

પઝેશન કરાર

એકતરફવાળા :

લખી આપનાર પુત્ર ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો એકતરફ વાળા અગર
લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં અમો
એકતરફવાળા લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો,
ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

- બીજીતરફવાળા : કે.જી.એન ડેવલોપર્સ
- લખાવી લેનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-
- (૧) તસ્નીમઆલમ બાવાસાહેબ તીરમીઝી
પુત્ર ઉમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે મુસ્લીમ,
રહેવાસી : તીરમીઝી પેલેસ, શાહેઆલમ રોજા પાસે, રસુલાબાદ,
શાહેઆલમ, અમદાવાદના.
- (૨) અશોકકુમાર નટવરલાલ પટેલ
પુત્ર ઉમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૨, અંબિકા નિવાસ, સિલ્વર કસ્ટ બંગલા પાછળ,
સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદના.
- (૩) યાસીન રઝાકભાઈ મેમણ
પુત્ર ઉમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે મુસ્લીમ,
રહેવાસી : ૬/૨, કીર્તીકુંજ સોસાયટી, શાહેઆલમ, ટોલનાકા,
અમદાવાદના.
- ઉપરોક્ત નંબર-૧ થી ૩ પોતે જાતે તથા નંબર-૪ થી ૬ ના વતી
અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે
- (૪) તઝમ્મુલ તસ્નીમઆલમ તીરમીઝી
પુત્ર ઉમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે મુસ્લીમ,
રહેવાસી : તીરમીઝી પેલેસ, શાહેઆલમ રોજા પાસે, રસુલાબાદ,
શાહેઆલમ, અમદાવાદના.
- (૫) માર્ગીનકુમાર વિષ્ણુભાઈ પટેલ
પુત્ર ઉમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૧, અંબિકા નિવાસ, સિલ્વર કસ્ટ બંગલા પાછળ,
સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદના.
- (૬) મોહંમદહુસેન કાદરભાઈ મેમણ
પુત્ર ઉમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે મુસ્લીમ,
રહેવાસી : ૧૬/બી, કીર્તીકુંજ સોસાયટી, શાહેઆલમ, ટોલનાકા,
અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર
લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવે છે. જે શબ્દના અર્થમાં

તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેક્ટરો, ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જીત

- ૧.. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ)ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે દાણીલીમડાની સીમની ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૩૭ સેક્ટર-૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૬૬ પૈકી (જુના સર્વે નંબર-૧૬/૧અ/૧) ની ૧૭૨૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “તીરમીઝી હાઈટ્સ” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) યાને કેચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત જેને હવે પછી આ પઝેશન કરારમાં “ સદરહુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
- ૨.. તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે તથા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સોંપેલ છે. સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે.
- ૩.. સદરહુ મીલકત બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે. અમો એકતરફવાળાને બિલ્ટઅપના માપની ગણતરીની સંપૂર્ણ જાણકારી છે. અને બિલ્ટઅપના માપની સંપૂર્ણ ગણતરી સમજ્યા બાદ અમોએ સદરહુ મીલકત તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં સદરહુ મીલકતના માપ અંગે અમો એકતરફ વાળા કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવીશું નહીં.
- ૪.. સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બીનખેતીની મંજૂરી મેળવેલ છે, પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે તથા બાંધકામની રજા ચીઢી મેળવેલ છે. એમ તમો બીજીતરફવાળાએ તમામ મંજૂરીઓ મેળવીને કાયદેસર રીતે “તીરમીઝી હાઈટ્સ” નામના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં બીનખેતીની મંજૂરી કે બાંધકામની રજાચીઢી અંગે કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી ઉભી થાય તો તેમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. કારણ કે તમો બીજીતરફવાળાએ તમામ મંજૂરીઓ મેળવીને કાયદેસર રીતે સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે.

- ૫.. સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ, પ્લાન, એન. એ. વિગેરે તમામ ડોક્યુમેન્ટોની અમો એકતરફવાળાએ ચકાસણી કરેલ છે અને અમો એકતરફવાળાને પુરતો સંતોષ થયા બાદ જ સદરહુ “તીરમીઝી હાઈટ્સ” ની સ્કીમની સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.
- ૬.. સદરહુ સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, કોમન ફેસીલીટી વિગેરે અમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તથા અમારી પસંદગીથી અમારી જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર સ્થળ ઉપર કરાવેલ છે તે અમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગેનો જે કોઈ ખર્ચ ભોગવવો પડે તે અમારે ચુકવવાનો છે.
- ૭.. સદરહુ સ્કીમ તથા અમારા ફ્લેટની બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામના માપ, બાંધકામમાં વપરાયેલ માલસામાન વિગેરે યોગ્ય અને સારી ગુણવત્તાવાળા છે. તેથી અમારા ફ્લેટના બાંધકામની ગુણવત્તા અંગે અમારે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને અમોને બાંધકામની ગુણવત્તામાં પુરેપુરો સંતોષ છે.
- ૮.. અમોને ફાળવેલ ફ્લેટની સ્થળ સ્થિતિ જોઈ ઉચ્ચક કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તે પ્રમાણેની રકમ અમોએ જમા કરાવેલી છે અને તે અંગેનું કોઈપણ પ્રકારનું બીલ અમારે લેવાનું નથી કે માંગવાનું નથી. મજકુર પ્રીમાઈસીસનો તમામ હિસાબ અમોએ સમજી લીધો છે. અને તમામ વિગતો મેળવી લીધેલ છે સદરહુ બાંધકામની ઉચ્ચક કિંમત નક્કી કરેલ હોઈ તેમાં કેટલો ખર્ચ થયો છે અને તમોએ કેટલી રકમ મેળવી છે. તે અંગે અમારે કોઈ લેવા દેવા નથી. અને તેથી તેનો કોઈ હિસાબો મેળવવા કે તે અંગેની માહિતી મેળવવા અમોને કોઈ હકક નથી.
૯. સદરહુ મીલકત ઉપર અમોએ સરકારી, અર્ધ સરકારી સંસ્થાઓ, બેંક કે નાણાકીય સંસ્થામાંથી લોન કે ધીરાણ મેળવેલ હોય તો તે તમામ વ્યાજ સહિત ચુકતે ભરપાઈ કરી આપવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે તેમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- ૧૦.. સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં અમારો સામુહીક રીતે વાપરવાનો હકક છે. પરંતુ અમોને સદરહુ રોડ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરાવવાનો તમોને હકક નથી. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલીકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઈપ લાઈન તથા લીફ્ટ નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન વપરાશની જમીન તથા પાર્કીંગ ઉપર લાઈટ નાંખવામાં આવી છે તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીક્યોરીટી રાખવાના છે તથા બીજો સ્ટાફ જરૂરીયાત મુજબ રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝના સહીયારો ઉપયોગ

કરવાનો અમોને હકક આપવામાં આવ્યો છે આ તમામના મેઈન્ટેનન્સ તથા કોમન ટેક્ષ માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ સોસાયટીના સભ્ય થવું અમો તથા દરેક સભ્યો માટે ફરજિયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણ સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજિયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેનન્સ માટે અમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજિયાત છે. જો તેમ કરવામાં અમો કસુર કરીએ તો સર્વીસ સોસાયટીના હોદ્દદારો અમારી પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે.

- ૧૧.. સદરહુ સ્કીમના સભ્યો માટે પાણીનો બોર મુકવામાં આવેલ છે. તથા ભવિષ્યમાં નર્મદા પાણી માટેના કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે જે કાંઈ થાય તે અમો એકતરફવાળાએ અમારા ફલેટનો વરાડે ખર્ચ જમા કરાવવાનો રહેશે.
- ૧૨.. સદરહુ ફલેટમાં અમો રહેણાંક સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો વેપારી કે કલબ, કારખાનું કે ધંધાકીય ઉપયોગ કરીશું નહીં કે સમાજ વિરોધી પ્રવૃત્તિ કે કોઈપણ પ્રકારનો અવાજ કે ન્યુસન્સ ઉભા થાય એવા પ્રકારના ધંધાઓ કે વ્યવસાય કરીશું નહીં.
- ૧૩.. અમો એકતરફવાળાને એલોટ કરેલ સદર પ્રિમાઈસીસની જે જે દિવાલો વિગેરે બીજી પ્રિમાઈસીસ સાથે કોમન આવે તે તે દિવાલો તથા ફ્લોર વિગેરે તમામ તેવા પ્રિમાઈસીસ હોલરના હકકો સાથે સહીયારી ગણાશે. અને તે તે દિવાલો, ફ્લોર, બાથરૂમ, વિગેરે તમામ અંગેનું મેન્ટેનન્સ રીપેર્સ તથા રીકન્સ્ટ્રક્શન વિગેરે જે થાય તે ખર્ચ અમોએ તેતે દિવાલો વિગેરેના સહમાલીકો સાથે સરખા હીસ્સે ભોગવવાનું રહેશે. તથા સદરહુ પ્રિમાઈસીસનો અંદરનો ભાગ સંપૂર્ણ સારી અને દુરસ્ત હાલતમાં અમારે રાખવાનો છે અને તે મુજબ મેન્ટેઈન કરવાની છે. સદરહુ પ્રિમાઈસીસ અંગેની હવે પછીની તમામ જવાબદારી અમારી છે.
- ૧૪.. સ્કીમના નીતિ-નિયમોનું અમો એકતરફવાળા અવરોધ કે ઉલ્લંઘન કરીએ તો સ્કીમ દ્વારા જે કંઈ દંડ કે પગલા લેવામાં આવે તો તે અમોને માન્ય રહેશે.
- ૧૫.. સદરહુ “તીરમીઝી હાઈટ્સ”ની સ્કીમમાં આવેલ કોમન ફેસિલીટીઝનો ઉપયોગ અમો અન્ય સભાસદો સાથે હળીમળીને કરીશું.
- ૧૬.. “તીરમીઝી હાઈટ્સ”ની સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં અમો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરીશું નહીં. તથા કાયમી ધોરણે અમો સ્કીમનું નામ “તીરમીઝી હાઈટ્સ” રાખીશું. આ નામમાં અમારે કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

- ૧૭.. અમારા ફ્લેટ અંગેના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા વિગેરે ભરવાની જવાબદારી ફક્ત અમો એકતરફવાળાની રહેશે.
- ૧૮.. એકતરફવાળા સ્કીમના આજદિન સુધીના તમામ હિસાબો તથા ચોપડાઓ અમો એકતરફવાળાએ ચકાસેલ છે અને સ્કીમના તમામ હિસાબો યોગ્ય અને બરાબર છે. સ્કીમના હિસાબોમાં અમોને પુરતો સંતોષ છે. સ્કીમના હિસાબોમાં અમો એકતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર નથી કે તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવીશું નહીં.
- ૧૯.. “તીરમીઝી હાઈટ્સ” ની સ્કીમના રોડ, રસ્તા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તથા માર્જનની જમીનમાં અમો એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું કાયું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી.
- ૨૦.. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગમાં અમો અન્ય સભાસદોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભાસદો સાથે હળીમળીને સમજુતીથી સહીયારો ઉપયોગ કરીશું અને સમજુતીથી હળીમળીને અમારા વાહનો પાર્ક કરીશું.
- ૨૧.. સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં જે કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ સ્પેસ, દાદરા, સીડી, પ્રીમાઈસીસની આજુબાજુની માર્જનની જગ્યા રાખવામાં આવે છે તેમજ જે બાલ્કની રાખવામાં આવેલી છે, તેની જગ્યા પણ કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તેમાં કોઈપણ જાતની ચીજવસ્તુઓ, માલસામાન મુકવાનો નથી, બાંધકામ કરવાનું કે કરાવવાનું નથી તેમજ કોઈને નુકશાન-હાનિ-અગવડ પડે તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી. તે બાબતની એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.
- ૨૨.. એકતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ સારી કન્ડીશનમાં રાખવાનો છે અને તેના બહારની દિવાલના કલર, એલીવેશ, દેખાવમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ સદરહુ ફ્લેટ ઉપર ડેવલપરની લેખિત સંમતિ વગર કોઈપણ જાતનું જાહેરાતનું બોર્ડ, નિયોન સાઈન કે અન્ય એડર્વટાઈઝના હોર્ડિંગ્સ મુકવાના નથી.
- ૨૩.. સદરહુ મીલકત ભવિષ્યમાં અમો એકતરફવાળા બીજા અન્ય કોઈને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરીએ તો અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતને અડીને આજુબાજુ માં આવેલ અન્ય સભાસદો તથા સોસાયટીના ચેરમેન/સેક્રેટરીની પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.
- ૨૪.. એકતરફવાળા સદરહુ ફ્લેટ પોતાના ખર્ચે ચોખ્ખા અને વ્યવસ્થિત રાખશે તેમજ ધુળ-કચરો, ગંદુ પાણી-ગંદકી, તુટેલી-ફુટેલી ચીજવસ્તુ વિગેરે બહાર ફેંકશે

નહીં તેમજ સદરહુ સ્કીમના અન્ય ફલેટહોલરોને નુકશાન થાય, હાની થાય, ન્યુસન્સ થાય, અગવડ પડે તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં.

૨૫.. અમો એકતરફવાળાના ફલેટ અંગે મિલકતનો ફાયર/પુર/ધરતીકંપ કે અન્ય કુદરતી આપત્ત અંગે વીમો અમો એકતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે લેવાનો રહેશે. તથા તેનું પ્રીમીયમ ભરવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે. તેથી પુર/આગ/ધરતીકંપ કે કુદરતી આપત્તિને કારણે અમારા ફલેટમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે. તેમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૬.. તમો બીજીતરફવાળાએ અમારા ફલેટના તમામ ડોક્યુમેન્ટો અમો એકતરફવાળાને આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં અમારે અમારા ફલેટ અંગેના કોઈપણ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટો બીજીતરફવાળા પાસેથી માંગવાના નથી. તથા હવે પછી સદરહુ ફલેટ અંગે કોઈપણ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરીઓના કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા, ભરવાની જવાબદારી આવે તે ફક્ત અમો એકતરફવાળાની રહેશે.

એ રીતે ઉપર મુજબનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ વાંચી, સમજી, વિચારી સ્વસ્થ ચિત્તે કરી આપ્યો છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને આ કરારનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ : -૦૮-૨૦૧૭

એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-

.....

.....



બીજીતરફવાળા - લખાવી લેનાર :-

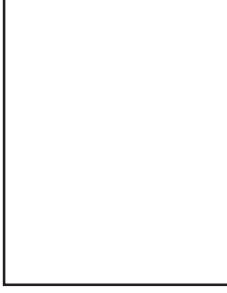
“કે.જી.એન ડેવલોપર્સ” એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

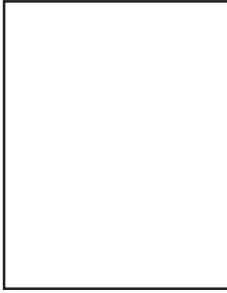
(૧) તસ્નીમઆલમ બાવાસાહેબ તીરમીઝી

.....



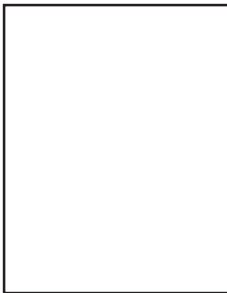
(૨) અશોકકુમાર નટવરલાલ પટેલ

.....



(૩) યાસીન રઝાકભાઈ મેમણ

.....



ઉપરોક્ત નંબર-૧ થી ૩ પોતે જાતે તથા નંબર-૪ થી ૬

ના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે

(૪) તઝમ્મુલ તસ્નીમઆલમ તીરમીઝી

(૫) માર્ગીનકુમાર વિષ્ણુભાઈ પટેલ

(૬) મોહંમદહુસેન કાદરભાઈ મેમણ

એમણે તેમની સહી નીચે સહી
કરનાર બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

.....

.....