનગી નંબર : ....)** વાળી મિલકત.

————————————————————

રજી. નં. :
તારીખ :

————————————————————

: ખરીદનાર :

શ્રી...

————————————————————

—: વેચનાર :—

વિનાયક ડેવલોપર્સ

————————————————————

: એડવોકેટ :

મુકેશ એન. કપુરીયા

————————————————————

: ઓફીસ :

એ/૧૦૮—૧૦૯, આદિત્ય કોમ્પલેક્ષ, ઉત્રાણ, સુરત

મો. : ૯૯૦૯૧ ૮૪૨૩૦

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	મોજે ગામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	એફ.પી.નં.	સીટી સર્વે નં.	ઓફીસ/દુકાન નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ કરાર	કતારગામ	૪૧૨/૨	૩	૯૩	૨૮૦૨/૧		